

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **505/2026/DS-PT**

Ngày: 17 -7-2026

*V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp
quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ
công trình trên đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn An

Ông Phạm Tiến Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Lâm Đông Đông - Thư ký viên

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tham gia phiên
tòa:** Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2026/DS-PT ngày 23/01/2026 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 02 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 430/2026/QĐ-PT ngày 04/6/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1956 (chết ngày 09/8/2019).

2. Bà Võ Thị B, sinh năm 1957

Địa chỉ: số A K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ gồm: Bà Võ Thị B, sinh năm 1957; bà Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1988; ông Nguyễn Chí T1, sinh năm 1979; ông Nguyễn Chí T2, sinh năm 2000; ông Nguyễn Chí N, sinh năm 2004; ông Nguyễn Chí H, sinh năm 2005. Cùng địa chỉ: số A K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà B: bà Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1988; địa chỉ: số A K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh – xin vắng mặt.

Người thừa kế các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo di chúc của ông Nguyễn Văn Đ: Bà Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1988; địa chỉ: số A K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. (Di chúc ngày 04/8/2019 được V chứng thực số 0736, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Quang Đ1 - thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; địa chỉ: số A đường số A, khu dân cư C, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Thái H1, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp V, xã P, Thành phố Đồng Nai – có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1953 (chết ngày 21/8/2025)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C gồm: bà Hồ Thị H2, sinh năm 1953; bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1974; ông Nguyễn Duy T4, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện N, Thành phố Đồng Nai (nay là Ấp V, xã P, Thành phố Đồng Nai).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồ Thị H2, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện N, Thành phố Đ (nay là Ấp V, xã P, Thành phố Đồng Nai) – vắng mặt.

2. Ông Trần Minh C1, sinh năm 1963; địa chỉ: số nhà F, đường số I, khu phố E, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: số 15a, đường V, phường T, Thành phố Đồng Nai – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Minh C1:

1. Ông Đào Anh H3, sinh năm 1997; địa chỉ: Tháp S, T, số B M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt.

2. Hoặc ông Lê Anh Đ2, sinh năm 2000; địa chỉ: Số C, Q, tổ dân phố A, phường B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Trần Minh C1: Ông Phạm Thành L, sinh năm 1988; địa chỉ: Tháp S, T, số B M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm 1978 – vắng mặt.

4. Anh Lê Thái H4, sinh năm 1999 – vắng mặt.

5. Anh Lê Thái B1, sinh năm 2007 – vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã P, Thành phố Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, ông H4, ông B1: Ông Lê Thái H1, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp V, xã P, Thành phố Đồng Nai – có mặt.

6. Bà Đỗ Kim Â, sinh năm 1959; địa chỉ: số F đường số I, Khu phố A, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh – vắng mặt.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Võ Thị B có người đại diện hợp pháp là chị Nguyễn Thị Mỹ T (chị T đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Đ) trình bày:*

Năm 1997 ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Minh C1 hùn tiền mua chung phần diện tích đất 5.000m² (theo kết quả đo đạc thực tế là 5.003m²) thuộc thửa 85 tờ bản đồ 88 xã P của ông Nguyễn Văn C với giá 16 lượng vàng 24K.

Sau đó hai bên thỏa thuận hoán đổi đất với nhau, ông Đ giao cho ông C1 nhận phần đất diện tích 750m² tọa lạc tại ấp A, phường L trị giá 65 cây vàng, ông C1 thanh toán số tiền 20 cây vàng cho ông N thay cho ông Đ. Ông Đ sẽ nhận 04 phần đất mà 02 bên đã thỏa thuận với nhau trị giá 45 cây vàng (1.500m² ở xã L, huyện L do bà T3 đứng tên trị giá 21 cây; 5.000m² đất mua của ông C ở xã P trị giá 18 cây; 1.000m² mua của ông Năm C2 ở xã P trị giá 4 cây; 01 cái nhà trị giá 2 cây). Ông Đ và ông C1 đã giao xong tiền và nhận đất quản lý, sử dụng.

