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

Bản án số: **73**/2025/DS-PT
Ngày: 12/3/2025
"*Tranh chấp về đòi nhà, đất cho ở nhờ; Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

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 Trần Thị Mỹ Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Bùi Lan Hương

Bà Thái Thị Thanh Bình.

- Thư ký 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: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 317/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về "*Tranh chấp về đòi nhà, đất cho ở nhờ; Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 338/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên toà số 48/2025/QĐ-PT ngày 20/01/2025; Quyết định hoãn phiên toà số 102/2025/QĐ-PT ngày 20/02/2025, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn*: Bà** Nguyễn Thị T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số E, đường P, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Bùi Xuân N, sinh năm 1983.

Địa chỉ thường trú: Số nhà F, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà B, đường T, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2015).

**** Bị đơn*: Ông** Trần Văn N1, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Số nhà C, ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1 *là*: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số B đường N, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 22/4/2024).

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà Trần Thị Thu T2, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Cao Thị Thu C, sinh năm 1943.

3. Bà Trần Thị Thu T3, sinh năm 1972.

4. Ông Trần Cao T4, sinh năm 1974.

5. Bà Trịnh Thị Ngọc T5, sinh năm 1977.

6. Chị Lê Thị Thanh N2, sinh năm 1996 (con bà T2).

7. Anh Trần Nguyễn Minh T6, sinh năm 2010 (con bà T2).

8. Anh Trần Thanh T7, sinh năm 2001 (con ông T4).

Cùng địa chỉ: Số nhà C, ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

9 Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đ;

Địa chỉ: Số A, Đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn N1.

(Ông N, ông T6, bà C, bà T3 có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/3/2011 và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đại diện nguyên đơn ông** Bùi Xuân N **trình bày:

Bà Nguyễn Thị T có 01 thửa đất và nhà trên đất tại thửa đất số 57 tờ bản đồ số 17 xã T có diện tích là 203,2m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất mang tên bà Nguyễn Thị T. Vào ngày 02/12/2009 bà T có làm thỏa thuận cho ông Trần Văn N1 mượn căn nhà và đất trên để ở. Hai bên thống nhất là ông N1 sẽ trả lại nhà và đất vào ngày 02/3/2010. Tuy nhiên đến hạn ông N1 không chịu trả lại nhà và đất cho bà T, mặc dù bà T đã đòi nhiều lần, nhưng ông N1 dây dưa không chịu trả và cứ hẹn hết lần này đến lần khác. Ngày 16/01/2011 ông N1 có làm cam kết đến ngày 20 tháng 01 năm Tân Mão tức ngày 22/02/2011 sẽ ra khỏi nhà trả lại nhà đất cho bà T và không thắc mắc khiếu nại gì, nhưng khi đến hẹn ông N1 vẫn không chịu dời đi và xin hẹn ngày 19/3/2011 sẽ trả lại nhà và đất đã mượn, nhưng đến ngày hẹn ông N1 vẫn cố tình dây dưa trì hoãn không chịu dọn ra khỏi nhà để giao lại nhà và đất cho bà T. Quá bức xúc trước hành động của ông N1 vì vậy bà T đã khởi kiện ông N1 yêu cầu trả lại nhà đất cho bà T.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Văn N1 đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với ông Trần Văn N1 và Yêu cầu bà T trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho ông N1 là không có cơ sở để xem xét chấp nhận. Vì vậy đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của ông N1.

Nay tại Tòa ông đồng ý với bản đồ đo vẽ, chứng thư thẩm định giá và đề nghị Tòa án sử dụng làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị theo quy định của pháp luật ai thua kiện thì người đó phải chịu.

- Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, ông** Nguyễn Văn T1 **trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T vì ông N1 không có chuyển nhượng QSD đất cho bà T phần đất này mà do con ông N1 là bà Trần Thị Thu T2 vay mượn nợ của bà T, nên bà T2 mới nhờ ông N1 xuống ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T để làm tin. Vì vậy đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của bà T. Vì đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác cụ thể trong băng ghi âm bà T đã thừa nhận và giấy viết tay ông Q là chồng bà T ghi nợ lãi của bà T2 đã được Tòa án thu giữ trong hồ sơ. Do đó ông đề nghị Tòa án tuyên hủy 02 hợp đồng nêu trên.

