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: **689**/2026/DS-PT Ngày 10-9-2026	
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng 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: Ông Lê Văn Thăng
Các Thẩm phán:Ông Lê Văn An
Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – 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 Nguyễn Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 519/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2026, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", do bản án dân sự sơ thẩm số: 203/2026/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 589/2026/QĐXX-PT ngày 17/7/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ An D, sinh năm 2001. Địa chỉ: Số A, đường H, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông D: Ông Lê Quốc V, sinh năm 1984. Địa chỉ liên lạc: Số A, đường T, khu phố L, phường L, thành phố Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền lại:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1998. Địa chỉ: Số A, đường T, khu phố L, phường L, thành phố Đ.

2. Bà Khuất Thị Diễm H, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số A, chung cư G, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Công ty TNHH MTV H2 (nay đổi tên thành Công ty TNHH MTV V2). Địa chỉ: Số R, đường D, khu phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố V, phường T, thành phố Đ).

Người đại diện theo uỷ quyền của Công ty: Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1983. Chức vụ: Nhân viên.

2. Ông Lê Xuân N, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số B, đường L, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH T2. Địa chỉ: Số B, đường L, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Xuân N, sinh năm 1957. Chức vụ: Gám đốc.

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số C, đường số E, khu phố E, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà D1: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1995. Địa chỉ liên lạc: Số B, đường V, khu phố T, phường T, thành phố Đ.

3. Bà Hồ Thị Yến V1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số A, khu phố T, phường T, thành phố Đ.

(Ông L, bà H, ông N, bà M có mặt. Bà H1, bà V1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – ông Hồ An D, trình bày:

Ngày 15/06/2018, Công ty TNHH MTV H2 (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV V2) và ông Lê Xuân N ký giấy cam kết thống nhất giá bán tài sản. Theo đó, Công ty H2 giao cho ông Lê Xuân N *tìm kiếm khách hàng* để bán hai thửa đất là:

- Thửa số 21, tờ bản đồ 41, diện tích 693,5m^2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AG 891320, sau đó cập nhật biến động sang tên Công ty H2.

- Thửa số 34, tờ bản đồ 41, diện tích 672,1m^2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AG 891319, sau đó cập nhật biến động sang tên Công ty H2.

Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 20 tỷ đồng trở lên, Công ty H2 đã nhận trước 01 tỷ đồng.

Cùng ngày 15/06/2018, ông Lê Xuân N và bà Hồ Thị Yến V1 (mẹ ông D) ký giấy cam kết "Thỏa thuận mua tài sản". Theo đó, ông N đại diện Công ty H2, chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Yến V1 hai thửa đất nêu trên. Giá chuyển nhượng là 20 tỷ đồng, tiền cọc là 1,2 tỷ đồng, số tiền còn lại hẹn 70 ngày sau công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ thanh toán đủ.

Ngay sau khi ký giấy cam kết, bà V1 đã thanh toán số tiền cọc 1,2 tỷ đồng. Số tiền này ông N giao cho thư ký Công ty là bà Nguyễn Thị Mỹ D1 ký nhận. Ông N đã giao cho bà V1 bản photo của hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891319 và AG 891320.

Đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng, ông N không thực hiện vì hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891319 và AG 891320 đã cầm cố cho Công ty S.

Sau đó, bà V1 giao thêm cho ông N nhiều lần tiền như sau: Ngày 10/10/2019 giao 12,3 tỷ đồng; ngày 22/10/2019 giao 01 tỷ đồng; ngày 05/11/2019 giao 100 triệu đồng; ngày 09/11/2019 giao 500 triệu đồng; ngày 29/11/2019 giao 500 triệu đồng; ngày 13/04/2021 giao 02 tỷ đồng. Tổng cộng là 16,4 tỷ đồng.

Ngày 20/05/2021, bà Hồ Thị Yến V1 đã ký văn bản, chuyển giao quyền yêu cầu cho ông Hồ An D để nhận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên và có thông báo cho ông Lê Xuân N biết.

Ngày 23/03/2022, bà Nguyễn Thị Mỹ D1, đại diện Công ty H2 giao cho ông D bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời nhận thay cho ông N số tiền 2.2 tỷ đồng do ông D trả.

Như vậy, đến ngày 23/3/2022, bà Hồ Thị Yến V1 và ông Hồ Duy D đã thanh toán cho ông N và Công ty H2 tổng số tiền 19.8 tỷ đồng. Hiện ông D đang giữ bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 891 319 và AG 891 320.