Giữa ông Đ và ông C1 có lập “Giấy trao đổi nhà đất” vào lúc 11 giờ ngày 10/11/1999, đồng thời cùng giờ và ngày nêu trên thì ông C1 yêu cầu ông Đ ký “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có nội dung ông Đ bán cho ông C1 diện tích 750m² đất ở khu phố A phường L với giá 65 lượng vàng, ghi bên mua sẽ đưa trước 25 cây, còn lại 40 cây trả dần trong 10 năm. Mục đích ghi tờ giấy mua bán đất là để ông C1 về nói với người nhà, còn thực tế giữa ông C1 và ông Đ là hoán đổi đất, ông C1 hoàn toàn không giao vàng cho ông Đ.

Ông C1 cho rằng ông mua 750m² đất của ông Đ nhưng không chứng minh được việc giao vàng cho ông Đ.

Do đã thực hiện hoán đổi xong nên sau đó ông Đ để vợ (bà Võ Thị B) đứng ra ký hợp đồng với ông C. Thời điểm này ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ làm hợp đồng giấy tay có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 30/9/1997 mà chưa thực hiện sang tên chuyển quyền.

Ông C cam kết khi nào được cấp sổ sẽ sang tên cho vợ chồng ông Đ. Năm 2011 ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại cố tình không sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ.

Năm 2008, ông Lê Thái H1 tự động chiếm đất của ông Đ để cất 01 căn nhà khoảng 32m² (nay theo kết quả đo đạc thì diện tích nhà ông H1 cất là 73,6m²). Ông Đ đã báo chính quyền địa phương và ông H1 cũng đã cam kết sau 15 ngày sẽ tháo dỡ. Tuy nhiên do mấy năm nay ông Đ bị bệnh không trực tiếp quản lý đất nên ông H1 vẫn không chịu tháo dỡ công trình trả lại đất cho ông Đ.

Nay ông Đ, bà B yêu cầu: Buộc ông H1 tháo dỡ nhà trả lại diện tích 73,6m² cất thửa 85 tờ bản đồ 88 xã P. Buộc ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.003m² (theo bản vẽ số 1797/2021) thuộc thửa 85, tờ bản đồ 88 xã P cho ông Đ, bà B.

Ông Nguyễn Văn Đ chết ngày 09/8/2019

Ông Đ có vợ là bà Võ Thị B, ông Đ và bà B có các con chung gồm: Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1988 và Nguyễn Chí T1, sinh năm 1979.

Ông Đ còn có 03 người con chung với bà Nguyễn Thị Ngọc A là: Nguyễn Chí T2, sinh năm 2000; Nguyễn Chí N, sinh năm 2004 và Nguyễn Chí H, sinh năm 2005.

Ngoài ra ông Đ không còn con riêng, con nuôi nào khác.

Ngày 04/8/2019 ông Đ đã lập di chúc chỉ định người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là chị Nguyễn Thị Mỹ T và chỉ định bà Võ Thị B là người thừa kế duy nhất.

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Đ là anh anh Nguyễn Chí T1 trình bày tại hồ sơ:*

Anh là con chung của ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị B. Cha anh đã qua đời vì bệnh vào ngày 09/8/2019.

Trước khi mất - ngày 04/8/2019, cha anh có lập bản “Di chúc” với nội dung: Chỉ định người kế thừa các quyền và nghĩa vụ tố tụng tại Tòa án và quyền giải quyết tại cơ quan thi hành án (nếu có) cho chị gái anh là Nguyễn Thị Mỹ T và dành cho đồng nguyên đơn còn lại - bà Võ Thị B là người duy nhất được quyền nhận, quản lý và định đoạt đối với các tài sản thuộc về cha anh theo phán quyết của Tòa án trong vụ án kể trên (nếu có), theo quy định của pháp luật.

Nay do cha anh mất, phát sinh quyền “kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng” với anh, nên anh mới có ý kiến về vụ án như sau: Anh đồng ý hoàn toàn với nội dung di chúc mà cha anh đã lập kể trên. Anh cũng nhất trí hoàn toàn và không có ý kiến gì khác với mọi ý kiến về vụ án này của đồng nguyên đơn - bà Võ Thị B (do Nguyễn Thị Mỹ T làm đại diện theo ủy quyền). Do hoàn cảnh công việc, anh đề nghị quý Tòa xét xử vắng mặt anh. Bản khai này là duy nhất và cuối cùng thể hiện ý chí của anh về vụ án.

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Đ là anh anh Nguyễn Chí T2, Nguyễn Chí N, Nguyễn Chí H trình bày tại hồ sơ:*

Các anh là con ruột (con đẻ) của đồng nguyên đơn - ông Nguyễn Văn Đ. Cha các anh đã qua đời vì bệnh, ngày 09/8/2019.

Trước khi mất - ngày 04/8/2019, cha các anh có lập bản “Di chúc” với nội dung: Chỉ định người kế thừa các quyền và nghĩa vụ tố tụng tại Tòa án và quyền giải quyết tại cơ quan thi hành án (nếu có) cho chị gái anh là Nguyễn Thị Mỹ T và

dành cho đồng nguyên đơn còn lại - bà Võ Thị B là người duy nhất được quyền nhận, quản lý và định đoạt đối với các tài sản thuộc về cha các anh theo phán quyết của Tòa án trong vụ án kể trên (nếu có), theo quy định của pháp luật.

Nay do cha các anh mất, phát sinh quyền “kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng” với các anh, nên các anh mới có ý kiến về vụ án như sau: đồng ý hoàn toàn với nội dung di chúc mà cha các anh đã lập kể trên. Các anh cũng nhất trí hoàn toàn và không có ý kiến gì khác với mọi ý kiến về vụ án này của đồng nguyên đơn - bà Võ Thị B (do Nguyễn Thị Mỹ T làm đại diện theo ủy quyền). Do hoàn cảnh công việc của mình, các anh đề nghị quý Tòa xét xử vắng mặt. Bản khai này là duy nhất và cuối cùng thể hiện ý chí của các anh về vụ án.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn C chết ngày 21/8/2025, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Hồ Thị H2, chị Nguyễn Thị Thu T3, anh Nguyễn Duy T4 (bà H2 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày tại hồ sơ:*

Nguồn gốc diện tích đất 5.000m² thuộc thửa 85 tờ bản đồ 88 xã P vợ chồng ông C chuyển nhượng cho ông Trần Minh C1 vào năm 1997 với giá chuyển nhượng là 16 lượng vàng 24K, ông C1 đã thanh toán xong. Hợp đồng đặt cọc do ông C1 đứng tên, đặt cọc 3 lượng vàng 24K. Hiện tại chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông C1 vì giữa ông C1 và ông Đ có tranh chấp.

Ông C bán đất cho ông C1, ông Đ và ông S là người dẫn ông C1 đến để mua đất nhưng người giao vàng cho ông nhận là ông Đ, còn giữa ông C1 và ông Đ thỏa thuận như thế nào thì ông C không rõ. Ông C có đến UBND xã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà Võ Thị B, do ông nghĩ bà B là vợ của ông C1.

Ông Đ đã xây hàng rào và cất nhà xưởng trên đất, sau đó ông Đ bỏ không sử dụng. Ông C1 cho ông H1 vào ở trên đất có sự chứng kiến của ông Đ.

Bà H2 và chị T3, anh T4 thống nhất lời trình bày của ông C có tại hồ sơ vụ án.

Ông Nguyễn Văn C chết ngày 21/8/2025. Cha ruột ông C là Nguyễn Văn T5, sinh năm 1910 và mẹ ruột là Danh Thị T6, sinh năm 1925 đều đã chết.

Ông C có vợ là bà Hồ Thị H2, sinh năm 1953 và 02 con: Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1974, Nguyễn Duy T4, sinh năm 1979. Ngoài ra ông C, bà H2 không còn con chung, con riêng nào khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H2 và chị T3, anh T4 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án căn cứ lời trình bày của ông C trong hồ sơ. Bà H2, chị T3, anh T4 không có tranh chấp.

Do bận công việc nên bà H2, chị T3, anh T4 đề nghị được vắng mặt.

** Bị đơn ông Lê Thái H1 trình bày:*

Ông là em của ông Trần Minh C1.

Trên diện tích đất ông Đ đang tranh chấp có 01 căn nhà của vợ chồng ông, diện tích khoảng 73,6m². Nguồn gốc là do ông C1 cho ông diện tích 500m², không làm giấy tờ.

Ông H1 sống trên đất từ khoảng năm 1998 (trên căn nhà lá do ông C cất trước đó), sau đó ông C dỡ nhà lá thì ông chuyển đi nơi khác sinh sống.

Đến năm 2005, ông trở lại phần đất này và cất nhà ở thì bị ông Đ ngăn cản làm đơn thưa ra Ủy ban nhân dân xã P. Tại UBND xã ông H1 hứa dỡ nhà trả đất nhưng khi ông báo thì ông C1 nói đất của ông C1, đồng ý cho ông 5m bề ngang để ở nên sau đó ông không dỡ nhà theo yêu cầu của ông Đ mà sống ổn định trên đất từ năm 2005 đến nay.

Trước đây ông sống cùng vợ (bà Nguyễn Thị Bích D) và 02 con (Lê Thái H4, Lê Thái B1) trên đất, nhưng hiện nay bà D và 02 con không còn ở trên đất mà đã dời đi (do ông và bà D không còn sống chung, giữa ông bà trước đây không đăng ký kết hôn).

Nguyên vọng của ông là có chỗ ở nhưng ông không tranh chấp, cũng không yêu cầu khởi kiện phản tố trong vụ án này. Nay nếu ông C1 xác nhận đất của ông Đ thì ông sẽ dỡ nhà và trả lại đất cho ông Đ mà không yêu cầu bồi thường giá trị nhà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C1 trình bày:*

Vào năm 1997, ông có đến huyện N, tỉnh Đồng Nai nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn C tại ấp V, xã P thông qua môi giới là ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Văn X (hai ông nhận tiền môi giới 5 chỉ vàng - mỗi người 2,5 chỉ vàng). Trên thửa đất có sẵn căn nhà lá nên cùng năm 1997, ông cho ông Lê Thái H1 là em ruột của ông xuống ở trông coi thửa đất từ đó đến nay.

Ngày 30/09/1997 ông Đ đã nói gian dối với ông C để đưa ông C ra xã P ký giấy chuyển quyền sử dụng đất, hồ sơ đứng tên bà Võ Thị B (vợ ông Đ), thực tế bà B không xuống ký giấy sang nhượng nên ông Đ tự ký giả luôn chữ ký của bà B.

Vào năm 2001 khi biết được sự việc, ông đã làm đơn trình báo đến Ủy ban nhân dân xã P ngăn chặn việc sang tên của ông Đ, bà B và trình báo việc ông Đ, bà B chiếm đoạt các thửa đất khác của ông. Ngày 09/04/1999, hộ ông C đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số 00098 QSDĐ/UBH/PA, bao gồm cả phần diện tích 5000m² đất đã chuyển nhượng cho ông. Đến ngày 04/03/2011, Ủy ban nhân dân huyện N cấp đổi sổ mới cho ông Nguyễn Văn C (thửa 85 tờ bản đồ 88).

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý.

Hiện nay ông đã khởi kiện ông C, bà H2 và bà B về việc công nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/9/1997 giữa ông C với bà B; Tuyên vô hiệu giấy trao đổi đất ngày 10/11/1999 giữa ông Nguyễn Văn

Đ với ông Trần Minh C1, buộc ông Đ tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và trả lại toàn bộ diện tích đất đang chiếm dụng cho ông C1 (vụ án được Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch nhận đơn ngày 06/01/2025 và đang được xử lý đơn theo quy định).

Ông và bà Đỗ Kim Á đã ly hôn theo quyết định số 517/2025/QĐST-HNGĐ ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức; trong đó phần tài sản chung thì ông và bà Á không yêu cầu Tòa án giải quyết mà thống nhất tự thỏa thuận. Thực tế ông và bà Á đã thỏa thuận phân chia tài sản chung tại Phòng công chứng số C thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 24/02/2025 (ông đã cung cấp văn bản thỏa thuận cho Tòa án); Do vậy thửa đất thửa 85 tờ bản đồ 88 xã P đang tranh chấp hoàn toàn không liên quan gì đến bà Á.

Ông C1 không tranh chấp với vợ chồng ông H1 trong vụ án này, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với việc trước đây ông có đề nghị trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông (Trần Minh C1) trong “Giấy trao đổi nhà đất” đề ngày 09/11/1999, do đại diện nguyên đơn là chị T không cung cấp bản chính của tờ giấy nên nay ông không tiếp tục yêu cầu giám định nữa.