Tại đơn phản tố của ông Trần Văn N1 trình bày: Vào năm 2009 bà Trần Thị Thu T2 là con của ông Trần Văn N1 có vay của bà Nguyễn Thị T một số tiền nhưng không nói cho ông N1 biết là bao nhiêu, sau đó bà T2 năn nỉ ông N1 xuống ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng C2 đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại thửa đất số 57 tờ bản đồ số 17 xã T có diện tích là 203,2m^2 với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng chỉ để làm hình thức, sau đó bà T2 năn nỉ ông N1 xuống ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng số 188 tờ bản đồ số 9 xã T có diện tích là 1.570m^2 với giá 150.000.000 đồng nhưng thực tế ông N1 không có nhận tiền. Vì những lý do

trên ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và hủy giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà Nguyễn Thị T. Còn đối với số tiền vay mượn nợ giữa bà T2 với bà T thì các bên tự giải quyết với nhau, ông N1 không có ý kiến gì.

Nay tại Tòa ông đồng ý với bản đồ đo vẽ, chứng thư thẩm định giá và đề nghị Tòa án sử dụng làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị theo quy định của pháp luật ai thua kiện thì người đó phải chịu.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà** Cao Thị Thu C **trình bày:

Bà nhận thấy việc mua bán giữa chồng bà và bà Nguyễn Thị T là bất hợp pháp, căn nhà này là tài sản chung của vợ chồng bà nhưng sự việc diễn ra bà không hề hay biết, đến thi bà T đến đòi nhà bà mới biết. Toàn bộ hiện trạng như hiện nay là do các con bà đóng góp sửa chữa nhiều lần mới có được. Đây là nơi ở duy nhất của gia đình bà gồm 3 thế hệ. Thực tế đây là hình thức cấn trừ nợ giữa con gái bà với vợ chồng bà T. Vì nếu mua bán nhà thì tại sao còn tính lãi cho vay hàng tháng, cụ thể có băng ghi âm được 02 người con của bà ghi âm khi làm việc với vợ chồng bà T và giấy nợ lãi do chồng bà T viết. Chồng bà không nhận một đồng nào từ bà T. Số tiền bà T đòi con gái bà cùng khoản tiền lãi quá lớn (thể hiện qua giấy nợ do ông Q chồng bà T viết). Khi xảy ra việc này với gia đình bà mới biết. Vì vậy đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông N1 với bà T và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của bà T. Ngày 03/01/2018 đại diện theo ủy quyền của bà C có đơn xin rút yêu cầu độc lập của bà C.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà** Trần Thị Thu T2 **trình bày:

Bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông N1 với bà Nguyễn Thị T, gồm: Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 57 tờ bản đồ số 17 có diện tích 203,2m^2 loại đất, đất ở nông thôn theo giấy chứng nhận QSD đất số AD 2829000 do UBND huyện V cấp ngày 31/7/2010; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 188 tờ bản đồ số 9 có diện tích 1.570m^2 mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận QSD đất số AN 657573 do UBND huyện V cấp ngày 01/12/2009 (02 giấy chứng nhận QSD đất này được cấp đổi trên cơ sở giấy CN QSD đất số 292846 do UBND huyện V cấp ngày 17/7/1997; Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 44 tờ bản đồ số 2 diện tích 935m^2 mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận QSD đất số AL632755 do UBND huyện cấp.

Lý do vào tháng 02/2009 bà có làm ăn và vay của bà T số tiền là 150.000.000 đồng với lãi suất 10%/tháng mỗi tháng bà đóng lời cho bà T 15.000.000 đồng. Đóng

được 04 tháng bà thấy tiền lãi cao quá, bà có đến gặp bà T để xin giảm tiền lãi thì bà T cho rằng cho vay không thế chấp mới lãi cao và đề nghị bà muốn giảm lãi thì thế chấp bà T sẽ giảm lãi. Sau đó bà về nhà năn nỉ ông N1 cho mượn sổ để thế chấp với bà T và được ký bằng hình thức chuyển nhượng. Sau đó ông N1 xuống ký cho bà T 02 hợp đồng chuyển nhượng, nhưng hàng tháng bà vẫn đóng tiền lãi cho bà T.

Vì những lý do trên bà đề nghị hủy bỏ 03 hợp đồng nêu trên, hợp đồng ký giả tạo này được bà T thừa nhận tại băng ghi âm và giấy tay ông Q chồng bà T ghi lãi khi bà T5, bà H1 đến nhà bà T làm việc. Do đó đề nghị Tòa án hủy 03 hợp đồng nêu trên, còn số tiền nợ của bà T bà đồng ý đứng ra trả cho bà T và yêu cầu bà T trả lại 03 sổ đỏ cho bà và ông N1.

