| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 594/2026/DS- PT
Ngày: 12 – 8 - 2026
*V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Lê Văn An
*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Nga
Bà Trương Thị Thảo

**Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đăng Dung - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2026, tại Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 506/2026/TLPT-DS, ngày14 tháng 7 năm 2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 582/2026/QĐXXPT-DS, ngày 15/7/2026, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn**:* Ông Bùi Văn H, sinh năm 1999; Địa chỉ: Thôn Tân Hiệp 1, xã Phú Riềng, thành phố Đồng Nai; "vắng mặt"

*Người đại diện theo ủy quyền*:

Ông Vũ Công T, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số 19A/167 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh. "xin xét xử vắng mặt"

***Bị đơn**:* Ông Lê Quý Đ, sinh năm 1995; Địa chỉ: khu phố Tân Tiến, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai; "vắng mặt"

*Người đại diên theo ủy quyền*:

Ông Ngô Ngọc Bình D, sinh năm 1995; Địa chỉ: Tổ 3, khu phố Tân Đồng 3, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai; "có mặt"

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

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; "vắng mặt"

- Ông Bùi Văn D, sinh năm 1971; "vắng mặt"

- Ông Bùi Huy M, sinh năm 1941; "vắng mặt"

- Bà Bùi Thị T, sinh năm 1936; "vắng mặt"

Cùng địa chỉ: Thôn Tân Hiệp 1, xã Phú Riềng, thành Đồng Nai

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H, ông D, bà H*:

Ông Vũ Công T, sinh năm 1997; địa chỉ: Số 19A/167 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Phú Lợi, thành phố Hồ Chí Minh, "xin vắng mặt"

- Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1973; Địa chỉ: khu phố Tân Tiến, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai; "vắng mặt"

*Người đại diên theo ủy quyền của bà T:*

Ông Ngô Ngọc Bình D, sinh năm 1995; Địa chỉ: Tổ 3, khu phố Tân Đồng 3, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai, "có mặt".

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2022, do cần tiền kinh doanh nên gia đình ông Bùi Văn H có vay của bà Phạm Thị Thanh Thúy, sinh năm 1973 - mẹ của ông Lê Quý Đ, địa chỉ tại khu phố Tân Tiến, phường Tuân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng). Điều kiện vay là phải có tài sản để bà T cầm cố. Khi đó, ông D, bà H có liên hệ với ông H mượn tài sản để đảm bảo khoản vay. Vì vậy, ông H đồng ý ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 113, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước cho ông Lê Quý Đ. Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ che giấu (giả tạo) cho việc vay tiền, thực tế không có việc mua bán (chuyển nhượng) quyền sử dụng đất bởi:

- Sau khi ký kết hợp đồng, ông Hùng không nhận khoản tiền nào từ ông Đ mà ông Đôn giao tiền cho ông D, bà H.

- Trên thửa đất số 113, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước ngoài đất ra còn căn nhà cấp 4 hiện nay ông H đang sinh sống. Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Bùi Văn H và ông Lê Quý Đ ký kết không có thể hiện căn nhà trên hợp đồng.

Vì vậy, ông Bùi Văn H yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 113, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước giữa ông và ông Lê Quý Đ là vô hiệu do giả tạo.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy việc cập nhật biến động trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số BC 643185, số vào sổ cấp GCN:

CH00294/TCTT+CMĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 10/01/2011 cho người sử dụng đất ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H phần cập nhật "Chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Lê Quý Đ, sinh năm 1995, CCCD số: 070095006122; địa chỉ thường trú: Khu phố Tân Tiến, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Theo hồ sơ số: 001.09.74.H10-220804-0002". Ngày 25/8/2022, điều chỉnh số 04136/CN chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Lê Quý Đ, sinh năm 1995, CCCD số 070095006122, địa chỉ thường trú khu phố Tân Tiến, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo hồ sơ số: 001.09.74.H10-220804-0002.

*2. Bị đơn ông Lê Quý Đ và người đại diện theo ủy quyền ông Ngô Ngọc Bình D trình bày:*

Năm 2022, trên cơ sở mối quan hệ quen biết giữa bà Phạm Thị Thanh T - mẹ ông Đ với ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H, ông và bà T có cho ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H vay tiền.