Việc đại diện nguyên đơn khai vào ngày 10/11/1999 ông và ông Đ lập giấy thỏa thuận hoán đổi đất là không đúng. Thửa đất 750m² ở Linh T là ông mua của ông Đ vào ngày 10/11/1999 giá 65 lượng vàng. Trước đây ông có thỏa thuận miệng về việc hoán đổi đất với ông Đ với điều kiện ông Đ sẽ giúp ông làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà đối với thửa đất ông mua của ông Đ ở phường L vì chi phí làm thủ tục rất tốn kém và ông Đ trước đây là cán bộ địa chính nên rành thủ tục. Sau đó do ông Đ không làm được nên ông và ông Đ không thực hiện hoán đổi đất nữa.

Khi nhận chuyển nhượng nhà đất, ông C1 đã trực tiếp trả cho ông Đ 25 cây vàng và nhận trả thay ông Đ 20 cây vàng cho bà D (trước đó ông C1 bảo lãnh cho ông Đ vay tiền của vợ chồng ông N, bà D). Còn lại 20 cây vàng, ông C1 đã giao đủ cho ông Đ và nhận nhà đất sử dụng, hiện nay đã sang tên ông C1 xong.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Kim Á trình bày tại hồ sơ:*

Năm 1999 vợ chồng bà mua căn nhà và đất tại phường L, quận T, thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn Đ với giá 65 cây vàng. Khi nhận chuyển nhượng nhà đất, vợ chồng bà đã trực tiếp trả cho ông Đ 25 cây vàng và ông C1 nhận trả thay ông Đ 20 cây vàng cho bà D (do trước đó ông C1 bảo lãnh cho ông Đ vay tiền của vợ chồng ông N, bà D). Còn lại 20 cây vàng ông C1 đã trả nợ cho ông Đ theo như “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” ngày 10/11/1999. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, ông Đ đã giao nhà, vợ chồng bà đã thanh toán như thỏa thuận và nhận nhà đất sử dụng ổn định đến nay. Khoảng năm 2000, do cần giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất trên nên vợ chồng bà có ngỏ ý miệng với ông Đ (vì ông Đ nguyên là cán bộ địa chính phường L nên am hiểu các thủ tục đất đai) nếu ông Đ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất này với chi phí trọn gói bao gồm các khoản tiền thuế, phí,...ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng bà, thì ông C1 sẽ trả công và chi phí tiền thuế cho ông Đ bằng một số nhà đất mà chồng bà mua ở Đồng Nai trước đó. Nhưng sau đó ông Đ không thực hiện, mãi đến năm 2008, vợ chồng bà mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thủ tục xin cấp giấy chứng nhận là do vợ chồng bà tự thực hiện và tự đóng các khoản thuế, phí,... Đến nay ông Đ, bà B khởi kiện nhằm chiếm đoạt luôn 5000m² mà vợ chồng bà đã mua của ông Nguyễn Văn C (thửa số 85, tờ bản đồ số 88, xã P, huyện N) là trái pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, bà đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn đề nghị gửi Tòa án đề ngày 17/9/2025, bà Đỗ Kim Á không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đ, ông H1; bà xin rút yêu cầu độc lập và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích D, Lê Thái H4, anh Lê Thái B1, đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng, bà D không giao nộp chứng cứ nên không có lời khai còn anh H4 và anh B1 có yêu cầu vắng mặt.*

** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Lê Quang Đ1 tranh luận:*

Các ý kiến và lời khai có tại hồ sơ vụ án, ông Nguyễn Văn C xác định diện tích đất tại thửa 85 tờ bản đồ 88 xã P ông C đã bán cho ông C1 và nhận tiền từ ông Đ, còn việc ông C1 và ông Đ thỏa thuận như thế nào thì ông C không biết. Ông C thừa nhận có đến UBND xã P ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho phía ông Đ.