Vào ngày 02/10/2009 bà xuống Phòng C3 cùng ông N1 và bà T ký 02 hợp đồng chuyển nhượng, một thửa của ông N1 với giá 400.000.000 đồng và một thửa của bà với giá 200.000.000 đồng, nhưng thực tế thửa đất của bà mua giá 400.000.000 đồng là của ông H.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà** Trần Thị Thu T3**, ông** Trần Cao T4**, bà** Trịnh Thị Ngọc T5 **trình bày:

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông N1 với bà T4 các ông, bà không biết khi bà C là mẹ gọi điện báo có bà T4 đến yêu cầu giao nhà cho bà T4 thì vợ chồng ông, bà mới biết việc chị T2 có vay mượn nợ của bà T4 và kêu ông N1 lên ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì căn nhà này là tài sản của cha, mẹ ông, bà và ông, bà cùng chị T3 đã bỏ tiền ra sửa chữa nhiều lần, do đã lâu nên không có tài liệu chứng cứ để chứng minh. Do đây là tài sản của cả gia đình ông bà, nay chỉ có mình ông N1 ký là không đúng. Đây chỉ là ký để bà T4 cầm cố cho bà T2 vay tiền. Cụ thể bà T5 cùng bà H1 đến tận nhà bà T4 đã ghi âm được là bà T4 thừa nhận có cho bà T2 vay nợ và ông N1 ký để cầm cố, hơn nữa ông Q còn trực tiếp viết giấy tính toán tiền lời cho bà T2. Vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà T4 hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N1 với bà T4. Còn việc vay mượn nợ giữa bà T2 với bà T4 thì tự giải quyết với nhau.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh** Trần Thanh T7 **trình bày:

Anh là con của ông Trần Cao T4 và và Trịnh Thị Ngọc T5, hiện tại anh đang sinh sống trên phần đất tranh chấp giữa bà T4 với ông N1, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị** Lê Thị Thanh N2**, anh** Trần Nguyễn Minh T6 **trình bày:

Anh, chị là con bà Trần Thị Thu T2, do mẹ anh, chị thường xuyên đi làm ăn xa nên anh, chị ở chung với ông, bà và dì, chú. Anh, chị không có công lao đóng góp gì

trong việc tôn tạo tài sản tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan** Phòng C **tỉnh Đồng Nai trình bày:

Ngày 02/10/2009 ông Trần Văn N1 có yêu cầu Văn phòng C2 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Tại thời điểm công chứng công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng do các bên giao kết đã xuất trình và tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo yêu cầu. Công chứng viên đã giải thích cho các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng, các bên cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng. Các bên giao kết đã đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên, lăn tay điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt công chứng viên. Xét thấy các bên giao kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Phòng C đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên. Nay các bên xảy ra tranh chấp Phòng C yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án một cách công minh và đúng theo quy định của pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai quyết định:

1. Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 85; 86; 147; 157; 165; 217; 227; 269; 271; 273; 278; 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 697; 698; 699; 700; 701; 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Trần Văn N1, bà Cao Thị Thu C, bà Trần Thị Thu T3, ông Trần Cao T4, bà Trịnh Thị Ngọc T5, chị Lê Thị Thanh N2, anh Trần Nguyễn Minh T6 và anh Trần Thanh T7 phải trả cho bà Nguyễn Thị Thanh C1 nhà và thửa đất số 57 tờ bản đồ số 17 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Trần Văn N1, bà Cao Thị Thu C, bà Trần Thị Thu T3, ông Trần Cao T4, bà Trịnh Thị Ngọc T5, chị Lê Thị Thanh N2, anh Trần Nguyễn Minh T6 và anh Trần Thanh T7 được quyền lưu cư lại trong thời hạn 04 tháng, kể từ ngày tuyên án.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn N1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và trả lại giấy chứng nhận QSD đất giữa ông Trần Văn N1 với bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 57 tờ bản đồ số 17 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Cao Thị Thu C.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thu T2

