

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **677** /2025/DS-PT

Ngày: 30/12/2025

V/v: “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng 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 Võ Thị Thanh Phương

Các Thẩm phán: Bà Bùi Lan Hương

Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Nhật Hiếu – Thư ký Tòa án

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

Ngày 30 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 391/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 139/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là TAND khu vực 1 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 510/2025/QĐ-PT ngày 03/12/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1971. Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1966. Địa chỉ: B, khu phố B, phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 23/01/2024).

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Lệ H**, sinh năm 1971. Địa chỉ: Khu phố Đ, phường P, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Thế T2, sinh năm 1955. Địa chỉ: Khu phố Đ, phường P, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai).

2. Bà Lê Thị Mỹ H1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai).

3. Cháu Lê Hà G, sinh năm 1998.

4. Cháu Lê Phương D, sinh năm 2022.

Địa chỉ: Khu phố Đ, phường P, thành phố B (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ H.

(Ông T, ông T1, bà H, ông T2 có mặt, bà H1, cháu giang, cháu D có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- *Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày:*

Ông Lê Thế T2 là anh ruột bà Lê Thị Mỹ H1 (vợ ông T). Năm 2003, ông Lê Thế T2 và bà Nguyễn Thị Lệ H sống chung với nhau, không đăng ký kết hôn và có 03 người con. Thời gian chung sống, ông T2, bà H tạo dựng tài sản là thửa đất số 59, tờ bản đồ số 73, diện tích 238,0m² tại Khu phố Đ, phường P, thành phố B, trên đất có 01 căn nhà 01 trệt 01 lầu do bà H, ông T2 xây dựng, theo Giấy CNQSDĐ số AL112276 do UBND huyện L cấp ngày 11/4/2008 cho Nguyễn Thị Lệ H và Lê Thế T2. Thửa đất có chiều ngang mặt đường H, Quốc lộ E là 9,6m, chiều dài khoảng 23,5m.

Ngày 04/08/2012, ông T2, bà H đồng ý sang nhượng cho vợ chồng ông T và bà Lê Thị Mỹ H1 một phần diện tích thửa đất số 59, tờ bản đồ số 73, chiều ngang 5m, chiều dài 23,5m, diện tích khoảng 118m² (dài hết đất) giá 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Do không đủ điều kiện tách thửa nên hai bên chỉ lập giấy tay với nhau. Sau khi sang nhượng một phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 73, ông T2, bà H chỉ còn lại 4,6m ngang mặt đường H, chiều dài 23,5m, diện tích khoảng 118m² và căn nhà 01 trệt 01 lầu trên diện tích đất còn lại.

Ngày 15/08/2020, ông T2, bà H thống nhất tiếp tục sang nhượng cho vợ chồng ông T, bà H1 diện tích đất còn lại cùng căn nhà trên đất với giá 3.150.000.000đ (Ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 22/9/2020, ông T2, bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với toàn bộ diện tích thửa đất và căn nhà trên đất (trong đó bao gồm cả phần diện tích đất đã được sang nhượng cho vợ chồng ông T, bà H1 vào ngày 04/08/2012). Vợ chồng ông T, bà H1 đã thanh toán đủ cho ông T2, bà H mỗi người 1.575.000.000đ (Một tỷ năm trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Ông T đã làm thủ tục sang tên và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp sang tên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 112276 vào ngày 24/09/2020 (cấp trang 4), theo hồ sơ số 0128311.CN.001, mã vạch 263772000733 vào ngày 24/09/2020. Do bệnh dịch C - 19, vợ chồng ông T đồng ý cho bà Nguyễn Thị Lệ H ở tạm 03 tháng để tìm chỗ ở mới. Sau khi hết dịch, ông T2 đã di dời nhưng bà H không di dời để trả đất, nhà cho vợ chồng ông T.

Do hiện nay, ông Phạm Văn T là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất số 59, tờ bản đồ số 73, diện tích 238,0m² và tài sản gắn liền trên đất tại Tổ C, khu phố Đ, phường P, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL112276, cập nhật ngày 24/09/2020 nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải bàn giao trả tài sản là thửa đất số 59, tờ bản đồ số 73, diện tích 238,0 m² và căn nhà trên đất cho ông Phạm Văn T.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ H trình bày:

Bà và ông Lê Thế T2 chung sống từ năm 1993 và có 3 người con. Sau khi chia tay, ông T2 rời đi, bà H trực tiếp nuôi dưỡng 2 con là cháu Lê Hà G (sinh ngày 04/01/1998) và cháu Lê Phương D (sinh ngày 07/11/2002, mắc bệnh động kinh, cần được chăm sóc, thường xuyên điều trị y tế).

Ngày 15/08/2020, bà và ông Lê Thế T2 đã ký Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà (giấy tay) với nội dung: *“Nay hai chúng tôi đồng ý nhất trí bán cho ông Phạm Văn T, sinh 08.01.1971, thường trú tại số C H, phường P, B, Đồng Nai một thửa đất 73/59 diện tích 238m² và một căn nhà hai tầng hiện trạng như cũ với số tiền là 3.150.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng)”*. Ngày 22/09/2020, bà H và ông Lê Thế T2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T diện tích 238,0m² thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ 73 xã P, huyện L (nay là phường P, thành phố B), tỉnh Đồng Nai tại Văn phòng C2 (địa chỉ: B Khu tái định cư P và C1 mới L, Khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai), số công chứng 7859/2020, quyền số 10/2020TP/CC-SCC-HĐGD. Tuy nhiên, khi công chứng xong Hợp đồng nêu trên, ông T không trả hết số tiền còn lại 1.700.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Bà H và ông T2 đã nhiều lần yêu cầu ông T trả hết số tiền 1.700.000.000 đồng nêu trên nhưng mãi đến ngày 26/03/2021 ông T nhờ cho người mang 125.000.000 đồng trả cho bà H, ông T2 và yêu cầu bà H ký Giấy nhận tiền bán nhà vào ngày 26/03/2021 với số tiền 1.575.000.000 đồng. Đến nay, ông T vẫn còn thiếu bà H, ông T2 số tiền 1.575.000.000 đồng nên bà H chưa giao nhà đất cho ông T là đúng. Số tiền đã nhận đến ngày 26/03/2021 tổng cộng 1.575.000.000 đồng, bà H đã dùng để trả nợ riêng cho ông T2 với số tiền 1.440.000.000 đồng (trong đó, trả nợ ngân hàng với số tiền 800.000.000 đồng cho Công ty TNHH MTV T4, địa chỉ trụ sở chính 275, tổ A, ấp Đ, xã P, huyện L (nay là 275, Tổ C, khu phố Đ, phường P, thành phố B), tỉnh Đồng Nai do ông Lê Thế T2 làm chủ sở hữu; trả nợ riêng cho ông T2 bên ngoài số tiền 640.000.000 đồng). Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/09/2020, số công chứng 1859/2020, quyền số 10/2020 TP/CC-SCC-HĐGD nêu trên với nội dung: *“Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 300.000.000 đồng, phương thức thanh toán: Một lần”* nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác là Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 15/08/2020 (giấy tay) *“với số tiền là 3.150.000.000 đồng (Ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng)”* nên Hợp đồng giao dịch này sẽ bị vô hiệu do đây là “Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo”. Đồng thời, Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 15/08/2020 (giấy tay) nêu trên với số tiền là 3.150.000.000 (Ba tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng cũng vô hiệu toàn bộ theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng

hoặc chứng thực). Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Do đó, bà H, ông T2 đồng ý hoàn trả cho ông T số tiền 1.575.000.000 đồng đã nhận nêu trên. Bà H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ngày 11/11/2024 bà H có đơn rút yêu cầu phản tố.

Nay bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/09/2020 vô hiệu do giả tạo, không chấp nhận yêu cầu đòi nhà của ông T vì ông chưa thanh toán đủ tiền và do bà H không có nơi ở khác.

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là Lê Hà G, Lê Phương D:* Đồng ý với ý kiến của bị đơn Nguyễn Thị Lê H.

- *Người liên quan ông Lê Thế T2 trình bày:*

Ông và bà Nguyễn Thị Lê H sống chung như vợ chồng từ năm 1993 đến năm 2020 thì nộp đơn ly hôn và được Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà (nay là TAND khu vực 1 – tỉnh Đồng Nai) chấp thuận cho ly hôn.

Ông khẳng định ông không có nợ nần gì với bà H. Quá trình chung sống, ông và bà H tạo lập và cùng sinh sống miếng đất 238m² và căn nhà trên đất. Năm 2012, ông T2 bà H đã bán lại cho vợ chồng người em tên T và H1 ½ miếng đất với giá 350.000.000 đồng (chiều ngang là 5m và chiều dài 23m).

Năm 2020, vợ chồng ông T mua lại miếng đất và nhà của ông T2, bà H với giá là 3.150.000.000 đồng như bà H trình bày. Vợ chồng ông T đã đưa cho bà Nguyễn Thị Lê H 1.575.000.000 đồng. Thực chất nhà, đất nói trên đã được bán cho vợ chồng ông T từ năm 2012 nên theo ông T2 chỉ đưa thêm cho bà H 1.575.000.000 đồng, vì phần còn lại đã trừ vào miếng đất mà vợ chồng T đã mua từ năm 2012 và vợ chồng T đã trả nợ giùm ông T2 số tiền mà ông đã thiếu của người ta.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ H1 trình bày:*

Ông Phạm Văn T là chồng bà. Ông Lê Thế T2 là anh ruột của bà. Ông T2 và bà H sống chung với nhau không đăng ký kết hôn và có 03 người con chung. Thời gian chung sống, bà H ông T2 tạo dựng một tài sản là thửa đất số 59, tờ bản đồ số 73, diện tích 238,0 m² tại khu phố Đ, phường P, thành phố B, trên đất có 01 căn nhà 01 trệt 01 lầu theo Giấy chứng nhận QSD đất số AL 112276 do UBND huyện L cấp ngày 11/4/2008. Ngày 04/08/2012, ông T2, bà H đồng ý sang nhượng cho vợ chồng bà một phần diện tích đất khoảng 118 m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 73, chiều ngang mặt đường 5m, chiều dài 23,5m (dài hết đất) với giá 350.000.000 đồng. Do không đủ điều kiện tách thửa nên hai bên chỉ lập giấy tay với nhau và ông T là người đứng tên nhận sang nhượng. Như vậy ông T2, bà H còn lại 4,6m ngang, 23,5m dài, diện tích khoảng 118m² và căn nhà một trệt một lầu trên diện tích đất còn lại. Ngày 15/08/2020, ông T2, bà H tiếp tục sang nhượng cho vợ chồng bà phần diện tích đất còn lại cùng căn nhà trên đất với giá 3.150.000.000 đồng. Ngày 22/9/2020, ông T2, bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với toàn bộ diện tích thửa đất và căn nhà trên đất (trong đó gồm cả phần diện tích đất đã

được sang nhượng giấy tay cho vợ chồng bà vào ngày 04/08/2012). Vợ chồng bà đã thanh toán đủ cho bà H và ông T2 mỗi người 1.575.000.000 đồng. Ông T-chồng bà H1 là người đứng tên đã làm thủ tục sang tên và được Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp sang tên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 112276 vào ngày 24/09/2020 (cấp trang 4) theo hồ sơ số 0128311.CN.001. Mã vạch 263772000733 vào ngày 24/09/2020. Do bệnh dịch Covid-19, vợ chồng bà đồng ý cho bà H ở tạm vài tháng để tìm chỗ ở mới. Sau khi hết dịch, ông T2 đã di dời nhưng bà H không di dời để trả đất, nhà cho vợ chồng bà. Do vậy chồng bà H1 là ông T đã khởi kiện bà H. Bà H1 đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải giao trả tài sản là thửa đất số 59, tờ bản đồ số 73, diện tích 238,0 m² cùng căn nhà trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL112276 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 24/09/2020 (cấp trang 4) cho vợ chồng bà là Phạm Văn T, Lê Thị Mỹ H1.

2. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là TAND khu vực 1-Đồng Nai) đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải trả lại cho ông Phạm Văn T tài sản là căn nhà và đất có diện tích 238 m², thửa đất số 59, tờ bản đồ số 73, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AL 112276 do UBND huyện L cấp ngày 11/04/2008; Chuyển nhượng theo hồ sơ số 012831.CN.001 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 24/09/2020 (cấp trang 4) cho ông Phạm Văn T. Hiện trạng thực tế được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,1) có diện tích 238 m² theo Trích đo bản đồ hiện trạng thửa đất số 7493/2024 ngày 29/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

3. Kháng cáo của các đương sự:

Ngày 08/7/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ H có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là TAND khu vực 1-Đồng Nai), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2020 vô hiệu do giả tạo; không chấp nhận yêu cầu đòi nhà của ông Phạm Văn T vì chưa thanh toán đủ tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Lệ H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên không thoả thuận được về việc giải quyết vụ án. Người kháng cáo không giao nộp chứng cứ gì mới.

4. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

- 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 năm 2015. 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: Thửa đất số 59 tờ bản đồ số 73 xã P huyện L tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai) do ông Lê Văn T3 và bà Nguyễn Thị Lệ H đứng tên chủ sử dụng theo giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất số AL 112276 ngày 11/4/2008. Các đương sự ông T, ông T3 bà H đều xác nhận năm 2012 ông T3 bà H đã chuyển nhượng cho ông T một phần thửa đất trên, do không đủ diện tích tách thửa nên hai bên chỉ viết giấy tay. Năm 2020, ông T3 bà H thống nhất chuyển nhượng nốt phần diện tích còn lại và căn nhà một trệt một lầu cho ông T đối với thửa đất số 59 tờ bản đồ số 73 với giá 3.150.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng được ông T3 bà H với ông T lập được Văn phòng C2 chứng thực ngày 22/9/2020. Ngày 24/9/2020 ông T được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cập nhật chỉnh lý thông tin tại trang 4 giấy chứng nhận QSD đất và điều chỉnh địa chỉ thửa đất từ xã P thành phường P, TP ., tỉnh Đồng Nai. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được các bên lập đúng trình tự về hình thức cũng như nội dung, quá trình thực hiện hợp đồng ông T đã thanh toán cho bà H số tiền 1.575.000.000đ và ông T 1.575.000.000đ, bà H có chứng cứ nhận tiền và xác nhận đã nhận của ông T số tiền 1.575.000.000đ, ông T3 cũng xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.575.000.000đ của ông T.

Xét thấy việc ông T3 bà H chuyển nhượng QSH nhà và QSD đất tại thửa 59 tờ bản đồ số 73 phường P cho ông T và mỗi người đã nhận đủ $\frac{1}{2}$ số tiền chuyển nhượng là có căn cứ, do ông T3 bà H chung sống với nhau nhưng không đăng ký kết hôn, theo Bản án số 132/2021/HNGĐ-ST ngày 13/5/2021 không công nhận ông T3 và bà H là vợ chồng, về tài sản chung ông T3 bà H tự thỏa thuận, nên việc ông T3 bà H tự thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất và phân chia tài sản mỗi người nhận $\frac{1}{2}$ tiền chuyển nhượng nhà đất cho ông T là có căn cứ. Như vậy, nhà đất thuộc thửa 59 tờ bản đồ số 73 phường P ông T sau khi nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền cho bà H và ông T3, ông T đã được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp pháp luật. Bà H kháng cáo cho rằng ông T chưa thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho bà nên yêu cầu hủy hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

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 bà Nguyễn Thị Lệ H làm trong hạn luật định, đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật: Ông Phạm Văn T khởi kiện bà Nguyễn Thị Lệ H yêu cầu bà H giao trả căn nhà và đất có diện tích 239m² thuộc thửa 59, tờ bản đồ 73, phường P. Ngày 06/9/2024, bị đơn bà H có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thế T2, bà Nguyễn Thị Lệ H với ông

Phạm Văn T ký ngày 22/9/2020 vô hiệu; hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà (giấy tay) ký ngày 15/8/2020. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố của bà H. Dựa vào các yêu cầu khởi kiện đã được thụ lý, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ” là thiếu sót, cần sửa bổ sung quan hệ tranh chấp.

[2] Về nội dung vụ án, kháng cáo của đương sự:

Theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng ông Lê Thế T2, bà Nguyễn Thị Lệ H với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn T ký ngày 22/9/2020 (BL04) có nội dung thỏa thuận “*thửa đất chuyển nhượng là thửa 59, tờ bản đồ 73, diện tích 238m², giá chuyển nhượng 300.000.000đ...*”. Theo lời khai của ông T thì giá chuyển nhượng thực tế là 3.150.000.000 đồng, ông T đã thanh toán đủ số tiền trên cho ông T2 và bà H, mỗi người 1.575.000.000 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà H thừa nhận bà đã nhận 1.575.000.000 đồng do ông T giao, bà có ký vào Giấy nhận tiền bán nhà ngày 26/3/2021 thể hiện bà đã nhận số tiền trên (BL35), nhưng bà cho rằng bà đã dùng số tiền này trả các khoản nợ vay Ngân hàng, vay cá nhân của ông T2 nên bà yêu cầu ông T phải tiếp tục trả cho bà và ông T2 số tiền 1.575.000.000 đồng còn lại. Do ông T chưa trả số tiền này nên bà H chưa giao nhà cho ông T.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông T2 khai nhận rằng do trước đó ông T2 và bà H cùng ông T có thỏa thuận mua bán đất và tiền mua bán sẽ được thanh toán cho ông T2 nhận ½ là 1.575.000.000 đồng, thanh toán cho bà H nhận ½ là 1.575.000.000 đồng. Ông T2 xác nhận ông đã nhận đủ của ông T 1.575.000.000 đồng, còn bà H cũng đã nhận đủ số tiền 1.575.000.000 đồng và viết giấy xác nhận nên nay ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Căn cứ vào sự thừa nhận của ông T2 và Giấy nhận tiền bán nhà ngày 26/3/2021 thể hiện bà H đã nhận số tiền trên (BL35) và cho thấy các bên đương sự đã thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 73 là 3.150.000.000 đồng. Ông T đã giao số tiền 1.575.000.000 đồng cho bà H. Đối với số tiền còn lại là 1.575.000.000 đồng, ông T2 thừa nhận đã nhận đủ (BL33). Do đó, có căn cứ xác định ông T đã hoàn thành giao đủ số tiền chuyển nhượng là 3.150.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 59, tờ bản đồ 73, diện tích 238m².

Bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận. Do đó, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã thụ lý đơn yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu. Ngày 11/11/2024, bà H có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố nhưng Toà án sơ thẩm không đình chỉ yêu cầu phản tố và xử lý tiền tạm ứng án phí của bà H đã nộp là không đúng quy định pháp luật. Sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đ/v yêu cầu đòi lại tài sản của ông T, do yêu cầu của ông T được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí là 300.000 đồng. Đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng, do bà H đã rút yêu cầu khởi kiện nên bà H được trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà đã nộp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H phải chịu 300.000 đồng án phí.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 139/2025/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (nay là TAND khu vực 1 – Đồng Nai).

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 68, 70, 71, 91, 96, 147, 158, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 165, 166, 169, 191 Bộ luật dân sự; các Điều 166, 167, 168 Luật đất đai; Luật nhà ở; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T về việc đòi nhà cho ở nhờ đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị Lệ H.

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải trả lại cho ông Phạm Văn T tài sản là căn nhà và đất có diện tích 238 m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 73, phường P, Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AL112276 do UBND huyện L cấp ngày 11/04/2008; chuyển nhượng theo hồ sơ số 012831.CN.001. do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 24/09/2020 (cấp trang 4) cho ông Phạm Văn T. Hiện trạng thực tế được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,1) có diện tích 238 m² theo Trích đo bản đồ hiện trạng thửa đất số 7493/2024 ngày 29/11/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ-chỉ nhánh B.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Lệ H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thế T2, bà Nguyễn Thị Lệ H với ông Phạm Văn T ký ngày 22/9/2020 vô hiệu; huỷ Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà (giấy tay) ký ngày 15/8/2020 do bà H tự nguyện rút yêu cầu.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Đ/v yêu cầu đòi lại tài sản của ông T, do yêu cầu của ông T được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí là 300.000 đồng. Đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng, do bà H đã rút yêu cầu khởi kiện nên bà H được trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà đã nộp (theo biên lai số 0000723 ngày

09/9/2024 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)). Cẩn trừ qua lại, bà H đã nộp xong án phí sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn T 300.000 đồng tạm ứng án phí ông T đã nộp (theo biên lai số 0003624 ngày 07/5/2024 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: Bà Nguyễn Thị Lệ H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp (theo biên lai số 0007785 ngày 22/01/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai). Bà H đã nộp xong án phí phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H phải trả cho ông Phạm Văn T chi phí đo vẽ là 10.000.000đ (mười triệu đồng).

5. Về việc thi hành án: Trong 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV1;
- Phòng THADS KV1;
- Đương sự;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Võ Thị Thanh Phụng