

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 55/2026/DS-PT

Ngày 22-01-2026

V/v 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: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Trung;

Bà Đinh Thị Kiều Lương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 669/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 268/2024/DS-ST ngày 29-11-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai) bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 678/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Kim C, sinh năm 1972; địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/7/2020): Bà

Nguyễn Thị M, sinh năm 1991; địa chỉ: Số D, đường N, Khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); số điện thoại: 0962 696 37X; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn*: Ông Hồ Anh V, sinh năm 1973; địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); số điện thoại: 0901 548 08X; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/3/2020): Ông Hồ Anh D, sinh năm 1968; địa chỉ: Số G, Khu phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); có mặt tại phiên tòa.

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

1/ Ông Đinh Ngọc H, sinh năm 1986; địa chỉ: Số B, Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); số điện thoại: 0899 545 459; có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

2/ Bà Đặng Thị Kim L, sinh năm 1989; địa chỉ: Số B, Khu phố D, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/3/2020): Ông Đinh Ngọc H, sinh năm 1986.

3/ Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1971; có mặt tại phiên tòa.

4/ Ông Hồ Thanh P1, sinh năm 1983; vắng mặt tại phiên tòa.

5/ Ông Hồ Anh T, sinh năm 1977; vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: Số A, Tổ A, Khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Anh T (văn bản ủy quyền ngày 20/3/2020): Ông Hồ Anh D, sinh năm 1968; có mặt tại phiên tòa.

6/ Văn phòng C2;

Địa chỉ: Số A, đường T, Khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T1 - Trưởng Văn phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Hồ Anh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Hồ Thị Kim C có yêu cầu khởi kiện như sau:

Nhà đất đang tranh chấp đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây, viết tắt là giấy chứng nhận*) số: CS10031 ngày 08/12/2017; diện tích đất được cấp 44,7m², thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Số B, Khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc căn nhà đang tranh chấp trước đây thuộc quyền sở hữu sử dụng của vợ chồng ông Đinh Ngọc H và bà Đặng Thị Kim L.

Ngày 10/11/2017, bà C bán căn nhà Số A, Tổ F, Khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho vợ chồng ông Vũ Văn C1 và bà Phạm Thị N với giá 2.850.000.000 đồng, có giấy mua bán giữa bà C với vợ chồng ông C1 - bà N; bà C xác định, đây là tài sản riêng của bà C nhận thừa kế từ cha mẹ ruột, có giấy thỏa thuận các thành viên trong gia đình và được chứng thực theo quy định. Ngày 15/11/2017, bà C mua lại căn nhà Số A, Tổ A, Khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai của vợ chồng ông Đinh Ngọc H - bà Đặng Thị Kim L với giá tiền 740.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất, ngày 15/11/2017, giữa bà C và vợ chồng ông H - bà L có làm giấy tay biên nhận đặt cọc tiền; theo đó, bà C giao 20.000.000 đồng tiền cọc và thỏa thuận số tiền còn lại là 720.000.000 đồng, bà C có trách nhiệm thanh toán cho ông H - bà L chậm nhất là ngày 25/11/2017. Việc giao nhận tiền cọc mua nhà nêu trên có ông Trần Sách H1 (Trưởng Khu phố) ký làm chứng.

Ngày 25/11/2017, bà C để cho ông Hồ Anh V (em ruột bà C) đứng tên dùm trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở với ông H - bà L, được công chứng tại Văn phòng C2. Đây chỉ là hợp đồng giả tạo, bà C mới là người dùng tiền để mua căn nhà trên. Sau khi chuyển nhượng nhà đất, giữa hai bên đã thực hiện việc giao nhận nhà đất cho nhau, không lập biên bản giao nhà đất. Lý do bà C để ông Hồ A Việt đứng tên là vì bà C mới lập gia đình được một năm, bà C sợ rắc rối về tài sản chung giữa vợ chồng bà C sau này. Nhà và đất đang tranh chấp hiện nay bà C là người đang quản lý và sử dụng; đồng thời, các ông Trần Ngọc P, Hồ Anh T và Hồ Thanh P1 cũng đang cư trú trên phần đất và nhà này. Sau đó, ông Hồ Anh V đứng tên trên giấy chứng nhận.