2. Về chi phí tố tụng: Bà T tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xét.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 12/9/2024, ông Trần Văn N1 có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 203,2m^2 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc của ông, bà Trần Văn N3 (bố, mẹ ông N1) để lại từ năm 1962. Ngày 02/10/2009, ông Trần Văn N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T8 đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 203,2m^2, được Phòng C tỉnh Đồng Nai chứng thực. Đến ngày 02/12/2009 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn N1 ký Giấy thỏa thuận về việc mượn nhà có nội dung "*Bên cho mượn nhà bà Trần Thị T9 (bên A), bên mượn nhà ông Trần Văn N1 (bên B)……. bên B chuyển nhượng cho bên A một lô đất ở và nhà ở trên lô đất; thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 203,2m^2 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 450.000.000đồng, chúng tôi làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được Phòng C tỉnh Đồng Nai xác nhận số công chứng 0849 quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2009, hai bên thỏa thuận thêm……. 1) Bên B ông Trần Văn N1 nếu có nhu cầu thì được mua lại lô đất và căn nhà trên trong thời hạn ba tháng kể từ ngày 02/12/2009 đến ngày 02/3/2010, 2) Ông Trần Văn N1 được mượn căn nhà trên để ở và phải trả lại căn nhà trên cho bà T9 vào ngày 02/3/2010*" có chữ ký của bên bán ông N1 và bên mua bà T9. Ngày 06/10/2010, bà T9 đã đi đăng ký kê khai và được chỉnh lý sang tên trên trang 4 giấy CNQSD đất số AD 282900 ngày 31/7/2009. Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc ông Trần Văn N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 57, tờ

bản đồ số 17, diện tích 203,2m^2 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thị T. Mặc dù trong hợp đồng không ghi tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nhưng theo Biên bản xác minh ngày 20/8/2014 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu tại Phòng tài nguyên - Môi trường huyện V thể hiện "*….đối với trường hợp của ông Trần Văn N1 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 203,2m^2 tọa lạc tại xã T, huyện V, trong đơn đăng ký xin cấp GCNQSD đất ông N1 không kê khai tài sản gắn liền với đất, do đó UBND huyện V không có cơ sở để cấp tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên"*. Ngoài ra, tại giấy thỏa thuận về việc mượn nhà cũng đã thể hiện việc ông N1 bán căn nhà trên thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 203,2m^2 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Việc ông Trần Văn N1 cho rằng do bà Trần Thị Thu T2 (con ông N1) có thiếu nợ tiền của bà Nguyễn Thị T nên bà T2 có nhờ ông N1 ký Hợp đồng CNQSD đất, thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 203,2m^2 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai cho bà T để làm tin, còn thực tế ông N1 không có chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T và ông cũng không nhận được số tiền nào từ bà T nhưng ông N1 không có tài liệu chúng cứ chứng minh và tại giấy thỏa thuận về việc mượn nhà cũng đã thể hiện việc ông N1 bán nhà, đất cho bà T, còn phần bên dưới giấy thảo thuận ông N1 còn ghi đã nhận đủ tiền. Mặt khác, ông N1 có giao nộp một băng ghi âm về việc bà Trịnh Thị Ngọc T5 (con gái, ông N1) và bà Nguyễn Ngọc H1 (người đại diện theo ủy quyền của bà T2) đến nhà bà T và ghi âm cuộc nói chuyện với ông Thái Q (chồng bà T) về việc vay tiền giữa bà T2 với bà T, nhưng tại Bản kết luận giám định số 637/C54(P6) ngày tháng 11 năm 2016 của T10 - V thể hiện "*Nội dung ghi âm có nhiều điểm cắt ghép, không liên tục, do không tiến hành giám định nên không dịch nội dung các cuộc hội thoại*", còn về tờ giấy đôi ô ly học sinh có tiêu đề "*12/3/11 nhà ông N1, tiền nhà 550.000.000 đ, tổng lãi 3/12/09 – 412.000,000 đ, đã đóng lãi 108.000.000 đ, lãi chưa đóng 304.000.000đ , tổng 854.000.000 đ ….phần dưới tờ giấy có chữ ký của bà Nguyễn Ngọc H1, bà Trần Thị Thu T2*" mà ông N1, bà Nguyễn Ngọc H1 là người đại diện theo ủy quyền của bà T2 cho rằng là tờ giấy viết tay của ông Q tính tiền nợ gốc và lãi cho ông N1. Tại bản kết luận số 8826/GĐ ngày 22/8/2011 của Công an tỉnh Đ, Phòng K kết luận "*Chữ viết ở phần có nội dung được bắt đầu bằng chữ số 12/3/11…kết thúc chữ số ….854.000.000 trên tờ giấy đôi kẻ ô ly học sinh …. với chữ viết trên bản tự khai đứng tên; Thái Quang ngày 21/6/2011 là chữ viết do cùng một người viết ra*" nhưng tại đơn trình bày ý kiến ngày 10/7/2015 của bà Nguyễn Ngọc H1 xác định đây là sự sắp xếp của bà T2 nhằm mục đích ghi âm và ghi giấy nợ, còn về tờ giấy nợ này là khoản tiền nợ khác giữa bà T2 với bà T không liên quan gì đến việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông N1 với bà T, đồng thời tờ giấy này không ghi cụ thể ai nợ ai, chỉ ghi con số.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

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 thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn N1 làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ tư cách tố tụng của những người tham gia tố tụng.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Toà án nhân dân Tối Cao có hướng dẫn: Việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp về đòi nhà, đất cho ở nhờ; Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* và xác định thẩm quyền thuộc Toà án nhân dân huyện Vĩnh Cửu là đúng quy định pháp luật .

[3] Về nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 203,2m^2 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc của bố, mẹ ông N1 để lại cho ông từ năm 1962 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn N1. Ngày 02/10/2009, ông Trần Văn N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thi T diện tích 203m2, thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17 toạ lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, được Văn phòng C2 tỉnh Đồng Nai công chứng. Ngày 06/10/2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai –

Chi nhánh V1 đã chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên từ ông Trần Văn N1 qua tên bà Nguyễn Thi T. Ngày 02/12/2009, bà Nguyễn Thị T và ông Trần Văn N1 ký giấy thoả thuận về việc mượn nhà, theo đó ông Trần Văn N1 được mượn lại căn nhà trên thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17 để ở và phải trả lại cho bà T vào ngày 02/3/2010 nhưng đến hẹn ông N1 đã không thực hiện. Như vậy, có đủ căn cứ xác định ông Trần Văn N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 203,2m^2 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thi T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N1 với bà Nguyễn Thị T, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nhưng theo Biên bản xác minh ngày 20/8/2014 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu tại Phòng tài nguyên - Môi trường huyện V thể hiện "*….đối với trường hợp của ông Trần Văn N1 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 203,2m^2 tọa lạc tại xã T, huyện V, trong đơn đăng ký xin cấp GCNQSD đất ông N1 không kê khai tài sản gắn liền với đất, do đó UBND huyện V không có cơ sở để cấp tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên"*. Như vậy, việc ông N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T hai bên cũng đã thoả thuận chuyển nhượng cả tài sản trên đất. Ngoài ra, tại giấy thỏa thuận về việc mượn nhà ghi ngày 02/12/2009 và giấy cam kết ngày 16/01/2011 cũng đã thể hiện ông N1 bán căn nhà trên thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 203,2m^2 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai cho bà T.

Tại Biên bản hoà giải của Uỷ ban nhân dân xã ngày 23/3/2021 đã ghi nhận sự thoả thuận mua bán lại với nhau của các bên *"bà T đồng ý bán lại nhà cho ông N1 với giá 900.000.000 đồng, chiều ngày nay đưa trước 100.000.000 đồng, 5 ngày sau chồng đủ 800.000.000 đồng, nếu không có không mua bán" "ý kiến ông N1: ông đồng ý mua lại 600.000.000 đồng, chiều nay đưa trước 20.000.000 đồng, còn lại 580.000.000 đồng 03 tháng sau trả"*. Điều này thể hiện việc ông N1 cũng đã thừa nhận nhà đất là của bà T.

Ông N1 cho rằng do bà Trần Thị Thu T2 (con của ông N1) thiếu nợ tiền của bà T nên bà T2 có nhờ ông ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin cho bà T chứ thực tế ông không có chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T và ông cũng không nhận được số tiền nào từ bà T nhưng ngoài lời trình bày, ông N1 không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Mặc khác, tại Giấy thỏa thuận về việc mượn nhà cũng đã thể hiện việc ông N1 bán nhà đất cho bà T, bà T đã giao đủ tiền cho ông N1 và ông N1 còn ghi "đã nhận đủ tiền" nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N1.