Đầu tháng 5 năm 2022, vợ chồng ông D bà H đến hỏi vay tiền, mục đích để đáo hạn ngân hàng. Vì khoản tiền mà ông D, bà H vay lớn nên bà Phạm Thị Thanh T yêu cầu ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H phải có tài sản đảm bảo mới cho vay, ông Dũng, bà H đồng ý. Ông Dũng nói có thửa đất ở thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, thuộc quyền sử dụng của ông D, bà H nhưng để cho con trai Bùi Văn H đứng tên, ông bà sẽ về nói chuyện với ông H để cầm cố thửa đất này. Các bên thống nhất: Ông Đôn sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Văn H để đảm bảo cho ông D, bà H vay tiền.

Trên cơ sở đã thống nhất, ngày 04/5/2022, hai bên đến Văn phòng công chứng Hoàng Kim Vinh, địa chỉ đường Phú Riềng Đỏ, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ cầm hợp đồng chuyển nhượng cùng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Ngày 05/5/2022, ông Đ chuyển khoản từ số tài khoản 399316868, chủ tài khoản Lê Quý Đ tại Ngân hàng ACB đến số tài khoản 65510000544176, chủ tài khoản ông Bùi Văn D, tại Ngân hàng BIDV với tổng số tiền 3.150.000.000 đồng. Ngoài ra, có giao tiền mặt cho ông D số 450.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ số tiền vay, ông D, bà H có ký giấy tờ xác nhận vay của ông Đ số tiền 3.600.000.000 đồng (Ba tỷ sáu trăm triệu đồng).

Ngày 10/5/2022, ông D trả ông Đ số tiền 3.300.000.000 đồng, còn nợ lại 300.000.000 đồng. Do ông D, bà H chưa trả hết số tiền vay nên ông Đ vẫn giữ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 04/5/2022.

Ngày 19/5/2022, ông D, bà H tiếp tục vay thêm số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), thời gian vay 02 ngày, mục đích vay để đáo hạn ngân hàng và hai bên vẫn duy trì tài sản đảm bảo là thửa đất ở thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho. Ông Đôn chuyển khoản cho ông D 04 lần từ tài khoản số 399316868, chủ tài

khoản Lê Quý Đ tại Ngân hàng ACB đến tài khoản số 65510000544176, chủ tài khoản Bùi Văn D tại Ngân hàng BIDV. Tại mục nội dung chuyển khoản, ông Đ ghi "CM 2 NGAY" - cho mượn 02 ngày.

Ngày 25/5/2022, ông D, bà H tiếp tục vay số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), mục đích vay để đáo hạn ngân hàng. Ông Đôn chuyển khoản bằng 5 giao dịch với tổng số tiền 2.500.000.000 đồng.

Tổng số tiền mà ông D, bà H vay trong hai ngày 19/5/2022 và ngày 25/5/2022 là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng), lãi suất thỏa thuận là 1.000đ/1 triệu/1 ngày; thời hạn vay 02 tháng.

Hết thời hạn 02 tháng, ông D bà H xin gia hạn thời gian trả nợ, ông Đ không đồng ý và thông báo nếu không trả nợ, ông sẽ sang tên thửa đất mà ông H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông.

Ngày 28/7/2022, ông D trả cho ông Đ số tiền 100.000.000 đồng; ngày 05/8/2022, trả 100.000.000 đồng; ngày 31/8/2022, trả 100.000.000 đồng; ngày 05/11/2022, trả 50.000.000 đồng và ngày 19/01/2023, trả 200.000.000 đồng. Ông Dũng trả tiền bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản ACB số 399316868 mang tên Lê Quý Đ.

Tuy nhiên, đến thời hạn trả nợ, ông Đ yêu cầu ông D bà H thực hiện việc trả tiền, ông D bà H hứa hẹn trả nhưng mỗi lần trả số tiền rất nhỏ, không đáng kể so với khoản nợ. Do đó, đầu tháng 8/2022 ông Đ đã nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông D bà H cùng con trai Bùi Văn H đã cầm cố. Đầu tháng 9/2022, ông Đ đã điều chỉnh biến động trang 4 theo đúng quy định pháp luật.