Ông D khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Công ty H2 và ông Lê Xuân N tiếp tục thực hiện chuyển nhượng cho ông Hồ An D quyền sử dụng đất thửa số 21, tờ bản đồ 41, diện tích 693,5m^2 và thửa đất số 34, tờ bản đồ 41, diện tích 672,1m^2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ).

Ông D không đồng ý với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH T2.

Bị đơn - ông Lê Xuân N, trình bày:

Ngày 15/06/2018, Công ty H2 có giấy cam kết giao cho cá nhân ông N đi tìm khách hàng để chuyển nhượng hai thửa đất là thửa đất số 21 và thửa đất số 34, tờ bản đồ 41, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ) với giá hơn 20 tỷ đồng.

Ngày 15/06/2018, ông N thay mặt Công ty H2 ký thỏa thuận mua bán với bà Hồ Thị Yến V1, thống nhất giá chuyển nhượng là 20 tỷ đồng. Bà V1 đặt cọc 1,2 tỷ đồng, hẹn sau 70 ngày hai bên ra công chứng hợp đồng và trả đủ số tiền còn lại. Tại thời điểm ký cam kết thỏa thuận mua bán với bà V1 thì quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên đã được Công ty H2 thế chấp cho Công ty C (gọi tắt là ALCII) để đảm bảo cho khoản vay tín dụng.

Tại bản án sơ thẩm số 45/2013/KDTM-ST ngày 03/5/2013 của Tòa án nhân dân Quận 5 và quyết định phúc thẩm số 1230/2013/QĐPT-KDTM ngày 13/9/2013

của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án tuyên buộc Công ty H2 trả cho ALCII toàn bộ số tiền nợ vay và lãi phát sinh. Đồng thời, Tòa án tuyên tài sản thế chấp là quyền sử dụng 02 thửa đất trên được đảm bảo để thi hành án.

Trong khi thi hành bản án số 45/2013/KDTM-ST ngày 03/5/2013 của Tòa án nhân dân Quận 5 thì ALCII bị yêu cầu mở thủ tục phá sản. Tại văn bản số 3292/TATP-TKT ngày 14/6/2018, Tổ Thẩm phán giải quyết phá sản đã đồng ý việc chuyển giao quyền chủ nợ và bù trừ nghĩa vụ giữa các bên liên quan gồm: Công ty T2, Công ty H3, Công ty M1, Công ty H2 với ALCII. Vì vậy, Công ty H2 giao cho ông N đi tìm kiếm khách hàng bán đất để có tiền trả nợ.

Tuy nhiên, sau đó bà V1 không dứt khoát trong việc mua bán và tránh mặt không gặp ông N để thương lượng. Vì vậy, việc chuyển nhượng đất giữa Công ty H2 và bà V1 không thực hiện được, Công ty H2 không có tiền để thanh toán nợ đối với ALCII.

Ngày 31/7/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1009/QĐ-TBPS tuyên bố phá sản đối ALCII. Tại Văn bản số 4438/TATP-TKT ngày 23/8/2019, Tổ Thẩm phán giải quyết phá sản đã xác định việc chuyển giao quyền và bù trừ nghĩa vụ giữa các bên, theo đó: Các tài sản được chuyển giao từ Công ty H2 sang Công ty T2 bao gồm quyền sử dụng đối với thửa đất số 21 và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố B. Hiện nay, công ty T2 là chủ sử dụng hợp pháp đối với hai đất nêu trên.

Ông N khẳng định rằng không giao bản chính giấy hai chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V1 và không nhận của bà V1 tổng số tiền 19,8 tỷ đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nói trên.

Do đó, với tư cách là bị đơn - ông Lê Xuân N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Lê Xuân N đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH T2.

Bị đơn - Công ty TNHH MTV H2 (nay là Công ty TNHH MTV V2), trình bày:

Công ty TNHH MTV H2 nay đổi tên là Công ty TNHH MTV V2 không liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng do ông D khởi kiện, đây là tranh chấp giữa ông D và ông N.