Khoảng tháng 4/2018 đến nay, ông V thường xuyên đến nhà bà C đang quản lý sử dụng, yêu cầu bà C phải đưa 100.000.000 đồng; nếu bà C không đưa, ông V hăm dọa sẽ bán nhà và cũng đã tự ý gọi người vô mua nhà. Hành vi quấy rầy, hăm dọa thường xuyên của ông V đã ảnh hưởng đến công việc làm ăn sinh sống của bà C rất nhiều, xâm hại đến quyền và lợi ích chính đáng của bà C. Nhà đất nêu trên thực sự là tài sản do bà C mua bằng chính đồng tiền của mình; bà C chỉ để ông V tạm thời đứng tên. Nay bà C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa ông Đinh Ngọc H - bà Đặng Thị Kim L với ông Hồ Anh V, được ký ngày 25/11/2017, số công chứng 13854, quyển số 09TP/CCSCC/HĐGD tại Văn Phòng C2.

- Tuyên diện tích đất 44.7m² và nhà ở trên đất có diện tích 35.53m², thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, tại phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là của bà C.

Đối với Bản đồ hiện trạng khu đất số: 3502/2022 ngày 08/6/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B thực hiện, bà C xác định hiện trạng đất diện tích lớn hơn Giấy chứng nhận; tuy nhiên, bà chỉ yêu cầu công nhận diện tích đất 44,7 m² theo Giấy chứng nhận. Đối với Chứng thư thẩm định giá số: 2367/CT-ĐNI ngày 18/7/2022 của Công ty Cổ phần T3, bà C thống nhất.

2. Bị đơn ông Hồ Anh V trình bày:

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn, ông V không đồng ý vì trái thực tế; chính ông V là người giao dịch với ông Đinh Ngọc H - bà Đặng Thị Kim L. Nguồn gốc tiền là do ba mẹ để lại; ngày đi đặt cọc, do ông V bận công việc, nên để bà C thay ông V đặt cọc mua nhà của ông H - bà L. Lúc chuyển nhượng có mặt ông V và bà C, nhưng ông V là người trực tiếp nhận chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu công nhận đất và nhà cho bà C, ông V khẳng định đây là yêu cầu vô căn cứ; vì, ông V là người trực tiếp giao dịch nhận chuyển nhượng và đứng tên hợp pháp trên giấy chứng nhận. Những người sinh sống thực tế trên nhà và đất, gồm: Ông Hồ Anh V, bà Hồ Thị Kim C, ông Hồ Anh T, ông Hồ Thanh P1 và ông Trần Ngọc P.

Đối với bản đồ hiện trạng khu đất và chứng thư thẩm định giá trong vụ

án, ông không có ý kiến gì.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đinh Ngọc H và bà Đặng Thị Kim L trình bày:

Ngày 15/11/2017, vợ chồng ông H - bà L có bán căn nhà gắn liền với đất cho bà Hồ Thị Kim C như bà C trình bày với số tiền 740.000.000 đồng, thanh toán 03 lần (có sự làm chứng của anh Trần Sách H1 là Trưởng Khu phố A, phường B), cụ thể: Lần 1: Bà C đặt cọc trước 20.000.000 đồng, có giấy nhận cọc; lần 2: bà C giao tiếp 670.000.000 đồng tại Văn phòng C2, có biên nhận giao tiền lần 2; khi nào làm xong giấy chứng nhận giao hết số tiền còn lại là 50.000.000 đồng, có xác nhận trên giấy và hai bên cùng ký. Bà L xác nhận chữ ký trên giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 15/11/2017 và giấy ghi nhận hợp đồng mua bán nhà là đúng. Ông H - bà L không có tranh chấp và không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa bà C với ông V. Người trực tiếp giao nhận tiền là vợ chồng ông bà với bà C. Đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của Tòa án.

3.2. Ông Hồ Thanh P1 trình bày:

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý; bởi vì, chính ông V mới là người giao dịch hợp pháp với ông Đinh Ngọc H - bà Đặng Thị Kim L. Căn nhà đang tranh chấp gồm những người sau đây cư ngụ: Hồ Anh V, Hồ Thị Kim C, Hồ Anh T, Hồ Thanh P1 và Trần Ngọc P.

Ông là người chứng kiến giao dịch đặt cọc, giữa bà C với ông H, có sự chứng kiến của ông Trần Sách H1. Việc đặt cọc thì ông V để cho bà C thay mặt, nhưng lúc chuyển nhượng thì có ông V và bà C nhưng ông V là người nhận chuyển nhượng. Mong Tòa án xem xét, giải quyết nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Anh V.

(Ghi chú: Tại bản tự khai ngày 13/3/2023, ông P1 trình bày ông không chứng kiến việc chuyển nhượng và đặt cọc giữa các bên, không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa bà C và ông V).

3.3. Ông Hồ Anh T trình bày:

Nhà đất tranh chấp do ông Hồ Anh V đứng tên. Hiện nay, bà Hồ Thị Kim C, Hồ Anh T, Hồ Thanh P1 và Trần Ngọc P đang trực tiếp quản lý sử dụng; tài sản này có được từ nguồn tiền của ông bà để lại (bán căn nhà Số A,

Tổ F, Khu Phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai), ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.4. Ông Trần Ngọc P trình bày:

Ông P là chồng của bà Hồ Thị Kim C, ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo yêu cầu của nguyên đơn, ông P không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

3.5. Văn Phòng C2 trình bày:

Về việc thực hiện thủ tục công chứng: Ngày 25/11/2017, ông Đinh Ngọc H và bà Đặng Thị Kim L cùng với ông Hồ Anh V có đến Văn phòng C2 yêu cầu ghi nhận và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm: Quyền sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; diện tích đất 44,7m²; tài sản gắn liền với đất là nhà ở với diện tích xây dựng 35,53m², diện tích sàn 35,53m², nhà cấp 4, theo Giấy chứng nhận số CK 284578, cấp ngày 15/8/2017 cho ông Đinh Ngọc H và bà Đặng Thị Kim L. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, gồm có bên chuyển nhượng là ông Đinh Ngọc H2 và bà Đặng Thị Kim L, bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Anh V; tình trạng sức khỏe của các bên tinh thần minh mẫn, sáng suốt và không có sự ép buộc của bất cứ ai; các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng dân sự, tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ Hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp đồng và đã ký vào Hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên.

Như vậy, Văn phòng C2 đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 13854, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2017, giữa các bên nói trên theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng C2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Kim C về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đã công chứng nêu trên; đồng thời, cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 268/2024/DS-ST ngày 29-11-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai), đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đinh Ngọc H và bà Đặng Kim L với ông Hồ Anh V được ký ngày 25/11/2017 tại Văn phòng C2.

- Công nhận diện tích đất 44.7m² và nhà ở trên đất có diện tích 35.53m² thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, phường A cho bà Hồ Thị Kim C.

- Bà Hồ Thị Kim C có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động đối với thửa đất 41, tờ bản đồ số 3, phường A.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm, nghĩa vụ khi thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

5. Kháng cáo:

Bị đơn ông Hồ Anh V kháng cáo, cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 25/11/2017, giữa ông với ông Đinh Ngọc H - bà Đặng Thị Kim L; công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà Hồ Thị Kim C là không có căn cứ; với lý do, ông là người trực tiếp nhận chuyển nhượng và nguồn tiền mua nhà đất là di sản chung của các anh chị em trong gia đình. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

6. Phần phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6.2. Quan điểm đối với kháng cáo:

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá về vụ án; kết luận cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về kháng cáo:

Thứ nhất, về nguồn gốc tiền dùng để nhận chuyển nhượng nhà đất: Căn cứ Văn bản chứng thực việc thỏa thuận phân chia di sản ngày 13/7/2006 của Ủy ban nhân dân phường B, thể hiện căn nhà Số A, Tổ F, Khu phố A, phường B, thành phố B là tài sản do cha mẹ để lại và đã được các đồng thừa kế thống nhất giao toàn bộ cho bà Hồ Thị Kim C toàn quyền sử dụng, sở hữu và định đoạt; do đó, đây là tài sản riêng của bà C. Việc ông Hồ Anh V cho rằng nguồn tiền mua nhà đất (đang tranh chấp) là di sản chung của các anh chị em trong gia đình là không phù hợp. Sau khi bán căn nhà nêu trên, bà C đã sử dụng chính nguồn tiền này, để nhận chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất với ông Đinh Ngọc H - bà Đặng Thị Kim L, với giá 740.000.000 đồng.

Thứ hai, về chủ thể thực tế thực hiện giao dịch chuyển nhượng: Theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 15/11/2017 và Giấy thỏa thuận ngày 10/11/2017, đều thể hiện người trực tiếp thỏa thuận mua bán, đặt cọc và giao tiền cho ông H - bà L là bà Hồ Thị Kim C; các tình tiết này được ông H - bà L và người làm chứng là ông Trần Sách H1 xác nhận. Bị đơn ông Hồ Anh V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào, để chứng minh mình là người trực tiếp thanh toán tiền mua nhà đất.

Thứ ba, về ý chí thật sự của các bên khi xác lập hợp đồng công chứng ngày 25/11/2017: Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/11/2017 được lập đúng hình thức và được công chứng theo quy định pháp luật; tuy nhiên, căn cứ vào toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định nêu trên, có đủ cơ sở xác định việc để ông Hồ A Việt đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức, nhằm che giấu giao dịch chuyển nhượng thực tế giữa bà Hồ Thị Kim C với ông Đinh Ngọc H - bà Đặng Thị Kim L. Hợp đồng này là giao dịch dân sự giả tạo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên bị vô hiệu.

Thứ tư, về việc quản lý, sử dụng nhà đất sau khi chuyển nhượng: Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay, bà Hồ Thị Kim C là người trực tiếp

quản lý, sử dụng nhà đất; bản thân ông Hồ Anh V không sinh sống, cư trú ổn định trên nhà đất tranh chấp. Điều này phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án và lời khai của những người khác.

Từ các phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 25/11/2017, giữa ông Đinh Ngọc H - bà Đặng Thị Kim L với ông Hồ Anh V; đồng thời, công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, phường A cho bà Hồ Thị Kim C là có căn cứ. Ông Hồ Anh V kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có căn cứ để chấp nhận.

[2] Về cách tuyên trong bản án sơ thẩm:

Căn cứ Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cần tuyên bố hợp đồng vô hiệu mới đúng quy định, sửa bản án sơ thẩm về phần này. Do giữa ông Đinh Ngọc H - bà Đặng Thị Kim L với ông Hồ Anh V không phát sinh việc giao nhận tiền, nên không xử lý hậu quả pháp lý.

Về việc ông Hồ Anh V đã được cấp giấy chứng nhận cần tuyên rõ ràng hơn trong phần quyết định, để thuận lợi cho việc thi hành.

Về chi phí tố tụng cần tuyên buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[3] Án phí phúc thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; người kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Anh V.

Sửa một phần do khách quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 268/2024/DS-ST ngày 29-11-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1-Đồng Nai).

Áp dụng các Điều 124, 423, 427, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự và Điều 106, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013; quy định về án phí nêu trên (mục [3]).

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Kim C đối với bị đơn ông Hồ Anh V:

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa ông Đinh Ngọc H và bà Đặng Kim L với ông Hồ Anh V, được Văn phòng C2 - tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 25/11/2017, số công chứng 13854, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD.

- Công nhận cho bà Hồ Thị Kim C được quyền sử dụng diện tích đất 44,7m² và công nhận cho bà Hồ Thị Kim C được quyền sở hữu nhà ở trên đất có diện tích 35,53m², thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3; địa chỉ: Số B, Khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai), theo Giấy chứng nhận số CL 540993, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08-12-2017 cho ông Hồ Anh V.

2. Các nội dung liên quan đến quản lý Nhà nước về đất đai:

- Bà Hồ Thị Kim C có nghĩa vụ thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (các khoản thuế, phí theo quy định); đồng thời, các bên đương sự có nghĩa vụ phải chấp hành các quyết định, thông báo, quy định, quy hoạch và kế hoạch của Nhà nước về đất đai.

- Bà Hồ Thị Kim C có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đăng ký, kê khai, để được cấp giấy chứng nhận theo quyết định của bản án này. Bà Hồ Thị Kim C không cần phải ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Đinh Ngọc H và bà Đặng Kim L.

- Khi có yêu cầu của bà Hồ Thị Kim C, cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có trách nhiệm thu hồi hoặc hủy bỏ giấy chứng nhận cũ (Giấy chứng nhận số CL 540993, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08-12-

2017 cho ông Hồ Anh V); cấp lại giấy chứng nhận mới cho bà Hồ Thị Kim C theo quyết định của bản án này.

3. Chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản):

Buộc ông Hồ Anh V phải thanh toán lại cho bà Hồ Thị Kim C số tiền 15.492.269 đồng (mười lăm triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn hai trăm sáu mươi chín đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên (15.492.269 đồng), hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Hồ Anh V phải nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Hồ Thị Kim C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai T2 tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0007837 ngày 31/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Đồng Nai).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Hồ Anh V phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai T2 tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0007794 ngày 23/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai;
- Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên;
- Lưu: Hồ sơ vụ án và Văn phòng ⁽¹⁶⁾.

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành