

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 347/2025/DS-PT

Ngày: 07 - 8 - 2025

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: Bà Đinh Thị Quý Chi
Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp
Ông Lê Quang Ninh

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Tú Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thanh Mên – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 80/2025/TB-TLTA ngày 25/6/2025 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai) bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 358/2025/QĐXX-PT, ngày 30 ngày 7 tháng 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Võ Tấn H, sinh năm: 1967; địa chỉ: Số D đường C, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. “có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án”

Đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Phan Thái T, sinh năm: 1970; địa chỉ: khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai. “vắng mặt”

- Bị đơn: Bà Phạm Trần N, sinh năm: 1963; địa chỉ: Tổ D, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai. “vắng mặt”

Đại diện theo ủy quyền của bà N: chị Võ Hằng M, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Tổ D, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai. “có mặt”

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà N: ông Trần Văn D – Luật sư thuộc Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh Đ. “có mặt”

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Võ Hằng M, sinh năm 1981. “có mặt”
2. Anh Võ Tấn Q, sinh năm 1986. “có đơn xin vắng mặt”
3. Anh Võ Tấn V, sinh năm 1989. “có đơn xin vắng mặt”
4. Chị Võ Hương N1, sinh năm 1998. “có đơn xin vắng mặt”

Cùng địa chỉ: Tổ D, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Phạm Thị Mỹ H1, sinh năm 1968; địa chỉ: số D đường C, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. “có đơn xin vắng mặt”

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Trần N.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ Tấn H trình bày:

Vào ngày 17/04/2000, ông Võ Tấn H có mua của vợ chồng ông Võ Tấn M1, bà Phạm Trần N (là anh trai ruột và chị dâu) 01 diện tích đất là 220m², thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). Đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đường H dài 10m.
- Phía Nam giáp thửa đất của ông Đặng Thành Â dài 10m.
- Phía Đông giáp thửa đất bà Phạm Trần N dài 22m.
- Phía Tây giáp thửa đất của ông Đặng Thành Â dài 22m.

Giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Hai bên có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/04/2000, có người làm chứng và khu phố xác nhận nhưng chưa có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Ngay sau khi ký hợp đồng ông H đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng bà N. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông H có cho gia đình bà N thuê lại để làm mặt bằng bán cà phê (quán có tên Hương T1). Năm 2011, ông Võ Tấn M1 chết. Ông H đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà N phải làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Tấn H nhưng bà N không thực hiện.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Trần N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/04/2000, phải sang tên đổi sổ và giao phần diện tích đất 220m², thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 34, tọa

lạc tại khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) cho ông H quản lý, sử dụng.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Võ Hằng M trình bày:

Bà N không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Tấn Huỳnh . Bà N cũng không có nhận tiền chuyển nhượng của ông H. Giấy chuyển nhượng đất đai ngày 17/04/2000 mà ông H cung cấp là giả mạo. Quyền sử dụng đất của hộ gia đình mà N đến thời điểm hiện tại vẫn chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận. Thời điểm năm 2000 thì đất đang có tranh chấp với hộ giáp ranh là ông Đặng Thành Â. Bà N đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn Huỳnh .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Tấn Q, anh Võ Tấn V và chị Võ Hương N1 trình bày:

Thời điểm năm 2000, anh Q, anh V và chị N1 còn nhỏ nên không biết việc chuyển nhượng giữa ông Võ Tấn H với cha mẹ là ông Võ Tấn M1, bà Phạm Trần N. Anh Q, anh V và chị N1 đồng ý, thống nhất với lời trình bày của bị đơn bà N và không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Tấn Huỳnh .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ H1 trình bày:

Bà H1 là vợ của ông Võ Tấn Huỳnh . Bà H1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại bản lời khai ngày 22 tháng 5 năm 2021 người làm chứng ông Nguyễn Văn P, ông Trương Quốc H2 trình bày:

Vào ngày 17/04/2000, ông Võ Tấn H có mua của vợ chồng ông Võ Tấn M1, bà Phạm Trần N 01 diện tích đất là 220m², giá mua bán là 80.000.000 đồng, thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố Đ (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai). Khi mua có lập giấy chuyển nhượng, ông P, ông H2 là người làm chứng có ký tên xác nhận, bà Phạm Trần N trực tiếp nhận đủ tiền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai) quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Tấn Huỳnh

.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 4 năm 2000 giữa ông Võ Tấn H và bà Phạm Trần N, ông Võ Tấn M1 là vô hiệu.

Bà Phạm Trần N phải trả cho ông Võ Tấn H số tiền 11.070.000.000 đồng (Mười một tỷ không trăm bảy mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 06/5/2025, bị đơn bà Phạm Trần N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 05/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đồng Nai) theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền bồi thường do hợp đồng vô hiệu và cho rằng cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 19/5/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Đồng Nai) ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy Bản án 16/2025/DS-ST ngày 05/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - tỉnh Đồng Nai), giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Võ Tấn H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai) theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền bồi thường do hợp đồng vô hiệu vì hợp đồng này được ngụy tạo, là không có thật cũng như Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; về phần án phí bị đơn bà Phạm Trần N sinh năm 1963 đến thời điểm xét xử sơ thẩm đã trên 62 tuổi nên bị đơn không phải chịu án phí.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 309, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ Bản án 16/2025/DS-ST ngày 05/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai), giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn là bà Phạm Trần N và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS, ngày 19/5/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai) được thực hiện trong thời hạn pháp luật quy định, có nội dung và hình thức phù hợp với các quy định tại các điều 271, 272, 273, 278, 279 và 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

*** Về nội dung tranh chấp:**

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Trần N và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 19/5/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Đồng Nai, sau đây gọi tắt là: kháng nghị), Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có một số thiếu sót và vi phạm thủ tục tố tụng. Cụ thể như sau:

[3] Nguyên đơn ông Võ Tấn H khởi kiện cho rằng vào ngày 17/4/2000, vợ chồng ông Võ Tấn M1 và bà Phạm Trần N (là anh trai ruột và chị dâu của ông H) có chuyển nhượng cho ông H một phần đất diện tích 220m², có tứ cận: phía Bắc giáp đường H dài 10m, phía Nam giáp thửa đất của ông Đặng Thành Á dài 10m, phía Đông giáp thửa đất bà Phạm Trần N dài 22m, phía Tây giáp thửa đất của ông Đặng Thành Á dài 22m, với giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Do đều là người trong nhà nên ban đầu hai bên có viết Giấy cho đất (Bút lục 20) nhưng sau khi ông H mang Giấy đi nhờ đại diện khu phố chứng thực thì ông H được hướng dẫn phải làm Giấy chuyển nhượng theo mẫu. Do đó, cùng ngày ông H đi mua mẫu giấy chuyển nhượng về và đánh máy thành Giấy chuyển nhượng đất đai (Bút lục 18) với nội dung hai bên chuyển nhượng đất, các bên ký xác nhận. Sau khi chuyển nhượng, ông H vẫn cho vợ chồng bà N mượn đất để mở

quán cà phê, năm 2011 ông M1 chết, ông H nhiều lần đòi lại đất để sử dụng thì mẹ con bà N không chịu trả. Còn bị đơn bà N thì cho rằng, vợ chồng bà không tặng cho cũng không chuyển nhượng đất cho ông H như ông H trình bày, các giấy tờ tặng cho và chuyển nhượng mà ông H cung cấp là giả mạo, bà N không ký trong các giấy này. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Trong khi bị đơn không thừa nhận có việc chuyển quyền sử dụng đất như phía nguyên đơn trình bày, nhưng tại chứng cứ là Giấy cho đất và Giấy chuyển nhượng đất đai mà nguyên đơn cung cấp có nhiều mâu thuẫn chưa được làm rõ, như: 02 giấy này cùng được lập ngày 17/4/2000, trong đó 01 giấy có tiêu đề là Giấy chuyển nhượng đất đai nhưng nội dung lại thể hiện hai bên tặng cho đất. Trong các giấy này đều có người ký làm chứng như ông Nguyễn Phúc Á, ông Trương Quốc H2, ông Nguyễn Văn P. Nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng để làm rõ việc chứng kiến cũng như quá trình ký xác nhận của họ trong các giấy tờ trên. Mặc dù, hồ sơ vụ án có lưu 02 bản tự khai có chữ ký xác nhận tên Trương Quốc H2, Nguyễn Văn P (Bút lục 57, 59) tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông H xác nhận những bản tự khai này do ông mang lên nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm do hai người này bận công tác không có thời gian đến Tòa làm việc được. Dù vậy, các bản tự khai này lại không có nội dung nào thể hiện đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực chữ ký trong các bản tự khai đó là chữ ký của ông H2 và ông P ký ra là thể hiện việc thu thập chứng cứ không đúng trình tự, thủ tục. Cũng trong Bản tự khai, ông Nguyễn Văn P, ông Trương Quốc H2 cho rằng có chứng kiến việc giao nhận số tiền 80.000.000 đồng giữa vợ chồng ông M1 bà N với ông H, nhưng Tòa sơ thẩm không lấy lời khai, cho các bên đương sự (gồm cả người làm chứng) đối chất để làm rõ có việc giao nhận tiền hay không là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[5] Tương tự, ông Nguyễn Phúc Á - Tổ trưởng dân phố 1 cũng là người ký tên và xác nhận của khu phố vào cả Giấy cho đất và Giấy chuyển nhượng đất đai lập ngày 17/4/2000, trong đó tại Giấy chuyển nhượng đất đai ông Á lại xác nhận: *"ông Võ Tấn M2 và bà Trần Ngọc N2 có cho em ruột là Võ Tấn Huỳnh mảnh đất có diện tích như trong đơn là sự thật"*. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai của ông Á, cho các bên đối chất để làm rõ tại sao trong giấy chuyển nhượng lại xác nhận nội dung ông M2 bà N2 tặng cho ông Huỳnh Đ để làm rõ giữa các bên có việc tặng cho hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông H trình bày hay không. Và, làm rõ tại sao ông Á lại ký xác nhận vào Giấy cho đất với người có tên Trần Ngọc N2 mà không phải là Phạm Trần N cũng là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[6] Đối với “Bảng ký tên xác nhận của gia tộc” ngày 21/11/2018 (bản chính) do ông Võ Tấn H cung cấp có nội dung ông Võ Tấn N3, bà Võ Thị C, bà Võ Thị M3, ông Võ Tấn T2, ông Võ Tấn L là các anh chị em ruột của ông Võ Tấn M1 và ông Võ Tấn H xác nhận ông M1, bà N có chuyển nhượng đất cho ông H: xét thấy bảng này được lập sau khi ông M1 đã chết. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm không lấy lời khai của ông N3, bà C, bà M3, ông T2, ông L và đưa những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người làm chứng để làm rõ mục đích của việc lập bảng cũng như việc lập bảng này là theo yêu cầu của ai? Tại sao bà N không tham gia ký tên trong bảng là có thiếu sót, thu thập chứng cứ chưa triệt để.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, cụ thể: các bên đương sự đều xác nhận hiện nay diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Đ (nay là Ủy ban nhân dân phường B) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ ý kiến của Ủy ban về tính pháp lý của đất tranh chấp cũng như ý kiến về việc quản lý đất đai của chính quyền địa phương đối với đất tranh chấp theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm cũng có sai lầm nghiêm trọng trong việc thu thập chứng cứ liên quan đến định giá tài sản tranh chấp. Cụ thể: tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 12/10/2023 thể hiện: *“tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn ông Võ Tấn H không xác định được ranh giới đất thực tế mà ông H chỉ căn cứ vào Trích lục bản đồ địa chính số 296/TLBĐ thửa đất số 400. Tờ bản đồ số 34 để yêu cầu Tòa án xác định ranh giới thực tế và thẩm định”* (Bút lục 106). Trong khi, diện tích 220m² ông H tranh chấp chỉ là một phần nằm trong tổng diện tích của thửa đất số 400 mà bà N đang đứng tên trong hồ sơ địa chính nhưng Tòa án lại chấp nhận kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần Đ1, trong đó khẳng định trị giá của 220m² đất là 22.066.000.000 đồng khi không xác định được vị trí chính xác của phần đất có diện tích 220m² là không chính xác.

[9] Liên quan đến việc xác định trị giá đất tranh chấp: Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn cho rằng chỉ đến khi ra phiên tòa sơ thẩm phía bị đơn mới biết trị giá đất tranh chấp là 22.066.000.000 đồng và cho rằng giá này là quá cao so với thực tế. Hội đồng xét xử xét thấy, hồ sơ vụ án thể hiện vào ngày 06/4/2023 Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ. Tại phiên họp này, phía bị đơn vắng mặt. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp công khai chứng cứ, cùng ngày có ban hành Thông báo kết quả

phiên họp cho bà N tuy nhiên hồ sơ vụ án không thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện việc tổng đạt thông báo này cho đương sự vắng mặt để đương sự có ý kiến về các chứng cứ cũng như việc thu thập chứng cứ cũng là chưa đảm bảo tố tụng.

[10] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông Võ Tấn H cũng đề nghị Hội đồng xét xử trung cầu giám định đối với chữ ký của bà Phạm Trần N tại các Giấy cho đất và Giấy chuyển nhượng đất đai. Xét, yêu cầu này là chính đáng và cần thiết để làm rõ nội dung vụ án.

[11] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung ngay tại phiên tòa được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà N và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài (nay Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Đồng Nai), hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai), giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Phạm Trần N không phải chịu.

[14] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Trần N.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 19/5/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài (nay là Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai).

Tuyên xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án

nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai). Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân Khu vực 9 – tỉnh Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét giải quyết khi vụ án được xét xử lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Trần N không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài (nay là Phòng Thi hành án dân Khu vực 9 - Đồng Nai) hoàn trả cho bà Phạm Trần N số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000481, ngày 15/5/2025.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS. (19)

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

Đinh Thị Quý Chi