Mặc khác, hiện nay thửa đất số 21 và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã được giao cho Công ty TNHH T2 theo Bản án số 402/2025/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, Công ty không còn liên quan gì đến hai thửa đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH T2, trình bày:

Công ty thống nhất với trình bày của ông Lê Xuân N với tư cách là bị đơn. Đồng thời, Công ty TNHH T2 có yêu cầu độc lập yêu cầu Toà án giải quyết:

Tuyên "Giấy cam kết về thỏa thuận mua tài sản" giữa ông Lê Xuân N và bà Hồ Thị Yến V1 ký ngày 15/6/2018 đối với thửa đất số 21 và thửa đất số 34, tờ bản đồ 41, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

Buộc ông Hồ An D trả cho ông Công ty TNHH T3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 891319 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891320.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Mỹ D1, trình bày:

Bà D1 là nhân viên của Công ty T2 không phải nhân viên của Công ty H2. Bà D1 không nhận của ông Hồ An D số tiền 2,3 tỷ đồng và không giao cho ông Hồ An D bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891320 như ông D trình bày. Do đó, bà D1 không đồng với yêu cầu khởi kiện của ông D.

Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án sơ thẩm số 203/2026/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Hồ An D.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH T2.

- Tuyên bố "Thỏa thuận mua tài sản" ngày 15/6/2018 xác lập giữa ông Lê Xuân N và bà Hồ Thị Yến V1 đối với quyền sử dụng thửa đất số 21 và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 41, phường T (nay là tờ bản đồ số 192, phường T), thành phố Đ vô hiệu.

- Buộc ông Hồ An D giao trả Công ty T2: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891 320 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891 319 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 15/01/2007, cập nhật biến động sang tên Công ty H2 ngày 30/10/2009.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Việc kháng cáo đối với bản án sơ thẩm:

Ngày 02/6/2026, nguyên đơn - ông Hồ An D có đơn kháng cáo, đề nghị huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên "Thỏa thuận mua tài sản" ký ngày 15/6/2018" giữa ông Lê Xuân N với bà Hồ Thị Yến V1 vô hiệu và

buộc ông Hồ An D trả cho Công ty T2 hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Kháng cáo của ông D không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, ông L, bà H, ông N, bà M có mặt. Bà Phạm Thị H1 đại diện của Công ty TNHH MTV H2 (nay là Công ty TNHH MTV V2) và bà Hồ Thị Yến V1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định của pháp luật, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Về việc giải quyết vụ án:

Các thửa đất số 21 và 34, tờ bản đồ 41, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai nguyên thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH MTV H2. Công ty H2 thế chấp 02 thửa đất cho Công ty C - Ngân hàng C (sau đây gọi tắt là ALCII) để đảm bảo cho hợp đồng thuê tài sản.

Do Công ty H2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên bị ALCII khởi kiện. Theo Bản án sơ thẩm số 45/2013/KDTM-ST ngày 03/5/2013 của Tòa án nhân dân Quận 5 và Quyết định phúc thẩm số 1230/2013/QĐPT-KDTM ngày 13/9/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty H2 phải trả cho ALCII toàn bộ số tiền nợ và lãi phát sinh, các tài sản thế chấp cho ALCII, trong đó có quyền sử dụng 02 thửa đất nói trên được đảm bảo để thi hành án.

Trong khi đang thi hành Bản án số 45/2013/KDTM-ST ngày 03/5/2013 của Tòa án nhân dân Quận 5 thì ALCII bị yêu cầu mở thủ tục phá sản. Tại văn bản số 3292/TATP-TKT ngày 14/6/2018, Tổ Thẩm phán giải quyết phá sản Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đồng ý chấp nhận việc chuyển giao quyền chủ nợ và bù trừ nghĩa vụ giữa các bên liên quan gồm: Công Đại Dương, Công ty H3, Công ty M1, Công ty H2 và ALCII. Ngày 31/7/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 1009/2018/QĐ-TBPS, tuyên bố phá sản đối với ALCII.

Tại văn bản số 4458/TATP-TKT ngày 23/8/2019, Tổ Thẩm phán giải quyết phá sản, xác định việc chuyển giao quyền và bù trừ nghĩa vụ giữa các bên như sau:

"Các tài sản được chuyển giao từ Công ty TNHH MTV H2 sang Công ty TNHH T2 bao gồm:

- Quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 693,5m² tại thửa số 21, tờ bản đồ số 41, địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, được U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891320 ngày 15/01/2007;

- Quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 672,1m^2 tại thửa số 34, tờ bản đồ số 41, địa chỉ: phường T, TP ., tỉnh Đồng Nai, được U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891319 ngày 15/01/2007.

Công ty Hợp danh S có trách nhiệm thực hiện thủ tục hành chính có liên quan đến việc chuyển giao quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật. Công ty TNHH T2 được toàn quyền định đoạt tài sản nhận chuyển giao kể từ thời điểm hoàn tất thủ tục chuyển giao".

Khi Công ty T2 tiến hành nhận đất trên thực địa, có một số hộ dân sinh sống trên đất không chịu bàn giao nên Công ty khởi kiện. Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 11/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và Bản án phúc thẩm số 402/2025/DS-PT ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xác định, thửa đất số 21, và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố B thuộc quyền sử dụng của Công ty T2, buộc các hộ lấn chiếm phải trả lại đất.

Như vậy, vào thời điểm Công ty H2 ký giấy cam kết giao cho ông Lê Xuân N tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng, thửa đất số 21 và thửa đất số 34 đã được giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và đang được xử lý trong vụ việc phá sản đối với ALCII, Công ty H2 không còn quyền định đoạt đối với hai thửa đất. Giấy ủy quyền của Công ty H2 không ủy quyền cho ông N đứng ra chuyển nhượng hai thửa đất nói trên. Văn bản chuyển nhượng ký kết giữa ông N với bà Hồ Thị Yến V1 không thực hiện theo quy định pháp luật về hình thức và trình tự thủ tục.

Trong khi đó, hiện nay quyền sử dụng đối với hai thửa đất số 21 và 34 thuộc về Công ty T2, việc ông Hồ Duy A quản lý giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đối với hai thửa đất là không có căn cứ pháp luật.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên "Thỏa thuận mua tài sản" ký ngày 15/6/2018" giữa ông Lê Xuân N và bà Hồ Thị Yến V1 vô hiệu. Đồng thời, Tòa án buộc ông Hồ An D giao trả cho Công ty T2 hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với hai thửa đất là có căn cứ. Kháng cáo của ông D không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nếu có yêu cầu, các đương sự có thể khởi kiện bằng vụ án khác theo thủ tục do pháp luật quy định.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng phúc thẩm:

Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với bà Hồ Thị Yến V1, số tiền 3.960.000 đồng, phía ông D tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Kháng cáo không được chấp nhận, ông D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ An D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 203/2026/DS-ST ngày 30/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

Căn cứ các điều 117, 122, 123, 129, 131, 138, 166, 500, 501, 502 của Bộ luật sự 2015; khoản 3 điều 167, 188 của Luật đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Hồ An D.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH T2.

- Tuyên bố "Thỏa thuận mua tài sản" ký ngày 15/6/2018 giữa ông Lê Xuân N và bà Hồ Thị Yến V1 đối với quyền sử dụng thửa đất số 21 và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 41, phường T, thành phố B (nay là tờ bản đồ số 192, phường T, thành phố Đ) vô hiệu.

- Buộc ông Hồ An D trả cho Công ty TNHH T2:

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891320 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 15/01/2007, cập nhật biến động sang tên cho Công ty TNHH MTV H2 ngày 18/01/2011.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891319 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 15/01/2007, cập nhật biến động sang tên cho Công ty TNHH MTV H2 ngày 30/10/2009.

Khi có yêu cầu của Công ty TNHH T2, Thi hành án dân sự thành phố Đ và cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có trách nhiệm làm thủ tục thu hồi, hủy hai giấy chứng nhận nêu trên và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với hai thửa đất cho Công ty TNHH T2 theo quy định tại Điều 152 Luật đất đai.

3. Về chi phí tố tụng:

Công ty TNHH T2 chịu chi phí tố tụng sơ thẩm số tiền 9.000.000 đồng (đã thực hiện xong).

Ông Hồ An D tự nguyện chịu chi phí tố tụng phúc thẩm số tiền 3.960.000 đồng (đã thực hiện xong).

4. Về án phí dân sự:

Ông Hồ An D phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.00 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ đã nộp theo biên lai thu số 0001123 ngày 13/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai và 300.00 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số

0015557 ngày 23/6/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đ, ông D đã nộp đủ án phí phúc thẩm, còn phải nộp 300.00 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty TNHH T2 số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004379 ngày 04/3/2026 và 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004380 ngày 04/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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 4, 6, 7, 8, 34, 36, 72 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.Đồng Nai;
- TAND KV1-Đồng Nai;
- THADS TP.Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Thăng