

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Bản án số: 75/2024/DS-PT

Ngày: 03/7/2024

V/v đòi tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Trâm

Ông Nguyễn Trung Tín

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Ánh Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 tháng 6 và ngày 03 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 45/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024 về việc “Đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 15/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2024/QĐXX-PT ngày 14 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2024/QĐ-PT ngày 27/5/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Toàn, sinh năm 1983

Địa chỉ: Thôn Phú Ân Nam 3, xã Diên An, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Võ Minh Nhật, sinh năm 1995; địa chỉ: 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Ngọc Ánh, sinh năm 1967

Địa chỉ: Thôn Khánh Thành Nam, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

**Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Ông Cao Huy Hùng, sinh năm 1984; địa chỉ: 43C đường Lý Tự Trọng, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.



Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ánh:  
Luật sư Cao Như Ý – Luật sư Công ty Luật TNHH Nha Trang thuộc Đoàn Luật  
sư Khánh Hòa. Có mặt.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ  
thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Toàn là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 162, tờ bản  
đồ số 20, tọa lạc tại thôn Tân Xương 1, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh  
Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài  
sản gắn liền với đất số CT520578, số vào sổ cấp GCN: CS00729 do Sở Tài  
nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 29/10/2019. Hiện nay, trên đất  
có một ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m<sup>2</sup>.

Tài sản nêu trên là do ông Toàn nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà  
Nguyễn Thị Tình theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng  
nhận tại Văn phòng Công chứng Thuận An ngày 19/8/2019, số công chứng 6905,  
quyền số 07/2019 TP/CC- SCC/HĐGD, có ông Nguyễn Ngọc Ánh là con trai ruột  
của bà Tình làm chứng với giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 300.000.000  
đồng và bà Tình đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất trên. Việc giao kết  
hợp đồng là do hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa hay ép buộc.

Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản, bà Tình có đề nghị ông Toàn cho  
thuê căn nhà nêu trên để tiếp tục ở. Ông Toàn đồng ý cho bà Tình thuê nhà với  
thời hạn là 02 năm tính từ ngày 12/11/2019 đến ngày 12/11/2021 với giá cho  
thuê là 9.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng thuê nhà ngày 12/11/2019, có ông  
Nguyễn Ngọc Ánh là con trai ruột của bà Tình làm chứng.

Tháng 8/2021, bà Nguyễn Thị Tình chết, ông Ánh đã tự ý chuyển đến ở  
tại nhà đất này. Đến hết hạn thuê, ông Toàn đã yêu cầu ông Ánh trả lại nhà  
nhưng ông Ánh vẫn tiếp tục ở và không dọn đi.

Nay, ông Nguyễn Văn Toàn yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Ánh trả lại nhà và  
đất thuộc thửa số 162, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn Tân Xương 1, xã Suối  
Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa cho ông Toàn.

*Tại Bản tự khai ngày 05/5/2023 của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ánh và tại  
phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Năm 2019, bà Nguyễn Thị Tình là mẹ của ông Ánh thế chấp cho ông  
Nguyễn Văn Toàn thuộc dịch vụ cầm đồ Diên An - Diên Khánh một giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất với số tiền 250.000.000 đồng, đồng thời, ký hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Toàn. Do tình hình dịch bệnh kéo dài,  
kinh tế gia đình khó khăn nên bà Tình không trả được tiền cho ông Toàn. Do đó,  
ông Toàn đã làm thủ tục sang tên cho ông nhà và đất thuộc thửa số 162, tờ bản đồ  
số 20, tọa lạc tại thôn Tân Xương 1, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh  
Hòa. Đến năm 2022, ông Ánh xin chuộc lại nhà đất trên nhưng ông Toàn không  
đồng ý. Ông Ánh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Toàn.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2023/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ các Điều 158, Điều 164, Điều 166 Luật Đất đai; Điều 26 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, quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Toàn. Buộc ông Nguyễn Ngọc Ánh phải trả lại nhà và thửa đất số 162, tờ bản đồ số 20, diện tích 468,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn Tân Xương 1, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa cho ông Nguyễn Văn Toàn.

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

Ngày 29/12/2023, bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ánh kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

***Ý kiến của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì đất bà Nguyễn Thị Tình chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Toàn có nguồn gốc thuộc thửa đất 1008, tờ bản đồ 03 cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tình theo giấy chứng nhận cấp ngày 11/12/1997, hộ gia đình có 06 nhân khẩu theo Đơn đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 02/6/1997 của bà Tình. Quá trình sử dụng đất, bà Tình đã nhiều lần tách thửa đất này và đứng tên một mình chuyển nhượng cho nhiều người, các thành viên trong hộ gia đình biết và không phản đối; phần đất còn lại là thửa đất 162, tờ bản đồ 03 được bà Tình chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Toàn không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là trái pháp luật; Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các thành viên trong hộ gia đình bà Tình vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Bị đơn đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm, cho rằng đất được cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị Tình nên bà có quyền tự định đoạt.

- Tòa án cấp phúc thẩm nhận được đơn của ông Nguyễn Vinh, sinh năm: 1991, địa chỉ: Thôn Khánh Thành Nam, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, là con của ông Nguyễn Ngọc Ánh, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do thửa đất đang tranh chấp là tài sản của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tình gồm bà Tình và ông.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:*** Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nhà đất tranh chấp là của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Toàn nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Tình và ông Nguyễn Văn Toàn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Ngọc Ánh sử dụng nhà đất khi không có sự đồng ý của ông Nguyễn Văn Toàn là trái pháp luật và ông Nguyễn Văn Toàn có quyền yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Ánh trả lại nhà đất. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.



## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00520 QSDĐ/SC-DK do Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Tình, chồng (không) ngày 11/12/1997 đối với thửa đất 1008, tờ bản đồ số 03, diện tích 1965m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư, còn lại là đất quả và thửa đất số 1006 tờ bản đồ 03 là đất trồng lúa thể hiện nguồn gốc thửa đất 1008 là do xã cấp từ năm 1975 cho bà Nguyễn Thị Tình để làm nhà ở, không giấy tờ, hiện trạng theo giấy giao nhận diện tích đo đạc là loại đất thổ cư, xung quanh giáp đất thổ cư của các chủ đất liền kề và đường liên xóm, không phải là đất nông nghiệp cấp theo Nghị định 64 cho các hộ gia đình; Nhà nước chỉ công nhận 200m<sup>2</sup> đất thổ cư trong tổng diện tích đất đo đạc là do qui định về hạn mức công nhận đất ở; tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (được sử dụng theo mẫu chung), bà Tình có ghi trong hộ hiện có 06 nhân khẩu là kê khai cho thửa đất 1006 tờ bản đồ 03 - là đất lúa và được ghi rõ là đất cấp theo Nghị định 64 của Chính phủ. Như vậy, thửa đất 1008 thuộc quyền sử dụng của cá nhân bà Nguyễn Thị Tình. Quá trình sử dụng đất, bà Tình nhiều lần tách thửa đối với thửa đất 1008, tờ bản đồ 03, làm giấy chứng nhận qui định đất mới và chuyển nhượng cho nhiều người từ năm 2005 đến nay; thửa đất 162, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại thôn Tân Xương 1, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đang tranh chấp trong vụ án có nguồn gốc là từ thửa đất 1008, tờ bản đồ số 03 của bà Tình.

[2] Vì vậy, ông Nguyễn Vinh hay bất cứ thành viên nào trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tình đều không có quyền và lợi ích liên quan đến tài sản tranh chấp; đề nghị của ông Nguyễn Vinh và ý kiến của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa các thành viên trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tình vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[3] Thửa đất 162, tờ bản đồ 20 đã được bà Nguyễn Thị Tình chuyển nhượng hợp pháp cho ông Nguyễn Văn Toàn và ông Toàn đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00729 ngày 29/10/2019, đây là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông Toàn. Tuy Hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận không ghi nhận phần nhà trên đất nhưng tại Hợp đồng thuê nhà ngày 12/11/2019 giữa bên cho thuê ông Nguyễn Văn Toàn với bên thuê là bà Nguyễn Thị Tình có ông Nguyễn Ngọc Ánh làm chứng (bút lục 05) có nội dung ông Toàn cho bà Tình thuê toàn bộ ngôi nhà cấp 4 trên đất với thời hạn 02 năm từ ngày 12/11/2019 đến ngày 12/11/2021, đủ căn cứ xác định bà Tình đã chuyển nhượng cho ông Toàn cả nhà gắn liền với đất. Đến nay, thời hạn thuê nhà đã hết, bà Tình đã chết nên việc bị đơn chiếm giữ nhà đất này là trái pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[4] Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo của mình không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ánh; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Toàn. Buộc ông Nguyễn Ngọc Ánh phải trả lại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 20, diện tích 468,1m<sup>2</sup> cùng nhà và vật kiến trúc trên đất tọa lạc tại thôn Tân Xương 1, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa cho ông Nguyễn Văn Toàn (theo Mạnh trích đo địa chính kèm theo bản án).

2. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc Ánh phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 6.100.000đ. Ông Nguyễn Ngọc Ánh phải trả cho ông Nguyễn Văn Toàn 6.100.000đ chi phí tố tụng do ông Nguyễn Văn Toàn đã tạm ứng cho Tòa án.

### 3. Án phí:

3.1 Ông Nguyễn Ngọc Ánh phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007561 ngày 15/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm. Như vậy, ông Nguyễn Ngọc Ánh chỉ còn phải nộp 300.000đ.

3.2. Trả lại cho ông Nguyễn Văn Toàn 300.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009511 ngày 13/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm.

Qui định chung: - Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. - Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

### Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện Cam Lâm;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Lưu: VP, Tòa DS, hồ sơ vụ án.

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



**Lê Thị Hiền**