Ông N1 có giao nộp một băng ghi âm về việc bà Trịnh Thị Ngọc T5 (con dâu ông N1) và bà Nguyễn Ngọc H1 đến nhà bà T và ghi âm cuộc nói chuyện với ông

Thái Q (chồng bà T) về việc vay tiền giữa bà T2 với bà T, việc ông N1 ký chuyển nhượng và cho chuộc lại nhà. Toà án đã tiến hành giám định, tuy nhiên tại Văn bản số 637/C54 (P6) của V T10 không đề ngày tháng 11/2016 trả lời "*nội dung ghi âm có nhiều điểm cắt ghép, không liên tục; do không tiến hành giám định nên không dịch nội dung các cuộc hội thoại"*. Do vậy, băng ghi âm này không có giá trị pháp lý để xem xét nên tài liệu này không được chấp nhận.

Đối với tờ giấy đôi ô ly học sinh có tiêu đề "*12/3/11 nhà ông N1, tiền nhà 550.000.000 đ, tổng lãi 3/12/09 – 412.000,000 đ, đã đóng lãi 108.000.000 đ, lãi chưa đóng 304.000.000đ , tổng 854.000.000 đ ....phần dưới tờ giấy có chữ ký của bà Nguyễn Ngọc H1, bà Trần Thị Thu T2*" mà ông N1, bà Nguyễn Ngọc H1 cho rằng là tờ giấy viết tay của ông Q tính tiền nợ gốc và lãi cho ông N1. Tại bản kết luận số 8826/GĐ ngày 22/8/2011 của Công an tỉnh Đ, Phòng K kết luận "*Chữ viết ở phần có nội dung được bắt đầu bằng chữ số 12/3/11...kết thúc chữ số ....854.000.000 trên tờ giấy đôi kẻ ô ly học sinh .... với chữ viết trên bản tự khai đứng tên; Thái Quang ngày 21/6/2011 là chữ viết do cùng một người viết ra*" nhưng tại đơn trình bày ý kiến ngày 10/7/2015 của bà Nguyễn Ngọc H1 xác định đây là sự sắp xếp của bà T2 nhằm mục đích ghi âm và ghi giấy nợ, còn về tờ giấy nợ này là khoản tiền nợ khác giữa bà T2 với bà T không liên quan gì đến việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông N1 với bà T. Hơn nữa giấy này không ghi cụ thể ai nợ ai, tiền gì mà chỉ ghi những con số nên không có căn cứ xem xét cho việc có liên quan đến chuyển nhượng nhà đất giữa ông N1, bà T.

Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

1. [4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Trần Văn N1 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định nên không phải nộp.

1.

2. *Vì các lẽ trên;*

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

2. Áp dụng các Điều 697; 698; 699; 700; 701; 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Trần Văn N1, bà Cao Thị Thu C, bà Trần Thị Thu T3, ông Trần Cao T4, bà Trịnh Thị Ngọc T5, chị Lê Thị Thanh N2, anh Trần Nguyễn Minh T6 và anh Trần Thanh T7 phải trả cho bà Nguyễn Thị Thanh C1 nhà và thửa đất số 57 tờ bản đồ số 17 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Ông Trần Văn N1, bà Cao Thị Thu C, bà Trần Thị Thu T3, ông Trần Cao T4, bà Trịnh Thị Ngọc T5, chị Lê Thị Thanh N2, anh Trần Nguyễn Minh T6 và anh Trần Thanh T7 được quyền lưu cư lại trong thời hạn 04 tháng, kể từ ngày tuyên án.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn N1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và trả lại giấy chứng nhận QSD đất giữa ông Trần Văn N1 với bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 57 tờ bản đồ số 17 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Cao Thị Thu C.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thu T2

3. Về chi phí tố tụng: Bà T tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xét.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông Trần Văn N1 vì có đơn xin miễn án phí là người cao tuổi theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị T đã nộp do yêu cầu được chấp nhận là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tiền số 0001720 ngày 08/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

Hoàn trả lại bà Cao Thị Thu C tiền tạm ứng án phí đã nộp do rút yêu cầu khởi kiện là 10.000.000 (mười triệu) đồng tại Biên lai thu tiền số 0001219 ngày 27/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

Sung công nhà nước số tiền tiền tạm ứng án phí bà Trần Thị Thu T2 đã nộp, vì đình chỉ yêu cầu khởi kiện do triệu tập hợp lệ nhiều lần không lên tòa làm việc số tiền là 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tiền số 0001965 ngày 08/11/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn N1 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

1. **6**. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

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

Trần Thị Mỹ Hạnh

Nơi nhận:
- TAND H. Vĩnh Cửu;
- VKSND T. Đồng Nai;
- VKSND H. Vĩnh Cửu;
- THADS H. Vĩnh Cửu;
- Đương sự;
- Lưu.