Do ông D bà H không thực hiện việc trả nợ như thỏa thuận nên ban đầu, ông Đôn khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn Hùng thực hiện nghĩa vụ bàn giao thửa đất số 113, tờ bản đồ số 12, diện tích 506,2 $m^2$, tọa lạc tại thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước theo đúng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000546, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/5/2022 tại Văn phòng công chứng Hoàng Kim Vinh, đường Phú Riềng Đỏ, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đã ký kết giữa các bên.

Ngày 30/7/2025, ông Lê Quý Đ đã rút toàn bộ yêu cầu ông Bùi Văn H thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông vô hiệu do giả tạo, ông đồng ý. Tuy nhiên, cùng với việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiêu, ông yêu cầu ông Bùi Văn H có nghĩa vụ liên đới với ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H trả số tiền đã vay gồm nợ gốc là: 4.250.000.000đ (Bốn tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) và nợ lãi của số tiền đã vay tính từ ngày 20/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (22/5/2026) với mức lãi suất 10% là:

4.250.000.000 x 10%/01 năm x 40 tháng 02 ngày = 1.419.493.000đ (Một tỷ bốn trăm mười chín triệu bốn trăm chín mươi ba ngàn đồng).

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Từ năm 2017 đến năm 2022, ông bà nhiều lần vay bà Phạm Thị Thanh T tiền để đáo hạn ngân hàng. Mỗi lần vay tiền, các bên đều lập giấy vay tiền, bà T là người giữ giấy.

Năm 2022, ông bà vay bà T số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng), mục đích vay đáo hạn ngân hàng. Bà Thúy yêu cầu phải có đất đưa bà T giữ làm tin, hình thức hai bên lập hợp đồng công chứng "treo". Vì cần vay tiền nên ông bà đồng ý. Ông bà có đưa cho bà T GCNQSD đất số BC 643185, số vào sổ cấp GCNQSD đất: CH00294/TCTT+CMĐ do UBND huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 10/01/2011 cấp cho người sử dụng đất Bùi Văn H để làm tin. Thửa đất này đứng tên Bùi Văn H, con trai của ông bà, ông bà có yêu cầu Hùng về ký giấy tờ để vay tiền. Ông Hùng tin tưởng ông bà, thống nhất về ký hợp đồng treo để cho bố mẹ vay tiền.

Sau ngày ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng, ông Lê Quý Đ (con bà T) có chuyển tiền vào tài khoản 65510000544176 của ông Bùi Văn D và một phần nhận tiền mặt. Số tiền chuyển khoản, nhận tiền mặt cụ thể là bao nhiêu, ông bà không nhớ vì thời gian đã lâu.

Trước yêu cầu của ông Đ về việc bàn giao tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ với ông H, ông bà không đồng ý. Vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Đ là giao dịch giả cách, che đậy cho giao dịch vay tiền giữa ông bà và bà Phạm Thị Thanh T, không có việc chuyển nhượng thật, không có việc giao tiền chuyển nhượng hay bàn giao đất. Bởi:

- Sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H không nhận tiền chuyển nhượng từ ông Đ, chỉ có ông bà nhận tiền vay từ bà T;

- Ông bà thỏa thuận đây là hợp đồng "treo" để làm tin cho việc bà T cho ông bà vay tiền nên sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông bà vẫn trả lãi tiền vay cho bà T;

- Hợp đồng chuyển nhượng để làm tin, mục đích vay tiền đáo hạn ngân hàng nên sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông bà có liên hệ ngân hàng SHB TP.HCM làm hồ sơ vay vốn ngân hàng, có thế chấp QSD đất thửa đất đã ký sang nhượng cho ông Đ để vay vốn, trả tiền cho bà T

Do đó, ông bà đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Đ là vô hiệu. Ông bà sẽ trả cho bà T số tiền đã là 3.000.000.000 đồng, không trả lãi vì trước đây là trả lãi. Mặt khác, khi ông bà đề nghị bà T trả GCNQSD đất để vay ngân hàng lấy tiền trả bà T, bà T đã tự ý sang tên cho con trai dẫn đến việc ông bà không vay vốn ngân hàng trả tiền cho bà T được.

*4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thúy và người đại diện theo ủy quyền ông Ngô Ngọc Bình Dương trình bày:*

Năm 2022, ông D, bà H hỏi vay bà một số tiền lớn, mục đích để đáo hạn ngân hàng. Bà đưa ra yêu cầu, chỉ cho vay khi có đất cầm cố, thế chấp vì thời buổi kinh tế khó khăn, cho vay tiền rất nhiều rủi ro.

Ông Dũng, bà H nói có thửa đất tại thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, là đất của bố mẹ ông D tặng cho ông D, bà H nhưng để con trai Bùi Văn H đứng tên nên ông bà sẽ về nói chuyện với con về việc thế chấp cho bà.

Trên cơ sở đã thống nhất giữa các bên, ngày 04/5/2022, các bên đến Văn phòng công chứng Hoàng Kim Vinh, địa chỉ đường Phú Riềng Đỏ, phường Tân Đồng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, con trai bà là ông Lê Quý Đôn chuyển khoản cho ông D, bà H số tiền 3.150.000.000 đồng. Và bà có giao cho ông D 450.000.000 đồng tiền mặt. Sau khi nhận đủ số tiền vay, ông D, bà H có ký giấy tờ xác nhận vay số tiền 3.600.000.000 đồng (Ba tỷ sáu trăm triệu đồng), cầm cố sổ đất.

Ngày 10/5/2022, ông D trả số tiền 3.300.000.000 đồng, nợ lại số tiền 300.000.000 đồng.

Ngày 19/5/2022, ông D, bà H tiếp tục vay thêm số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỉ đồng), thời gian vay 02 ngày, mục đích vay để đáo hạn ngân hàng.

Ngày 25/5/2022, ông D, bà H vay thêm số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỉ năm trăm triệu đồng), mục đích vay để đáo hạn ngân hàng.

Các lần cho ông D, bà H vay tiền là do ông Lê Quý Đ chuyển khoản bằng tiền làm ăn chung của hai mẹ con. Tổng số tiền mà ông D, bà H đã vay trong hai ngày 19/5/2022 và ngày 25/5/2022 là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỉ năm trăm triệu đồng), lãi suất thỏa thuận là 1000đ/1 triệu/1 ngày. Do ông D, bà H chưa trả tiền vay nên các bên vẫn giữ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 04/5/2022

Khi ông Lê Quý Đ khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn H thực hiện việc bàn giao tài sản chuyển nhượng, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Vì ngay từ ban đầu, các bên có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước để ông D, bà H nhận tiền từ phía bà. Hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận chỉ treo (giữ) trong vòng 02 tháng, hết 02 tháng không trả tiền thì phía bà có quyền đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất.

- Việc ông D, bà H, ông H thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ là hoàn toàn tự nguyện, đúng ý chí.

- Thực tế phía bà đã cho ông D bà H, ông H rất nhiều thời gian để xoay sở trả nợ nhưng từ sau tháng 01 năm 2023 cho đến nay, ông D, bà H, ông H không thực hiện việc trả tiền.

Sau này, ông Bùi Văn H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bà hoàn toàn không đồng ý song ông H, ông D, bà H phải trả cho bà, ông Đ số tiền đã vay gồm nợ gốc, nợ lãi như thỏa thuận giữa các bên.

Trong vụ án này, ông Đ đã có yêu cầu nên bà thống nhất với các ý kiến, yêu cầu của ông Đ, không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Huy M, bà Bùi Thị T trình bày:

Ông bà là bố mẹ của ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H. Ông bà đang ở trên thửa đất số 113, tờ bản đồ 12, diện tích 506,2m$^2$ xong không biết và cũng không ai nói cho biết việc ông Bùi Văn H ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Khi nghe Tòa án thông báo về nội dung tranh chấp của vụ án, ông bà không có yêu cầu độc lập và cũng không có ý kiến, ông H đã có ý kiến nên ông bà đề nghị Tòa án xem xét ý kiến của ông H.

Vì tuổi cao sức yếu, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2026/DS-ST, ngày 22/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai; Quyết định:***

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; 147; 157; 165; 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 124; Điều 131; Điều 408; các Điều 429, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015; 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:*

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn H

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 12, diện tích 506.2m$^2$, địa chỉ tại thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước nay là địa chỉ thôn Tân Hiệp 1, xã Phú Riềng, thành phố Đồng Nai. Đất được Ủy an nhân dân huyện Bù Gia Mập cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 643185, số vào sổ cấp GCN: CH 00294/TCTT+CMĐ ngày 10/01/2011 cho người sử dụng đất ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H. Ngày 18/4/2022, điều chỉnh biến động số 03716/TA "Tặng cho QSDĐ toàn bộ diện tích cho ông Bùi Văn H, sinh năm 1999, CCCD số: 070099005188; thường trú tại: thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Theo hồ sơ số: 000.17/74.H10-220412-0180". Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Kim Vinh, tỉnh Bình Phước ngày 04/5/2022 là vô hiệu do giả tạo.

Buộc ông Lê Quý Đ có nghĩa vụ bàn giao GCNQSD đất số BC 643185, số vào sổ cấp GCN: CH 00294/TCTT+CMĐ ngày 10/01/2011 cấp cho người sử dụng đất ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H, cập nhật biến động tặng cho ông Bùi Văn H cho ông H.

Ông Bùi Văn H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hủy việc cập nhật biến động trang 4 phần nội dung ngày 25/8/2022 "Chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Lê Quý Đ, sinh năm: 1995, CCCD số: 070095006122; địa chỉ thường trú: Khu phố Tân Tiến, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Theo hồ sơ số: 001.09.74.H10-220804-0002" và phải chịu mọi khoản phí có liên quan.

[2]. Chấp nhận yêu cầu bị đơn ông Lê Quý Đ về việc buộc nguyên đơn ông Bùi Văn H cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H liên đới trả số tiền đã vay là 4.250.000.000đ (Bốn tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) và lãi của số tiền vay với mức lãi suất 10%/năm của số tiền vay là 1.419.493.000đ (Một tỷ bốn trăm mười chín triệu bốn trăm chín mươi ba ngàn đồng), tổng cộng là 5.669.493.000đ (Năm tỷ sáu trăm sáu mươi chin triệu bốn trăm chin mươi bà ngàn).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên  về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định;

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/6/2026 ông H, ông D, bà H có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định bản án sơ thẩm; đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Đ về việc buộc ông Bùi Văn H liên đới chịu trách nhiệm cùng ông D và bà H trả số tiền đã vay.

*Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H là ông Vũ Công T xin xét xử vắng mặt;

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, là ông Ngô Ngọc Bình D giữ nguyên yêu cầu của ông Đ, không đồng ý kháng cáo của ông H, ông D và bà H; đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai phát biểu:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 12, diện tích 506.2m$^2$, giữa ông Bùi Văn H và ông Lê Quý Đ là giao dịch giả tạo nhằm đảm bảo khoản vay giữa ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H và ông Lê Quý Đ do đó tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H tuyên hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu là có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo nhưng giao dịch vay tài sản có hiệu lực pháp luật. Về tổng số tiền vay tòa án tuyên ông H cùng ông D, bà H liên đới trả cho ông Đ thì ông D, bà H, ông H đồng ý không kháng cáo. Các đương sự chỉ kháng cáo cho rằng ông H không có trách nhiệm liên đới cùng ông D, bà H trả nợ cho ông Đ.

Xét thấy: mặc dù ông Đ cho ông D, bà H vay nợ, tuy nhiên ông D bà H lại dùng thửa đất là tài sản của ông H được ông D, bà H tặng cho để đảm bảo khoản vay bằng cách ông H làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông Đ trên cơ sở đó ông Đ mới cho ông D, bà H vay tiền. Như vậy, việc ông H dùng tài sản của mình để đảm bảo khoản vay cho bố mẹ là có sự thống nhất giữa ông D, bà H và ông H. Do đó ông H phải có trách nhiệm liên đới trả nợ cùng ông D, bà H trong phạm vi giá trị thửa đất dùng để đảm bảo khoản vay. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D, bà H và ông H liên đới trả khoản vay 5.669.493.000đ là có căn cứ, tuy nhiên không giới hạn trách nhiệm liên đới của ông H chỉ trong phạm vi giá trị thửa đất là thiếu sót.

Đối với kháng cáo của ông D, bà H kháng cáo đề nghị khởi tố tội cho vay nặng lãi trong dân sự đối với ông Đ: ông D, bà H cho rằng ông Đ cho vay với lãi suất gấp 5 lần theo quy định tuy nhiên ông bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên đề xuất: sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông D, bà H, ông H liên đới trả nợ cho ông Đ, và ông H chỉ liên đới trả nợ trong phạm vi giá trị thửa đất dùng để đảm bảo khoản vay.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H trong thời hạn và thực hiện đúng quy định nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm;

[1.2] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn H Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H là ông Vũ Công T có đơn xin xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Huy M, bà Nguyễn Thị Thiếp đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

[2.1] Căn cứ tài liệu, chứng cứ đương sự cung cấp, tòa cấp sơ thẩm xác định tổng số tiền ông D, bà H còn nợ sau các lần vay là 4.800.000.000đ đồng thời tuyên buộc đương sự thanh toán số tiền vay và gốc cho nguyên đơn tổng cộng 5.669.493.000đ (trong đó tiền vay gốc 4.250.000.000đ và lãi của số tiền vay với mức lãi suất 10%/năm của số tiền vay là 1.419.493.000đ) là có căn cứ; các đương sự không kháng cáo về phần nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Ngày 04/5/2022, ông Bùi Văn H ký kết với ông Lê Quý Đ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất. Hai bên đồng ý thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 113, tờ bản đồ số 12, diện tích 506.2m$^2$, địa chỉ tại thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước *(Nay là thôn Tân Hiệp 1, xã Phú Riềng, thành phố Đồng Nai)*. Đất được Ủy ban nhân dân huyện

Bù Gia Mập cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 643185, số vào sổ cấp GCN: CH 00294/TCTT+CMĐ, ngày 10/01/2011 cho người sử dụng đất là ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị H. Ngày 18/4/2022, điều chỉnh biến động số 03716/TA "Tặng cho QSDĐ toàn bộ diện tích cho ông Bùi Văn H, sinh năm 1999, CCCD số: 070099005188; thường trú tại: thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Theo hồ sơ số: 000.17/74.H10-220412-0180". Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Kim Vinh, tỉnh Bình Phước.

Như vậy, có căn cứ xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn H và ông Lê Quý Đ có mục đích nhằm che đậy cho giao dịch vay tài sản giữa ông D, bà H với ông Đ, bà T, là giao dịch giả tạo nên giao dịch này vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Xét tòa cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vô hiệu do giả tạo; đồng thời buộc ông Lê Quý Đ có nghĩa vụ bàn giao GCNQSD đất số BC 643185, số vào sổ cấp GCN: CH 00294/TCTT+CMĐ ngày 10/01/2011 cho ông H. Ông Bùi Văn H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung Bản án đã tuyên và phải chịu mọi khoản phí có liên quan là có căn cứ; các đương sự không kháng cáo về phần nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét kháng cáo của ông H, ông D, bà H không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Đ về việc buộc ông Bùi Văn H liên đới chịu trách nhiệm cùng ông D và bà H trả số tiền đã vay; xét thấy:

[3.1] Theo trình bày của bà T và ông Đ: Đầu tháng 5 năm 2022, vợ chồng ông D, bà H đến hỏi vay tiền, mục đích để đáo hạn ngân hàng. Vì khoản tiền mà ông D, bà H vay rất lớn nên bà Phạm Thị Thanh T yêu cầu ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H phải có tài sản đảm bảo mới cho vay; yêu cầu này được ông D, bà H đồng ý; ông Dũng nói có thửa đất ở thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, thuộc quyền sử dụng của ông D, bà H nhưng để cho con trai Bùi Văn H đứng tên, ông bà sẽ về nói chuyện với ông H để cầm cố thửa đất này. Các bên thống nhất ông Đôn sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Văn H để đảm bảo cho ông D, bà H vay tiền.

[3.2] Lời trình bày của bà T, ông Đ phù hợp với trình bày của ông H, ông Dũng và bà H. Tại Bản tự khai *(BL 180)* ông H thừa nhận: "Trước đây, cha mẹ tôi *(ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị H)* gặp khó khăn về tài chính nên có vay tiền của ông Đ. Khi đó cha mẹ tôi có liên hệ tôi để mượn tài sản để đảm bảo khoản vay. Nên tôi đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên cho ông Đ. Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ che dấu *(giả tạo)* cho việc vay tiền". Lời khai ông D, bà H cũng thống nhất lời khai ông H: "Năm 2022, ông bà vay bà T số tiền 3.000.000.000đ *(Ba tỷ đồng)*, mục đích vay đáo hạn ngân hàng. Bà Thúy yêu cầu phải có đất đưa bà T giữ làm tin, hình thức hai bên lập hợp đồng công chứng "treo". Vì cần vay tiền nên ông bà đồng ý. Ông bà có đưa cho bà T GCNQSD đất số BC 643185, số vào sổ cấp GCNQSD đất: CH00294/TCTT+CMĐ do UBND huyện Bù

Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 10/01/2011 cấp cho người sử dụng đất Bùi Văn H để làm tin. Thửa đất này đứng tên Bùi Văn H, con trai của ông bà, ông bà có yêu cầu Hùng về ký giấy tờ để vay tiền. Ông Hùng tin tưởng ông bà, thống nhất về ký hợp đồng treo để cho bố mẹ vay tiền"…

[4] Xét thấy: Giao dịch vay tiền giữa các bên ngay từ đầu phía ông Đ, bà T yêu cầu phải có tài sản để cầm cố, bảo đảm nên mới đồng ý cho vay nên việc ông Bùi Văn H biết, thống nhất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bên vay để ông D, bà H được nhận tiền vay, là sự đảm bảo, tạo sự tin tưởng để bên vay giao tiền cho ông D, bà H. Tuy việc dùng tài sản đảm bảo các bên không lập thành văn bản cụ thể, nhưng qua sự thỏa thuận, thống nhất ông Hùng đã tự nguyện lập hợp đồng chuyển nhượng và giao Giấy CNQSDĐ của mình cho ông Đ, sau đó ông Đ đã chuyển tiền cho ông D và bà H theo thỏa thuận; việc ông H lập Hợp đồng chuyển nhượng tài sản của mình cho ông Đ không nhằm mục đích chuyển nhượng thật thì tất nhiên đây là một biện pháp bảo đảm mà các bên đã cam kết. Như vậy các bên đã hoàn thành và thực hiện xong thỏa thuận nên phải có trách nhiệm thực hiện; ông H phải có trách nhiệm với sự bảo đảm của mình đối với ông Đ là đúng quy định pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn, buộc ông Bùi Văn H phải liên đới cùng ông D, bà H thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản vay là phù hợp với giao dịch mà các bên đã thỏa thuận và cam kết. Việc ông H thống nhất dùng tài sản của mình là QSDĐ để làm tin và đảm bảo, nên ông H chỉ phải chịu trách nhiệm liên đới trong phần tài sản trên đối với ông Đ; Tòa cấp sơ thẩm tuyên ông H có trách nhiệm liên đới trả nợ vay, nhưng không xác định giới hạn nghĩa vụ của ông H theo tài sản bảo đảm là thiếu sót, do đó cần xác định trách nhiệm liên đới của ông H đối với phần tài sản dùng bảo đảm cho phù hợp quy định của pháp luật.

[5] Đối với kháng cáo của ông D, bà H đề nghị khởi tố tội cho vay nặng lãi trong dân sự đối với ông Đ. Ông Dũng, bà H cho rằng ông Đ cho vay với lãi suất gấp 5 lần theo quy định; tuy nhiên ông bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Nếu ông D, bà H có căn cứ thì gửi yêu cầu đến cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai Đồng Nai tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Bùi Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H phải chịu theo quy định.

[8] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH**:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn D và bà Nguyễn Thị Hà.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2026/DS-ST ngày 22/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đồng Nai.

***Tuyên xử:***

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn H;

[1.1] Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 12, diện tích 506.2m$^2$, địa chỉ tại thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước nay là địa chỉ thôn Tân Hiệp 1, xã Phú Riềng, thành phố Đồng Nai. Đất được Ủy an nhân dân huyện Bù Gia Mập cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 643185, số vào sổ cấp GCN: CH 00294/TCTT+CMĐ ngày 10/01/2011 cho người sử dụng đất ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H. Ngày 18/4/2022, điều chỉnh biến động số 03716/TA "Tặng cho QSDĐ toàn bộ diện tích cho ông Bùi Văn H, sinh năm 1999, CCCD số: 070099005188; thường trú tại: thôn Tân Hiệp 1, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Theo hồ sơ số: 000.17/74.H10-220412-0180". Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Kim Vinh, tỉnh Bình Phước ngày 04/5/2022 là vô hiệu do giả tạo.

[1.2] Buộc ông Lê Quý Đ có nghĩa vụ trả lại GCNQSD đất số BC 643185, số vào sổ cấp GCN: CH 00294/TCTT+CMĐ ngày 10/01/2011 cấp cho người sử dụng đất ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H *(Cập nhật biến động tặng cho ông Bùi Văn H, điều chỉnh chuyển nhượng cho ông Lê Quý Đ)* cho ông H.

[1.3] Ông Bùi Văn H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hủy việc cập nhật biến động trang 4 phần nội dung ngày 25/8/2022 "Chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích cho ông Lê Quý Đ, sinh năm: 1995, CCCD số: 070095006122; địa chỉ thường trú: Khu phố Tân Tiến, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Theo hồ sơ số: 001.09.74.H10-220804-0002" và phải chịu mọi khoản phí có liên quan.

[2] Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Lê Quý Đ;

Buộc nguyên đơn ông Bùi Văn H cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H liên đới trả cho ông Lê Quý Đ số tiền đã vay là 4.250.000.000đ *(Bốn tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng)* tiền gốc và 1.419.493.000đ *(Một tỷ bốn trăm mười chín triệu bốn trăm chín mươi ba ngàn đồng)* tiền lãi, tổng cộng là 5.669.493.000đ *(Năm tỷ sáu trăm sáu mươi chín triệu bốn trăm chín mươi bà ngàn)*đồng. Ông Hùng chỉ chịu nghĩa vụ liên đới trong phần giá trị tài sản là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BC 643185,

số vào sổ cấp GCN: CH 00294/TCTT+CMĐ, ngày 10/01/2011 cấp cho người sử dụng đất ông Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H, *(Cập nhật biến động tặng cho ông Bùi Văn H, chuyển nhượng cho ông Lê Quý Đ).*

[3] Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

*Về chi phí tố tụng:*

Nguyên đơn ông Bùi Văn H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá là 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)*. Nguyên đơn đã thanh toán xong.

*Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Bị đơn ông Lê Quý Đ phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo được Hội đồng xét xử chấp nhận, án phí là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)*. Ông Đôn được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ mà ông Đ đã nộp tại Biên lai số 0011340 ngày 18/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Riềng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11- Đồng Nai).

Hoàn trả cho ông Bùi Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011792 ngày 31/03/2025 của của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Riềng (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11- Đồng Nai).

Ông Bùi Văn H, Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.669.493đ *(Một trăm mười ba triệu sáu trăm sáu mươi chín ngàn bốn trăm chín mươi ba đồng)*.

Hoàn trả ông Lê Quý Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.114.000 đồng *(Năm mươi bảy triệu một trăm mười bốn ngàn đồng)* theo biên lai số 0029559 của Thi thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Nay là Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai).

*Án phí dân sự phúc thẩm:*

Ông Bùi Văn H, Bùi Văn D, bà Nguyễn Thị H mỗi người chịu 300.000 *(Ba trăm ngàn)* đồng tiền án phí phúc thẩm; các đương sự được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0015117, 0015118, 0015119 cùng ngày 18/6/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai.

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

**Nơi nhận:**
*- VKSND thành phố Đồng Nai;*
*- TAND khu vực 11- Đồng Nai;*
*- THADS khu vực 11 - Đồng Nai;*
*- Các đương sự;*
*- Lưu TA, HSVA.*

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

**Lê Văn An**