TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 147/2026/DS-PT
Ngày: 04/3/2026
V/v: "Tranh chấp đòi lại nhà cho thuê"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Kiều Vân

Bà Phạm Thị Xuân Đào

- ***Thư ký ghi biên bản phiên tòa***: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 666/2025/TLPT-DS ngày 04/12/2025 về việc "*Tranh chấp đòi lại nhà thuê*"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 467/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 137/2026/QĐ-PT ngày 04/02/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phan Khắc Đ, sinh năm 1952 và bà Lê Thị B, sinh năm 1966

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Phan Khắc Đ: bà Lê Thị B, sinh năm 1966 (có mặt)

Cùng địa chỉ: A, khu phố A, phường L, tỉnh Đồng Nai (trước đây là phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

- *Bị đơn:* Bà Mai Thị T, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ mới: 19C, khu phố Đ, phường B, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ là 18/8, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai). Hiện đang chấp hành án tại trại giam X - Bộ C

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ mới: 19C, khu phố Đ, phường B, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ là 18/8, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: 9/1 T, khu phố L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số Công chứng 4257/2025/CCGD ngày 19/9/2025 tại Văn phòng Công chứng Long Điền thành phố H).

2. Ông Bùi Văn N, sinh năm 1979 (vắng mặt)

3. Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số G đường H, phường B, tỉnh Đồng Nai (cũ là phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/11/2023 của bà Lê Thị B và ông Phan Khắc Đ, bản tự khai và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày:*

Khoảng tháng 3/2022, ông T1 và bà T có đến nhà ông bà muốn bán 1 căn nhà 3 tầng tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Sau khi xem xét và thỏa thuận, ông bà thống nhất ký kết chuyển nhượng với giá 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng), sau khi thỏa thuận mua bán thì ông T1 và bà T đang thế chấp tại ngân hàng với số tiền trên 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng). Bà B cùng bà T, ông T1 đến ngân hàng để thanh toán nợ và rút sổ đỏ ra và đến thanh toán tiền mặt cho ngân hàng có viết biên nhận ông T1, bà T ký nhận số tiền trên bà B trả cho ngân hàng.

Sau đó, bà B đi xóa chấp ngân hàng thì được biết ông T1 và bà T còn thiếu nghĩa vụ trả nợ cho thi hành án, bà B phải liên hệ cho cơ quan Thi hành án Biên Hòa. Tại cơ quan Thi hành án Biên H1, bà B và bà T có mặt, bà B đã thanh toán số tiền mà bà T có nghĩa vụ tại Thi hành án khoảng 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), số tiền còn lại bà giao đủ và trực tiếp cho ông T1 và bà T, có làm giấy xác nhận tổng cộng là 3 lần (Mười tỷ đồng). Toàn bộ số tiền trên là của bà B và chồng là ông Phan Khắc Đ.

Sau khi thanh toán tiền xong, bà B và ông T1, bà T hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà B. Sau đó, bà T có nguyện vọng thuê lại căn nhà trên để bán quán cafe và ở thời hạn là 6 tháng, mỗi tháng là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Sau khi hết hợp đồng thuê nhà, bà B có đi lại rất nhiều lần nhưng không gặp được ông T1 và bà T. Bà có làm đơn và trình bày tại Ủy ban nhân dân phường H nhưng chưa giải quyết. Sau đó thì bà T bị bắt vì tội lừa đảo.

Hiện nay ông T1 đang ở trong nhà của bà B. Bà đến nhiều lần nhưng ông T1 không giao nhà cho bà.

Nay ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Yêu cầu bà T và ông T1 trả lại toàn bộ căn nhà và đất đối với thửa đất số 772 tờ bản đồ số 24, diện tích 371,4m2 tại số nhà A, phường H, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai cho vợ chồng ông bà.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng bà Mai Thị T, ông Phạm Văn T1 và những người khác đang sinh sống trên căn nhà di dời đi nơi khác trả lại nhà đất thuộc thửa đất số 772 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CO 794676 và số vào sổ cấp GCN: 07605 ngày 06/7/2018 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ được cập nhập biến động cho bà Lê Thị B ngày 31/3/2022 để trả lại quyền sở hữu, sử dụng cho bà.

* Theo bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 13/6/2025, bị đơn bà Mai Thị T trình bày:

Vào ngày 11 tháng 01 năm 2018, vợ chồng bà có vay của Ngân hàng thương mại cổ phần Á 2.500.000.000 đồng, ngày 02 tháng 11 năm 2017 vay 2.400.000.000 đồng và ngày 26 tháng 9 năm 2018 vay 2.900.000.000 đồng. Đến năm 2021 thì đến hạn không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên vợ chồng bà có đến nhà bà B gặp bà B trao đổi vợ chồng bà cầm nhà đất cho bà B để bà B có nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng và trả tiền cho Cơ quan thi hành án do bà có nghĩa vụ trả nợ với số tiền hơn 2.200.000.000 đồng, nên bà B, chồng bà B và vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 772 tờ bản đồ số 24 địa chỉ phường H, B, Đồng Nai và căn nhà trên đất cho vợ chồng bà B vào giữa tháng 3 năm 2022. Sau khi ký chuyển nhượng xong thì vợ chồng bà vẫn quản lý căn nhà trên và đất cho đến khi bà bị bắt. Nay hiện đang do chồng và con bà ở. Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng bà có làm hợp đồng thuê nhà, chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà B. Toàn bộ tài liệu nguyên đơn khởi kiện gồm các giấy tờ trên là đúng vợ chồng bà ký nhận. Nay bà B và ông Đ khởi kiện thì bà đồng ý, nhưng bà mong muốn vợ chồng bà B, ông Đ hỗ trợ cho chồng và con bà số tiền là 3.000.000.000 đồng vì hoàn cảnh hiện nay của bà và gia đình đang rất khó khăn, kính mong sự thương tình của bà B và khi chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế của thị trường.

Bà sẽ khuyên chồng bà ở ngoài *lo số tiền nếu được thì xin lấy lại nhà đất trên vì bà đang mong muốn* giữ lại đất. Bà xin cam đoan lời khai của

mình là đúng sự thật. Bà không có yêu cầu gì khác trong vụ án này. Bà xin vắng mặt trong quá trình tòa án giải quyết vụ án.

* Theo bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 19/3/2024 người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 trình bày:

Ông Phạm Văn T1 có quan hệ là vợ chồng với bà Mai Thị T, trước đó, không quen biết vợ chồng bà B và ông Đ. Ông T1 không nhớ ngày nhưng trong tháng 3 năm 2022 thì vợ ông bà Mai Thị T cùng ông ra Phòng C1 ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất và nhà thuộc thửa số 772 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Tại đây giữa bà B, ông Đ và vợ chồng ông T1, bà T thỏa *thuận giá 9.500.000.000 đồng (Chín tỷ năm trăm triệu đồng). Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng xong* tại Phòng công chứng. Trước đó bà B trả tiền ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ ông *là bà* T *và bên bà* B thực hiện ông T1 hoàn toàn không biết số tiền nợ ngân hàng khoảng trên 6.000.000.000 đồng như bà B trình bày. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1, bà T và vợ chồng bà B, ông Đ thì các bên cùng nhau lên Văn phòng đăng ký đất đai để sang tên cho ông Đ, bà B thì Văn phòng đăng ký đất đai cho rằng còn nợ số tiền chưa thi hành án tại Thi hành án nên bà B và bà T lên thi hành án để bà B thanh toán số tiền bà T còn nợ trên 2.000.000.000 đồng như bà B trình bày. Sau khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B thì vợ chồng ông T1, bà T có qua nhà bà B nhận số tiền còn lại là 500.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền xong thì vợ chồng ông T1, bà T vẫn ở trên căn nhà và đất trên. Lý do giữa ông và bà T, bà B có thỏa thuận miệng là thời hạn sáu tháng nếu vợ chồng ông sắp xếp được tiền thì xin chuyển nhượng lại nhà và đất trên cho vợ chồng ông T1, bà T với giá là 11.000.000.000 đồng. Nhưng do kinh tế khó khăn không có tiền mua lại nên bà B có nói với ông T1 là để bà B thế chấp nhà đất trên vay ngân hàng khoảng 12.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông T1, bà T. Nhưng đến nay bà B không vay số tiền trên cho vợ chồng ông T1. Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà B, ông Đ và bà T thì ông T1 không biết. Khoảng tháng 5 hoặc tháng 6 năm 2023 thì bà B có viết giấy tay hợp đồng thuê nhà và đất giữa ông T1 và bà B, giá thuê là 35.000.000 đồng/tháng để bà B hợp thức hóa vay tiền cho vợ chồng ông T1, bà T tại ngân hàng. Từ khi sang tên cho bà B đến nay thì vợ chồng ông T1, bà T vẫn ở trên nhà đất trên và không trả tiền thuê như hợp đồng thuê. Hiện tại bà T bị bắt vì tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản và tạm giam ở Trại tạm giam B5 từ tháng 10 năm 2023, nhà và đất trên hiện nay ông T1 và con trai sáu tuổi đang ở. Nay bà B, ông Đ khởi kiện bà T như trên thì ông T1 không có ý kiến gì và ông không tranh chấp gì đối với hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông chỉ mong bà B hỗ trợ cho gia đình ông T1 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) để ông khắc phục hậu quả cho vợ ông là bà T và giúp các con ông trong học hành, sinh sống. Ông T1 không có yêu cầu gì khác. Ông chỉ cùng bà T nhận 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) các khoản tiền khác ông không chứng kiến và không trực tiếp nhận tiền mà chỉ thông qua bà T.

* Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn N trình bày: ông *và bà Đoàn Thị H là vợ chồng, ngày 13/2/2025 vợ chồng ông có thuê của ông Phan Khắc Đ và bà Lê Thị B một phần diện* tích đất khoảng 70m2 thuộc thửa đất số 772 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại *phường H, thành phố* B *(nay là phường B),* tỉnh Đồng Nai giáp đường H. Hai bên có làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thời hạn thuê là 03 năm và giá thuê là 4.000.000 đồng/tháng. Sau khi ký hợp đồng thì vợ chồng ông có dựng nhà tạm để buôn bán nấu phở. Ông không tranh chấp gì nếu bà B yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê thì vợ chồng ông sẽ chấm dứt hợp đồng thuê và di dời các đồ dùng tài sản chúng bà dựng tạm buôn bán.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 467/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B và ông Phan Khắc Đ về việc "Tranh chấp đòi lại nhà cho thuê" với bà Mai Thị T.

2. Buộc vợ chồng bà Mai Thị T, ông Phạm Văn T1 và những người khác đang sinh sống trên căn nhà di dời đi nơi khác trả lại nhà đất thuộc thửa đất số 772 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CO 794676 và số vào sổ cấp GCN: 07605 ngày 06/7/2018 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ được cập nhập biến động cho bà Lê Thị B ngày 31/3/2022 cho bà Lê Thị B và ông Phan Khắc Đ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là Mai Thị T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Phan Khắc Đ là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả số tiền 300.000 đồng cho bà Lê Thị B theo biên lai thu tiền số 0002415 ngày 02/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2025, ông Phạm Văn T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

* Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về đường lối giải quyết: Xét kháng cáo của nguyên đơn nhận thấy:

Về thủ tục tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho ông T1: theo nội dung đơn kháng cáo của ông T1 về việc Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt các văn bản tố tụng cho ông không đầy đủ, nhận thấy: tại Biên bản về việc không thực hiện được việc tống đạt trực tiếp ngày 27/8/2025; Biên bản niêm yết ngày 27/8/2025 tại số A khu phố Đ, phường B, tỉnh Đồng Nai và Biên bản niêm yết ngày 27/8/2025 tại UBND phường B, tỉnh Đồng Nai. (Bút lục số 153, 154, 155) về việc niêm yết giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử số 392 ngày 27/8/2025, Thông báo kết quả phiên họp số 169 ngày 27/8/2025. Các biên bản ngày 27/8/2025 đều có sự sửa chữa về ngày, tháng lập biên bản. Đối chiếu giữa các biên bản về việc không thực hiện được việc tống đạt trực tiếp ngày 12/9/2025; Biên bản niêm yết ngày 12/9/2025 tại số A khu phố Đ, phường B, tỉnh Đồng Nai và Biên bản niêm yết ngày 12/9/2025 tại UBND phường B, tỉnh Đồng Nai (bút lục số 161, 162, 163) các biên bản ghi ngày 27/8/2025 bị tẩy xóa ngày tháng. Nhưng tại phiên tòa ông T1 xác nhận ông đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án, gồm quyết định đưa vụ án ra xét, quyết định hoãn phiên tòa, các quyết định này ông đã nhận được và ông có thông báo cho người đại diện theo ủy quyền của ông biết ngày giờ địa điểm Tòa án mở phiên tòa, nhưng do người đại diện theo ủy quyền của ông không sắp xếp được thời gian nên vắng mặt. Đối với yêu cầu phản tố của ông T1, ông T1 xác định đã nộp tiền tạm ứng án phí nhưng biên lai nộp tiền tạm ứng án phí sau khi ông T1 nộp tiền cho cơ quan Thi hành án thì ông không nộp lại cho Tòa án theo thông báo nộp tiền tạm ứng án phí và ông thạo không khiếu nại Thông báo trả lại đơn khởi kiện. Do đó, về thủ tục tố tụng xác định cấp sơ thẩm không vi phạm.

Về nội dung khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện đòi lại nhà đất cho bị đơn thuê, nguồn gốc nhà đất do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn bà T và ông T1, nguyên đơn bà B đã được cập nhật chỉnh lý sang tên tại

trang tư giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó bà T ông T1 và bà B ký hợp đồng thuê tại Văn phòng C2. Do bà T ông T1 không trả lại nhà đã thuê cho bà B nên bà B khởi kiện yêu cầu bà T ông T1 trả lại nhà đất đã thuê cho bà. Bị đơn bà T và người liên quan ông T1 cho rằng vợ chồng ông bà không chuyển nhượng nhà đất cho bà B mà chỉ vay tiền của bà B, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc vay tiền. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp pháp luật. Tại phiên tòa bà T và ông T1 đề nghị với bà B cho vợ chồng ông xin được chuộc lại tài sản với giá 11 tỷ, trường hợp bà B không đồng ý cho chuộc lại thì vợ chồng ông đề nghị bà B hỗ trợ trả cho vợ chồng ông thêm số tiền 1,5 tỷ đồng thì vợ chồng ông đồng ý giao nhà đất cho bà B, nhưng đề nghị này của vợ chồng ông T1 không được nguyên đơn bà B chấp nhận. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại nhà cho thuê, buộc vợ chồng bà Mai Thị T và ông Phạm Văn T1 và những người đang sinh sống trên căn nhà di dời đi nơi khác để trả lại nhà đất cho bà Lê Thị B và ông Phan Khắc Đ là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông Phạm Văn T1 là không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng khoản 1 điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 467/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của TAND khu vực 1- Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

Thửa đất số 772 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường B) đối với diện tích 371,4m2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CO 794676 và số vào sổ cấp GCN: 07605 ngày 06/7/2018 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Phạm Văn T1 và bà Mai Thị T. Đến tháng 03 năm 2022 thì ông Phạm Văn T1 và bà Mai Thị T chuyển nhượng cho bà Lê Thị B và bà B đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cập nhập biến động cho bà Lê Thị B ngày 31/3/2022.

Ngày 15 tháng 4 năm 2022, bà Lê Thị B, ông Phan Khắc Đ và bà Mai Thị T có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số Công chứng 0885, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2. Tại Điều 2 của hợp đồng thỏa thuận thời hạn thuê là 06 tháng kể từ ngày 02/4/2022.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Mai Thị T và ông Phạm Văn T1 thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho vợ chồng bà B, không tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B mà *mong muốn bà B hỗ trợ cho ông T1 3.000.000.000 đồng vì* điều kiện bà T và ông *T1 khó khăn* và *khi chuyển nhượng* giá thấp hơn thị trường. Nhưng nguyên đơn bà B không đồng ý hỗ trợ.

Đến ngày 26/6/2025, ông Phạm Văn T1 có Đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2022, hủy Hợp đồng thuê nhà giữa ông T1, bà T và ông Đ, bà B. Buộc ông Đ, bà B phải trả lại cho ông T1, bà T [bản] chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO794676 ngày 06/7/2018. Vì ông cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng cho thuê nhà là giả, chỉ để đảm bảo cho việc vợ chồng ông vay của bà B số tiền 9.500.000.000đ, thời gian vay là 3 tháng (từ 21/3/2022 đến ngày 21/6/2022).

Ngày 11/7/2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai ban hành các Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 311, 312, 313 cho ông Phạm Văn T1. Ngày 06/8/2025, Tòa án đã tống đạt 03 Thông báo nộp tiền này cho ông T1 (bl 126). Đến ngày 13/8/2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai vẫn chưa nhận được biên lại thu tiền tạm ứng án phí nên đã ra Thông báo trả lại Đơn khởi kiện số 816/TB-TA cho ông Phạm Văn T1. Thông báo trả lại Đơn khởi kiện này đã được Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai gửi cho ông Phạm Văn T1 ngày 18/8/2025 và đã được giao cho ông *T1 vào ngày 23/8/2025 (bl 128).*

Tại Đơn kháng cáo cũng như quá trình làm việc tại cấp phúc thẩm, ông T1 tiếp tục cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng cho thuê nhà là giả, ông đã nộp tiền tạm ứng án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, cũng không tống đạt Thông báo trả đơn khởi kiện và các văn bản tố tụng khác của Tòa cho ông. Đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

- Tại cấp phúc thẩm, ông T1 nộp bổ sung 03 Biên lai thu tiền tạm ứng án phí. Ông cho rằng ông không biết và không được ai hướng dẫn hay thông báo phải nộp lại biên lai cho Tòa án. Lời trình bày của ông T1 là không đúng

vì trong các Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí của Tòa án khu vực 1 – Đồng Nai có ghi rõ: "Hết thời hạn 7 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo này, nếu người khởi kiện không nộp cho Tòa án biên lai thu tiền tạm ứng án phí mà không có lý do chính đáng, thì Tòa án sẽ trả lại đơn khởi kiện cho người khởi kiện theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự" (bl 123, 124, 125).

- Việc ông T1 cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng cho thuê nhà là giả, thực chất là vợ chồng ông T1 cầm nhà cho bà B để vay 9.500.000.000 đ: lời trình bày này của ông T1 là không có chứng cứ chứng minh và cũng không được bà B, ông Đ thừa nhận. Bà B chỉ thừa nhận cho vợ chồng ông T1 chuộc lại nhà vì hiện nay gia đình bà không có nhu cầu sử dụng nhà đất nói trên.

Tại bản tự khai ngày 08/01/2026 cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 đề nghị bà B trả cho ông số tiền 1,5 tỷ đồng thì ông sẽ bàn giao nhà đất cho bà B. Vì ông cho rằng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, giá trị nhà trong hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế. Yêu cầu của ông T1 không được bà B chấp nhận và cũng không có căn cứ nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

- Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 cũng thừa nhận ông đã được nhận Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai. Ông T1 cũng thừa nhận Phiếu báo phát Thông báo trả lại đơn khởi kiện của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai đã ghi chính xác tên tuổi, địa chỉ của ông. Do đó, việc ông T1 kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tống đạt Thông báo trả đơn khởi kiện và các văn bản tố tụng khác của Tòa cho ông là không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ, không có căn cứ xem xét.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của ông Phạm Văn T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu 300.000 đ án phí, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0005317 ngày 27/10/2025 của Thi hành án tỉnh Đồng Nai.

Trả lại cho ông Phạm Văn T1 900.000 đ tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tiền 00078881, 0007882 và 0007883 cùng ngày 06/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, bác toàn bộ đơn kháng cáo của ông Phạm Văn T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 467/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, điểm b khoản 1 Điều 192, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều *271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;*

Căn cứ vào Điều 163, Điều 164 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B và ông Phan Khắc Đ về việc "Tranh chấp đòi lại nhà cho thuê" với bà Mai Thị T.

2. Buộc vợ chồng bà Mai Thị T, ông Phạm Văn T1 và những người khác đang sinh sống trên căn nhà di dời đi nơi khác trả lại nhà đất thuộc thửa đất số 772 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường B), tỉnh Đồng Nai đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CO 794676 và số vào sổ cấp GCN: 07605 ngày 06/7/2018 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ được cập nhập biến động cho bà Lê Thị B ngày 31/3/2022 cho bà Lê Thị B và ông Phan Khắc Đ.

3. Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là Mai Thị T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Phan Khắc Đ là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả số tiền 300.000 đồng cho bà Lê Thị B theo biên lai thu tiền số 0002415 ngày 02/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Văn T1 phải chịu 300.000 đ án phí, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0005317 ngày 27/10/2025 của Thi hành án tỉnh Đồng Nai.

Trả lại cho ông Phạm Văn T1 900.000 đ tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tiền 00078881, 0007882 và 0007883 cùng ngày 06/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Tòa án nhân dân KV1 - Đồng Nai;
- Phòng THADS KV1- Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Lệ Trang