Năm 1997 khi mua đất của ông C thì ông Đ và ông C1 hùn nhau (ông Đ giao vàng cho ông C nhận), sự việc này được ông C1 thừa nhận (thỏa thuận miệng hùn mua đất). Tuy nhiên ngày 10/11/1999 ông Đ và ông C1 đã thỏa thuận hoán đổi đất (giấy trao đổi nhà đất và Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập cùng giờ, cùng ngày và cùng nét chữ của một người viết ra). Nội dung trao đổi nhà, đất: ông C1 nhận 750m² đất ở phường L trị giá 65 cây vàng còn ông Đ nhận diện tích đất xa lộ 51 do bà T3 đứng tên (bà T3 là người thân của ông C1) thuộc xã L trị giá 21 cây vàng; miếng đất mua của ông C ở xã P 5.000m² trị giá 18 cây vàng (khi mua 16 cây vào năm 1997, đến khi hoán đổi năm 1999 thì giá 18 cây là hợp lý); 1.000m² đất mua của ông Năm C2 giá 4 cây; 01 cái nhà trị giá 2 cây. Tổng cộng nhà đất ông C1 giao cho ông Đ là 45 cây cộng với 20 cây nợ của ông N (ông C1 trả nợ thay cho ông Đ) thành 65 cây vàng.

Ông C1 yêu cầu ông Đ lập giấy bán đất ở Linh T với giá 65 lượng vàng là để giải quyết với người trong gia đình (số vàng ghi trong giấy chuyển nhượng phù hợp với số vàng được thỏa thuận trong giấy hoán đổi nhà đất). Đối chiếu với lời khai của ông C1 tại các biên bản làm việc ở UBND xã P, ông C1 thừa nhận có sự hoán đổi đất và đồng ý giao đất cho ông Đ với điều kiện ông Đ làm thủ tục hợp thức hóa đất ở Linh T cho ông C1, còn ông Đ thì chỉ đồng ý hoàn tất thủ tục đất ở Linh T cho ông C1 khi ông C1 giao đất ở L và P cho ông Đ, vì vậy sự việc mới kéo dài đến nay.

Tại biên bản ngày 17/6/2005 của UBND xã P, ông Trần Minh C1 trình bày *“việc hoán đổi đúng như anh Đ đã trình bày”*, như vậy là đã thừa nhận có sự hoán đổi đất. Mặt khác tại biên bản đối chất ngày 30/7/2018 (bút lục 270) của Tòa án, người đại diện của ông C1 xác định *“Tất cả các biên bản làm việc tại UBND xã P thì có sự tham gia của ông C1. Tại biên bản ngày 09/01/2001, ông C1 xác định: Tôi Trần Minh C1 đồng ý ký 6.000m² khi nào anh Đ làm thủ tục đất trên Thủ Đức cho tôi”*.

Từ những căn cứ trên xác định được giữa ông C1 và ông Đ có thỏa thuận hoán đổi đất, việc hoán đổi đã được thực hiện (ông Đ giao nhà đất ở phường L cho ông C1, ông C1 giao các thửa đất cho ông Đ, trong đó có thửa đất mua của ông C ở P). Ông Đ đã nhận quản lý đất từ năm 1999 (xây tường bao, dựng nhà xưởng) và ông C1 không ngăn cản. Khi ông H1 xây nhà trên đất vào năm 2005, ông Đ ngăn cản thì tại UBND xã P, ông H1 hứa dỡ nhà trả đất cho ông Đ.

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do ông C đã mất nên đề nghị buộc các đồng thừa kế của ông C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông H1 dỡ nhà trả đất cho nguyên đơn.

** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Trần Minh C1 là luật sư Nguyễn Thị L1 tranh luận:*

Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi các lý do sau:

Ông C1 hoàn toàn không thừa nhận có sự hoán đổi đất và nguyên đơn không chứng minh được có sự hoán đổi đất. Tờ giấy trao đổi nhà đất đề ngày 10/11/1999 mà ông Đ cung cấp thì ông C1 không thừa nhận chữ ký, chữ viết của ông C1 nhưng phía nguyên đơn không cung cấp bản chính để trưng cầu giám định nên không tiến hành giám định được.

Theo lời khai của ông C thì khi ông Đ yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã P, ông C nghĩ bà B1 (người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng) là vợ ông C1 nên ông C mới ký tên, do đó có căn cứ cho rằng ông Đ đã lừa dối để ông C ký hợp đồng.

Ông Đ cũng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải do bà B1 ký mà ông Đ ký thay. Mặt khác ông C và bà H2 đều thừa nhận ông bà là hôn nhân hợp pháp, thửa đất số 85 là tài sản chung của vợ chồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ có một mình ông C ký tên.

Căn cứ khoản 2 Điều 131, khoản 2 Điều 233 BLDS năm 1995 thì hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký ngày 30/9/1997 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị B vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 02 - Đồng Nai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Võ Thị B (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Võ Thị B). Xử:

1. Buộc bà Hồ Thị H2, chị Nguyễn Thị Thu T3, anh Nguyễn Duy T4 (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 5.003m² thửa 85 tờ bản đồ 88 xã P, tỉnh Đồng Nai cho bà Võ Thị B.

Tứ cận đất: Đông giáp đường bê tông. Tây giáp thửa 86, 108. Nam giáp thửa 329, 330. Bắc giáp đường H

(Vị trí đất được xác định theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 1797/2021 ngày 04/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Nhơn Trạch).

Đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký diện tích đất trên theo quy định.

2. Buộc ông Lê Thái H1 tháo dỡ căn nhà (gồm: nhà trên, nhà dưới, nhà tắm) kết cấu: mái tôn, khung cột gỗ, vách lá chắn tôn, nền xi măng, cửa tôn để trả lại cho bà Võ Thị B diện tích đất 76,3m² thuộc 01 phần thửa 85 tờ bản đồ 88 xã P, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 10/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C1 nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 02 - Đồng Nai theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông C1 thay đổi yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án với lý do: cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để xác định có việc trao đổi đất, không triệu tập ông Trần Văn X là

người môi giới tham gia tố tụng, tuyên xử vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C1 giữ nguyên bản án sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 02 - Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C1 làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông C1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự xác định được ông C, bà H2 chuyển nhượng diện tích đất 5.000m² (theo đo đạc thực tế là 5.003m²) tại thửa 85 tờ bản đồ 88 xã P với giá 16 lượng vàng 24K vào năm 1997, ông C đã nhận đủ vàng và giao đất.

Căn cứ lời khai của ông Nguyễn Văn C xác định diện tích đất tại thửa 85 tờ bản đồ 88 xã P ông C đã bán cho ông C1 và nhận tiền từ ông Đ, còn việc ông C1 và ông Đ thỏa thuận như thế nào thì ông C không biết. Tại bút lục số 66 - Biên nhận có chữ ký của ông C, bà H2 về việc nhận 04 cây vàng từ ông Nguyễn Văn Đ, thể hiện bà H2 vợ ông C có biết việc ông C bán đất và thực tế quá trình giải quyết vụ án bà H2 cũng không tranh chấp. Mặt khác, ông C còn thừa nhận ông có đến Ủy ban nhân dân xã P ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho phía ông Đ nhưng ông nghĩ bà Võ Thị B là vợ của ông Trần Minh C1 (thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 08/7/2016 của UBND xã P tại bút lục 31-32). Như vậy, chủ đất (ông Nguyễn Văn C) xác định có sự việc chuyển nhượng đất, đã nhận đủ tiền, đã bàn giao đất và thừa nhận việc ông H1 (em ông C1) ở trên đất.

Mặt khác, tại biên bản làm việc ngày 17/6/2005 (bút lục 03-05) và ngày 29/8/2008 (bút lục 26-27-28) của UBND xã P, ông Trần Minh C1 thừa nhận có việc rủ ông Đ hùn mua đất và có sự việc thỏa thuận hoán đổi đất (thỏa thuận miệng). Lý do chưa thực hiện được thủ tục sang tên cho ông Đ là vì ông Đ chưa làm xong thủ tục sang tên cho ông C1 thừa đất ở T. Việc ông C1 khai ông nhận chuyển nhượng từ ông Đ thừa đất ở T giá 65 lượng vàng (tờ giấy sang nhượng lập ngày 10/11/1999) nhưng không được đại diện ông Đ thừa nhận, ông C1 chỉ chứng minh được đã giao cho ông Đ (bằng cách trả nợ cho bà D vợ ông N – 20 lượng vàng). Như vậy số vàng đã thanh toán cho bà D phù hợp với số vàng mà các bên thỏa thuận trong tờ giấy hoán đổi đất cùng ngày 10/11/1999.

Ngoài ra, khi ông Đ xây dựng nhà xưởng và tường rào trên đất, ông H1 (em ông C1 ở trên đất) biết sự việc, có báo cho ông C1 nhưng ông C1 không ngăn cản. Như vậy, ông C1 đã mặc nhiên thừa nhận việc ông Đ sử dụng đất thời gian từ năm 1997 đến khi phát sinh tranh chấp năm 2001 ông C1 cũng không yêu cầu ông C hoàn thiện thủ tục chuyển quyền cho ông.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/1997:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/1997 ông Nguyễn Văn C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã P chứng nhận (kể cả tờ thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất), trong các tài liệu chứng cứ này có ghi cụ thể số thửa đất, tờ bản đồ, tứ cận đất, diện tích đất, nguồn gốc đất (do ông Nguyễn Văn C tự khai phá vào năm 1976).

Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có một mình ông C ký tên nhưng trong giấy biên nhận nhận 04 cây vàng (bút lục 66) và “tờ thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất” có bà Hồ Thị H2 ký tên, trong quá trình giải quyết vụ án cả ông C và bà H2 đều không có tranh chấp hay yêu cầu gì về việc hình thức hoặc nội dung của hợp đồng chuyển nhượng.

Như vậy, căn cứ vào điểm b.1, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì *“Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”*.

Ông Đ, ông C và bà H2 đều không có yêu cầu gì về chữ ký của bà Võ Thị B (do ông Đ ký thay) nên không xem xét. Ông Đ đã nhận đất quản lý, sử dụng (xây nhà xưởng và tường rào) nhưng không bị ông C hoặc ông C1 ngăn cản. Do ông C

đã chết nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà H2 và chị T3, anh T4 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/1997 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị H2 và bà Võ Thị B là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C1 cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để xác định có việc trao đổi đất, không triệu tập người làm chứng tham gia tố tụng, tuyên xử vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông C1 là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông C1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần giữ nguyên nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 02 - Đồng Nai đã tuyên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có thiếu sót trong cách tuyên và lỗi rõ ràng về chính tả liên quan đến diện tích căn nhà theo sơ đồ đo đạc nên cần điều chỉnh lại cách tuyên và diện tích căn nhà chính xác theo số liệu đo đạc để đảm bảo cho việc thi hành án.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông C1 phải chịu theo quy định. Do ông có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí vì là người cao tuổi. Căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, đơn đề nghị được miễn án phí của ông C1 phù hợp quy định của pháp luật nên ông C1 được miễn nộp.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Minh C1 tại phiên toà không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ tại phiên toà có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 02 - Đồng Nai:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 166, 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Võ Thị B (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Võ Thị B). Tuyên xử:

1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/1997 và Tờ thoả thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 30/9/1997 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Hồ Thị H2 và bà Võ Thị B.

2. Buộc bà Hồ Thị H2, chị Nguyễn Thị Thu T3, anh Nguyễn Duy T4 (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 5.003m² thửa 85 tờ bản đồ 88 xã P, tỉnh Đồng Nai cho bà Võ Thị B.

Tứ cận đất: phía đông giáp đường bê tông, phía tây giáp thửa 86, 108. Phía nam giáp thửa 329, 330. Phía bắc giáp đường H.

(Vị trí đất được xác định theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 1797/2021 ngày 04/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Nhơn Trạch).

Nguyên đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của Tòa án; tự chịu chi phí, các loại thuế phát sinh theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Lê Thái H1 tháo dỡ căn nhà (gồm: nhà trên, nhà dưới, nhà tắm) kết cấu: mái tôn, khung cột gỗ, vách lá chắn tôn, nền xi măng, cửa tôn để trả lại cho bà Võ Thị B diện tích đất 73,6m² thuộc 01 phần thửa 85 tờ bản đồ 88 xã P, tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai).

4. Về chi phí tố tụng:

Chị Nguyễn Thị Mỹ T (đại diện nguyên đơn) tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 4.087.580 đồng (đã nộp xong).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại cho bà Võ Thị B tổng số tiền 1.250.000 (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 001681 ngày 01/11/2016 và số 0008143 ngày 24/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Bà Hồ Thị H2, chị Nguyễn Thị Thu T3, anh Nguyễn Duy T4 phải chịu chung 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

Ông Lê Thái H1 phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh C1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

7. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TP Đồng Nai;
- TAND KV 02 - Đồng Nai;
- VKSND KV 02 – Đồng Nai;
- THADS Thành phố Đồng Nai;
- PTHADS KV 02 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga