

Bản án số: 156/2024/DSPT

Ngày: 13/6/2024

V/v: “Tranh chấp đòi lại tài sản”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**  
*Với Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Bùi Lan Hương**

*Các thẩm phán:* Bà **Võ Thị Thanh Phương**

Bà **Nguyễn Thị Ngọc Trí**

*Thư ký phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Út** - Thư ký TAND tỉnh Đồng Nai

*Đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Hoàng Thế A** – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2024 tại Trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 282/2023/TLPT-DS ngày 27/11/2023 về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DSST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2024/QĐ-PT ngày 27/02/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 189/2024/QĐ-PT ngày 27/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 317/2024/QĐ-PT ngày 23/4/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 371/2024/QĐ-PT ngày 16/5/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 451/TB-TA ngày 31/5/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Trần Hồ Minh T**, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: 1, khu phố B, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà **Trần Thị L**, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Tổ G, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2022 và Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2024).

- *Bị đơn:* Ông **Mai Văn S**, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: C, tổ B, ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

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

1- Bà **Nguyễn Thị Kim L1**, sinh năm: 1943.

2- Bà **Mai Thị Kim L2**, sinh năm: 1967.

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: C, tổ B, ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người làm chứng*: Bà **Mai Thị Hồng H**, sinh năm 1981 và ông **Phạm Anh T1**, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

*Người kháng cáo*: *Bị đơn ông Mai Văn S*

(Bà L, ông S, bà L1, bà L2, bà H, ông T1 có mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### ***1. Nội dung chính của vụ án:***

Theo lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có tại hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

***- Theo nguyên đơn ông Trần Hồ Minh T và người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị L trình bày:***

Ngày 14/11/2020, ông Trần Hồ Minh T ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Mai Văn D, bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 36, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Đến ngày 26/11/2020, ông Trần Hồ Minh T được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 253522 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 36, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (diện tích 270,6m<sup>2</sup>).

Khi nhận chuyển nhượng, trên đất có 02 căn nhà cấp 4: 01 căn nhà chính và một căn nhà phụ. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T ký hợp đồng cho bà Mai Thị Kim L2 thuê nhà trên với thời hạn 01 năm (từ ngày 01/11/2020 đến ngày 01/11/2021). Hết thời hạn thuê nhà, do tình hình dịch bệnh COVID-19 nên ông T vẫn để cho gia đình bà L2 ở tại căn nhà nêu trên.

Đến cuối tháng 03/2022, gia đình bà L2 đã chuyển đi nơi ở mới nhưng ông Mai Văn S (em bà L2) vẫn ở tại căn nhà phụ, không chịu dọn đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông T, ông T có trình báo với chính quyền địa phương nhờ can thiệp yêu cầu ông S dọn đi nơi ở khác nhưng ông S không đồng ý. Việc ông S không dọn đi nơi khác, trả lại nhà và đất cho ông T đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Vì vậy, ông T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết: Buộc ông Mai Văn S phải dọn đi nơi khác, trả lại nhà và đất để ông T quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 253522 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 36, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai có diện tích 270,6m<sup>2</sup>.

***- Bị đơn ông Mai Văn S trình bày:***

Bố mẹ ông là ông Mai Văn D (đã chết ngày 09/3/2021) bà Nguyễn Thị Kim L1 có thửa đất số 1196, tờ bản đồ số 9, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ngày 08/01/2014, UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 223009 cho bố mẹ ông, ông cùng bố mẹ sinh sống từ đó đến nay.

Cuối tháng 3 năm 2022, trong khi ông đang sinh sống trên thửa số 1196, tờ bản đồ số 09 thì ông Trần Hồ Minh T yêu cầu gia đình tôi phải chuyển đi nơi khác với lý do vào ngày 14/11/2021 bố mẹ ông đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1196, tờ bản đồ số 9, xã B, huyện L trên cho ông T.

Tuy nhiên, vào ngày 14/11/2021, thì bố ông đang bị bệnh, sức khỏe rất yếu, đi phải có người dìu, nhận thức không ổn định, không nhận ra được người thân, sa sút tâm thần, ít lâu sau thì bố ông qua đời. Do đó, bố ông không thể nào minh mẫn để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nói trên được. Đồng thời, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mẹ ông cũng đã già yếu, không đọc được. Lúc này, chị gái ông là Mai Thị Kim L2 đã thông đồng với ông Trần Hồ Minh T dẫn mẹ ông ra Văn phòng Công chứng với mục đích ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T. Việc chuyển nhượng thửa đất trên là hoàn toàn không xuất phát từ ý chí của ông D, bà L1.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T; Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2021 giữa ông Trần Minh T và ông Mai Văn D, bà Nguyễn Thị Kim L1 là vô hiệu.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Kim L2 trình bày:**

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn D và bà Nguyễn Thị Kim L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Hồ Minh T như thế nào thì bà hoàn toàn không biết. Bà có căn nhà tình thương diện tích 25m<sup>2</sup> được xây dựng trên thửa đất số 1196, tờ bản đồ số 09, xã B, huyện L của ông D, bà L1 và bà đã sử dụng từ năm 2015.

Do bà cần bán căn nhà trên nên bà có nói với các chị em bà biết (bán giá 220.000.000 đồng). Đến 2020, em gái bà là Mai Thị Hồng H có đưa cho bà số tiền 220.000.000 đồng, còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ai chuyển nhượng bà không biết. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 28/10/2020, giữa bà và ông Trần Hồ Minh T, chữ ký ghi rõ họ và tên là đúng của bà. Nhưng thực tế, bà chỉ thuê và ở lại căn nhà tình thương thời gian 01 (một) tháng. Sau đó, bà không thuê nữa và đã trả nhà cho ông T, hiện tại ông S đang ở.

Việc ông Trần Hồ Minh T kiện đòi tài sản với ông S bà không biết, cũng không có ý kiến gì.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày (tại phiên tòa phúc thẩm):**

Bà là vợ của ông Mai Văn D (đã chết ngày 09/3/2021), là mẹ của ông Mai Văn S.

Bà thừa nhận bà có ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 1196, tờ bản đồ số 9, xã B (thửa mới là 204, tờ bản đồ số 36), diện tích 257,6m<sup>2</sup> cho ông Trần Hồ Minh T và các giấy nhận tiền do các con nói bà ký còn trên thực tế bà không nhận tiền của ông T.

**- Người làm chứng bà Mai Thị Hồng H trình bày:**

Vào ngày 28/10/2020, bà có chứng kiến việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L1 và ông Trần Hồ Minh T đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 36, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Số tiền chuyển nhượng được giao 02 lần:

- Lần 1: 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).
- Lần 2: 2.200.000.000đ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng)
- **Người làm chứng ông Phạm Anh T1 trình bày:**

Vào ngày 28/10/2020, ông có chứng kiến việc chuyển nhượng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 36, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai giữa ông Trần Hồ Minh T và ông Mai Văn D, bà Nguyễn Thị Kim L1 tại Văn phòng C. Sau khi ký giấy tờ, Phòng công chứng thông báo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên chưa được cấp đổi nên đề nghị trích lục bản vẽ mới thì mới ký công chứng được.

Sau đó, đến ngày 14/11/2020, ông D, bà L1 và ông T đã ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và ông là người chứng kiến và có ký tên làm chứng trong Hợp đồng này.

## **2. Quyết định của cấp sơ thẩm:**

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DSST ngày 22/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồ Minh T đối với ông Mai Văn S về việc “Tranh chấp đòi tài sản”; Buộc ông Mai Văn S phải di dời đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 270,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ số 36, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho ông Trần Hồ Minh T (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 253522 ngày 26/11/2020).

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

## **3. Kháng cáo của đương sự:**

Ngày 12/9/2023, bị đơn ông Mai Văn S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành và làm rõ hành vi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2021 giữa ông Trần Minh T và ông Mai Văn D, bà Nguyễn Thị Kim L1 được công chứng số 9432/2020, quyền số: 11/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2020 do công chứng viên Trần Đình K chứng nhận là không đúng quy định của pháp luật.

**4. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát về việc giải quyết vụ án:**

### ***Về thủ tục tố tụng:***

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Mai Văn S được chấp nhận nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

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; tại phiên tòa hôm nay, các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

### ***Về quan điểm giải quyết vụ án:***

Theo Phiếu cung cấp thông tin ngày 05/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 (bút lục 105) thì: Ngày 10/12/2013 ông Mai Văn D và bà Nguyễn Thị Kim L1 có đơn xin tách một phần diện tích thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 09, diện tích 343m<sup>2</sup> (ONT: 200m<sup>2</sup> + BHK) xã B thành thửa 1196, tờ bản đồ số 09, diện tích 257m<sup>2</sup> (ONT:114m<sup>2</sup> + BHK). Ngày 14/11/2020 ông Mai Văn D và bà Nguyễn Thị Kim L1 ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thửa số 204, tờ bản đồ số 36 (bản đồ năm 2010), diện tích 257,6m<sup>2</sup> thay thế thửa 1196, tờ bản đồ 09 (bản đồ năm 1999), diện tích 270,6m<sup>2</sup> cho ông Trần Hồ Minh T, hợp đồng do Văn phòng C chứng thực số: 9432/2020, quyền số: 11/2020 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 26/11/2020 ông Trần Hồ Minh T được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 253522 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ 36, diện tích 270,6m<sup>2</sup>. Tại Phiếu thẩm định hồ sơ cấp đổi sau đăng ký ngày 23/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 (bút lục 101) xác định diện tích thửa mới 204 tờ bản đồ 36 tăng so với thửa cũ 1196 tờ bản đồ 09 là do đo đạc thành lập bản đồ địa chính, ranh giới thửa đất sử dụng không thay đổi so với ranh giới tại thời điểm cấp giấy, không lấn chiếm, không tranh chấp với những chủ sử dụng đất liền kề, không mua bán chuyển nhượng thêm, phần diện tích tăng đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng BHK theo tờ trình UBND xã B xác nhận ngày 16/11/2020.

Theo ông T trình bày khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất có 02 căn nhà cấp 4: 01 căn nhà chính và một căn nhà phụ. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T có ký hợp đồng cho thuê với bà Mai Thị Kim L2, thời hạn 01 năm (từ ngày 01/11/2020 ngày 01/11/2021). Hết thời hạn thuê nhà, nhưng do tình hình dịch bệnh COVID-19 nên ông T vẫn để cho gia đình bà L2 ở tại căn nhà nêu trên. Đến cuối tháng 03/2022, gia đình bà L2 đã chuyển đi nơi ở mới nhưng ông Mai Văn S (em bà L2) vẫn ở tại căn nhà phụ, không chịu dọn đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông T, ông T có trình báo với chính quyền địa phương nhờ can thiệp yêu cầu ông S dọn đi nơi ở khác nhưng ông S không đồng ý.

Ông S cho rằng vào ngày 14/11/2020, thì bố ông đang bị bệnh, sức khỏe rất yếu, đi phải có người dìu, nhận thức không ổn định, không nhận ra được người thân, sa sút tâm thần, ít lâu sau thì bố ông qua đời do đó, bố ông không thể nào minh mẫn để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với ông T được. Đồng thời, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mẹ ông cũng đã già yếu,

không đọc được. Cũng theo ông S, bà Mai Thị Kim L2 đã thông đồng với ông Trần Hồ Minh T dẫn mẹ ông ra Văn phòng Công chứng với mục đích ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T, việc chuyển nhượng thửa đất trên là hoàn toàn không xuất phát từ ý chí của ông D, bà L1.

Xét thấy, tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/11/2020 có thể hiện ngoài ông D, bà L1 (Bên chuyển nhượng – Bên A) và ông T (Bên nhận chuyển nhượng – Bên B) thì còn có ông Phạm Anh T1 xác nhận đã đọc cho Bên A nghe và đồng ý ký tên điểm chỉ vào hợp đồng. Tại thời điểm công chứng thì các bên giao kết đều được Công chứng viên xác nhận có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và tự ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên (theo văn bản số 108/VPCC.TĐK ngày 02/4/2024 của Văn phòng C) nên việc ông S cho rằng cha mẹ ông không minh mẫn, không đọc được để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông S không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ để chấp nhận.

Như vậy, thửa đất số 204, tờ bản đồ 36, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc do ông Trần Hồ Minh T nhận chuyển nhượng từ ông Mai Văn D và bà Nguyễn Thị Kim L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2020, đã được Văn phòng công chứng Trần Đình K chứng thực. Đến ngày 26/11/2020, ông Trần Hồ Minh T đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Kim L2 trình bày Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 28/10/2020, giữa bà và anh Trần Hồ Minh T, chữ ký ghi rõ họ và tên là đúng của bà, thực tế bà chỉ thuê và ở lại căn nhà tình thương thời gian 01 (một) tháng sau đó, bà không thuê nữa và đã trả nhà cho anh T, hiện tại anh S đang ở là phù hợp với lời trình bày của ông T cũng như các chứng cứ đã được thu thập được trong vụ án do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Trần Hồ Minh T, buộc ông Mai Văn S phải dọn đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 270,6m<sup>2</sup> thửa đất số 204, tờ bản đồ số 36, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho ông T như đã tuyên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Ông S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì khác chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở nên không được chấp nhận, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Mai Văn S đúng quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự trong vụ án:*

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] *Về nội dung vụ án:*

Theo Phiếu cung cấp thông tin ngày 05/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 (bút lục 105) thể hiện: Ông Mai Văn D và bà Nguyễn Thị Kim L1 là người sử dụng thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 09, diện tích 343m<sup>2</sup> (ONT: 200m<sup>2</sup> + BHK) xã B, huyện L, tỉnh đồng Nai, đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số BO 186803 ngày 25/11/2013 cho ông D, bà L1.

Ngày 10/12/2013, ông Mai Văn D và bà Nguyễn Thị Kim L1 có đơn xin tách thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 09, diện tích 343m<sup>2</sup> (ONT: 200m<sup>2</sup> + BHK) xã B thành 2 thửa tạm 1164a có diện tích 257m<sup>2</sup> (ONT:114m<sup>2</sup> + BHK), và thửa 1164b có diện tích 86m<sup>2</sup> (ONT). Thửa tạm 1164a được điều chỉnh thành thửa 1196, tờ bản đồ số 9, xã B và được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số BO 223009 ngày 25/11/2013 có diện tích 257m<sup>2</sup> (ONT:114 m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác 143,0m<sup>2</sup>).

Ngày 28/10/2020, ông Mai Văn D, bà Nguyễn Thị Kim L1 và ông Trần Hồ Minh T yêu cầu Văn phòng C công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số thửa 1196, tờ bản đồ số 9, xã B (thửa mới là 204, tờ bản đồ số 36), diện tích 257,6m<sup>2</sup> nhưng do có sự thay đổi thông tin địa chính thửa đất nên Văn phòng công chứng đã yêu cầu cung cấp Trích lục và B vẽ thửa đất theo thông tin địa chính mới.

Ngày 14/11/2020, ông Mai Văn D và bà Nguyễn Thị Kim L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số thửa 1196, tờ bản đồ số 9, xã B (thửa mới là 204, tờ bản đồ số 36), diện tích 257,6m<sup>2</sup> cho ông Trần Hồ Minh T và cung cấp bản Trích lục và B vẽ thửa đất theo thông tin địa chính mới nên Văn phòng Công chứng Trần Đình K đã chứng nhận Hợp đồng trên theo số: 9432/2020, quyền số: 11/2020 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại Phiếu thẩm định hồ sơ cấp đổi sau đăng ký ngày 23/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 (bút lục 101) xác định: Diện tích thửa mới 204, tờ bản đồ 36 tăng so với thửa cũ 1196, tờ bản đồ 09 là do đo đạc thành lập bản đồ địa chính, ranh giới thửa đất sử dụng không thay đổi so với ranh giới tại thời điểm cấp giấy, không lấn chiếm, không tranh chấp với những chủ sử dụng đất liền kề, không mua bán chuyển nhượng thêm, phần diện tích tăng đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng BHK theo tờ trình UBND xã B xác nhận ngày 16/11/2020.

Ngày 26/11/2020 ông Trần Hồ Minh T được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 253522 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ 36, diện tích 257,6m<sup>2</sup>.

Ông T trình bày sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T có ký hợp đồng cho thuê nhà với bà Mai Thị Kim L2, thời hạn 01 năm (từ ngày 01/11/2020 ngày 01/11/2021). Hết thời hạn thuê nhà, nhưng do tình hình dịch bệnh COVID-19 nên ông T vẫn để cho gia đình bà L2 ở tại căn nhà nêu trên. Đến cuối tháng 03/2022, gia đình bà L2 đã chuyển đi nơi ở mới nhưng ông Mai Văn S (em bà L2) vẫn ở tại căn nhà phụ, không chịu dọn đi nơi khác. Lời trình bày của ông T phù hợp với lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Kim L2.

Còn theo bị đơn, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông D đang bị bệnh, sức khỏe rất yếu, không đủ minh mẫn, bà L1 cũng đã già yếu, không đọc được nên chị Mai Thị Kim L2 đã thông đồng với ông Trần Hồ Minh T dẫn cha mẹ ông ra Văn phòng Công chứng với mục đích ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T. Việc chuyển nhượng thửa đất trên là hoàn toàn không xuất phát từ ý chí của ông D, bà L1. Tuy nhiên, theo Văn bản số 108/VPCC.TĐK ngày 02/4/2024, Văn phòng C đã xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và tự ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên nên việc ông S cho rằng cha mẹ ông không minh mẫn, không đọc được để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông S không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Kim L1 cũng thừa nhận bà có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 1196, tờ bản đồ số 9, xã B (thửa mới là 204, tờ bản đồ số 36), diện tích 257,6m<sup>2</sup> cho ông Trần Hồ Minh T và các giấy nhận tiền nhưng bà chỉ ký, không nhận tiền nhưng bà L1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh điều này.

Đối với việc bị đơn đề nghị Tòa án Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/11/2021 giữa ông Trần Minh T và ông Mai Văn D, bà Nguyễn Thị Kim L1 là vô hiệu xét thấy bà L1 đã khởi kiện ông T về vấn đề này và được TAND huyện Long Thành thụ lý, giải quyết vào ngày 08/12/2022. Đến ngày 21/7/2023 bà lại đã tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên TAND huyện Long Thành đã đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 139/2023//QĐST-DS thể hiện bà L1 không còn tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1196, tờ bản đồ số 9, xã B (thửa mới là 204, tờ bản đồ số 36) với ông T.

Như vậy, ông Trần Hồ Minh T là người có quyền sử dụng đối với nhà, đất diện tích 257,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 204, tờ bản đồ số 36, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông S trả lại nhà, đất trên cho ông là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mai Văn S kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm và làm rõ hành vi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9432/2020, quyển số: 11/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2020 do công chứng viên Trần Đình K chứng nhận là không đúng quy định pháp luật với lý do



thửa đất là của hộ gia đình nhưng chỉ có ông D, bà L1 ký chuyển nhượng cho ông T là không có giá trị pháp lý; cùng 01 thửa đất có 02 thời điểm chuyển nhượng khác nhau vào ngày 28/10/2020 và 14/11/2020 và số thửa đất, diện tích thửa đất khác nhau. Như đã nhận định tại phần trên, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà L1 với ông T đối với thửa đất số 1196, tờ bản đồ số 9 (thửa mới là 204, tờ bản đồ số 36), xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai tại thời điểm ngày 28/10/2020 (yêu cầu công chứng) và ngày 14/10/2024 (được công chứng hợp đồng và có 02 số tờ, số thửa cùng diện tích khác nhau là do đo đạc thành lập bản đồ địa chính mới. Còn việc ông S cho rằng thửa đất đang tranh chấp là của hộ gia đình nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Ông Mai Văn S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Hồ Minh T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0006292 ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Ông Mai Văn S phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0009982 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Long Thành (ông S đã nộp xong).

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giải quyết vụ án phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ, phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Văn S; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 22/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồ Minh T đối với ông Mai Văn S về việc “Tranh chấp đòi tài sản”.

Buộc ông Mai Văn S phải di dời đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 270,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ số 36, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho ông Trần Hồ Minh T (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 253522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/11/2020 cho ông Trần Hồ Minh T).

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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án là 05 năm được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

## 2. Về án phí:

### 2.1 Án phí sơ thẩm:

Ông Mai Văn S phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Hồ Minh T số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 0006292 ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

### 2.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Mai Văn S phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0009982 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Long Thành (ông S đã nộp xong).

## 3. 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**

### *Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện NT;
- Dương sự;
- Lưu.

**Bùi Lan Hương**