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: **709**/2026/DS-PT Ngày 18-9-2026	
V/v *yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp động vô hiệu, yêu cầu trả lại giấy tờ nhà 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: Bà Đỗ Thị Nhung
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 18 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 603/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2026 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp động vô hiệu; yêu cầu trả lại giấy tờ nhà đất", do bản án dân sự sơ thẩm số 211/2026/DS-ST ngày 08 tháng 6 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 694/2026/QĐXX-PT ngày 21 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Đinh Hữu H, sinh năm 1977. CCCD số 035077004708, cấp ngày 24/02/2022 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: Số C, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, thành phố Đ).

- ***Bị đơn:*** Bà Ngô Thị T, sinh năm 1964. CCCD số 027164007723, cấp ngày 20/08/2021 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Địa chỉ: Tổ B, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1991. Địa chỉ: số E, khu phố B, phường T, thành phố Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thùy L, sinh năm 1981. CCCD số 035181006901, cấp ngày 02/03/2022 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Địa chỉ: Số C, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, thành phố Đ).

2. Chị Ngô Thị Ngọc L1, sinh năm 2002.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, thành phố Đ).

- ***Người làm chứng:*** Chị Ngô Thị L2 và anh Nguyễn Trọng K.

Cùng địa chỉ: Tổ B, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, thành phố Đ).

(Ông H, bà M có mặt; bà L, chị L1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

***Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – ông Đinh Hữu H, trình bày*:**

Ngày 21/02/2022, vợ chồng ông Đinh Hữu H, bà Bùi Thùy L ký hợp đồng mua của bà Ngô Thị T căn nhà cấp 4 hạng 1 gắn liền thửa đất số 08, tờ bản đồ số 88, tại địa chỉ: Tổ B, khu phố B, phường L, thành phố B, Đồng Nai. Nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, chỉ có biên nhận đăng ký của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh B. Hợp đồng mua bán chuyển nhượng viết tay, giá thỏa thuận là 1.400.000.000 đồng.

Vợ chồng ông H đã thanh toán cho bà T hai lần bằng tiền mặt tại nhà bà T, cụ thể: Ngày 21/02/2022 bà T nhận 1.000.000.000 đồng. Ngày 21/8/2022 bà T nhận tiếp số tiền còn lại 400.000.000 đồng. Bà T ký tên, điểm chỉ xác nhận đã nhận đủ số tiền và giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà đất cho ông H.

Sau khi bán, bà T xin thuê lại căn nhà trong thời hạn 06 tháng để tìm nơi ở khác, giá thuê 3.000.000 đồng/tháng. Khi hết thời hạn cho thuê, ngày 10/02/2023, ông H gửi giấy yêu cầu bàn giao nhà đất nhưng bà T không phản hồi, cố tình tránh mặt và chặn mọi liên lạc với phía ông H.

Do bà T không hợp tác thực hiện, trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký ngày 21/02/2022 giữa hai bên không được công chứng, chứng thực theo quy định, tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký ngày ngày 21/02/2022 giữa ông Đinh Hữu H và bà Ngô Thị T là vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu theo hướng buộc bà Ngô Thị T hoàn trả số tiền 1.400.000.000 đồng đã nhận và buộc bà Ngô Thị T thanh toán tiền lãi trên số tiền đã nhận, tính từ ngày 10/02/2023 đến ngày 31/12/2025 với lãi suất 10%/năm theo quy định là 404.657.534 đồng.

Bị đơn - bà Ngô Thị T có yêu cầu phản tố, trình bày:

Con gái bà T là chị Ngô Thị L2 có vay tiền của ông Đinh Hữu H và bà Bùi Thùy L để làm ăn. Ông H, bà L ép buộc bà T phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ: Tổ B, khu phố B, phường L, thành phố B, Đồng Nai cho ông H, bà L nhằm hợp thức hóa việc cho vay, cụ thể:

Ngày 13/8/2019, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất nói trên cho bà Bùi Thùy L (có chữ ký của chị Ngô Thị L2). Hợp đồng này không được công chứng theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/02/2022, tại nhà của bà T (có sự chứng kiến của chị Ngô Thị L2, anh Nguyễn Trọng K là chồng chị L2), ông H, bà L tiếp tục ép buộc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng này cũng không được công chứng theo quy định và không đề cập gì đến hợp đồng chuyển nhượng ký vào ngày 13/8/2019.

Thực tế, bà T không nhận được tiền ghi trong hợp đồng và không trả tiền thuê nhà. Ông H, bà L còn bắt buộc bà T giao bản chính giấy biên nhận hồ sơ đăng ký số 13141/BNHS-VPĐK ngày 19/01/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B đối với thửa đất.

Tính đến thời điểm hiện tại chị L2 đã trả cho ông H, bà L số tiền là 1.098.400.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 19035988594015 - Ngân hàng thương mại cổ phần K1 (T4) của bà Bùi Thùy L.

Hiện tại bà T cùng con gái là chị Ngô Thị Ngọc L1, sinh năm 2002 vẫn đang sinh sống tại căn nhà và thửa đất này.

Vì vậy, bà Ngô Thị T có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án:

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Hữu H về việc buộc bà Ngô Thị T phải trả lại số tiền là 1.400.000.000 đồng.

- Buộc ông Đinh Hữu H, bà Bùi Thùy L trả lại cho bà Ngô Thị T bản chính giấy biên nhận hồ sơ đăng ký số 13141/BNHS-VPĐK ngày 19/01/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Bùi Thùy L, trình bày:

Bà L là vợ của ông H. Bà L hoàn toàn nhất trí với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông H, không đồng ý với quan điểm của bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giao dịch giả tạo.

Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 211/2026/DS-ST ngày 08/6/2026, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Hữu H.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ký ngày 21/02/2022 giữa ông Đinh Hữu H và bà Ngô Thị T vô hiệu, hợp đồng thuê nhà ký ngày 21/02/2022 giữa ông Đinh Hữu H – bà Bùi Thùy L và bà Ngô Thị T vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Hữu H về việc buộc bà Ngô Thị T phải trả số tiền 1.400.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 10/2/2023 đến ngày 31/12/2025, tổng cộng 1.804.657.534 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị T về việc buộc ông Đinh Hữu H và bà Bùi Thùy L trả lại bản chính Giấy biên nhận hồ sơ đăng ký số 13141/BNHS-VPĐK ngày 19/01/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B và Tờ cam đoan sử dụng nhà ngày 01/3/2021 do UBND phường L xác nhận.

4. Giành quyền khởi kiện cho ông Đinh Hữu H và bà Bùi Thùy L đối với chị Ngô Thị L2 bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Việc kháng cáo đối với bản án sơ thẩm:

Ngày 17/6/2026, nguyên đơn – ông Đinh Hữu H, có đơn kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Việc kháng nghị đối với bản án sơ thẩm:

Ngày 19/6/2026, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai có quyết định số 121/QĐ-VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm, nhận định:

- Bà T khai bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất để hợp thức hóa việc vay tiền của chị L2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị Ngô Thị L2 vào tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách đương sự.

- Bà T thừa nhận chữ viết, chữ ký, dấu lăn tay trong hợp đồng, xác nhận đã nhận từ ông H, bà L tổng cộng số tiền 1.400.000.000 đồng là chữ viết, chữ ký, dấu lăn tay của bà. Đây là chứng cứ không phải chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, thực tế bà T không nhận tiền là không có căn cứ.

Từ đó, Viện kiểm sát khu vực đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát khu vực, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa 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: Khởi kiện bà T, ông H cung cấp được chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký ngày 21/02/2022 và biên nhận do bà T viết, ký tên thể hiện đã nhận số tiền 1.400.000.000 đồng.

Hợp đồng ký kết giữa bà T và ông H không đảm bảo quy định pháp luật về mặt hình thức, thời điểm ký kết nhà đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng nên vô hiệu.

Bà T cho rằng bà ký hợp đồng do bị ép buộc để đảm bảo nợ vay cho con gái là chị L2 nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, chị L2 không có ý kiến gì đối với tranh chấp này và cũng không tranh chấp với bà L về quan hệ vay tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị L2 vào tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông H với bà T.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký giữa ông H với bà T vô hiệu, buộc bà T trả cho ông H và bà L số tiền 1.400.000.000 đồng, buộc ông H và bà L trả cho bà T bản chính giấy biên nhận hồ sơ đăng ký đất đai và tờ cam đoan sử dụng nhà ngày 01/3/2021.

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 Nguyễn Hữu H1, bà Nguyễn Thị M có mặt; chị Ngô Thị Ngọc L1 có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Bùi Thùy L được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ quy định của pháp luật, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về việc giải quyết vụ án:

Phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn - bà Nguyễn Thị T1, cho rằng:

Con bà T1 là chị L2 vay tiền của ông H1, bà L để làm ăn. Vì vậy, ông H1, bà L ép buộc bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nhằm hợp thức hóa việc cho chị L2 vay tiền. Ông H1, bà L còn bắt buộc bà T1 giao bản chính giấy biên nhận hồ sơ đăng ký đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B đối với thửa đất. Thực tế, bà T1 không nhận được số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và tuy có ký hợp đồng thuê nhà nhưng không trả tiền thuê nhà cho ông H1, bà L.

Tuy nhiên, bà T1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc bị ép buộc ký hợp đồng cũng như giao giấy biên nhận hồ sơ đăng ký đất đai cho ông H1, bà L. Bà T1 thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng diễn ra ngay tại nhà mình, có sự chứng kiến của con gái và con rể của bà là chị L2 – anh K. Chính chị L2 cũng không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này.

Trong khi đó, để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn – ông Đinh Hữu H, cung cấp được chứng cứ, tài liệu gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà viết tay, ký kết ngày 21/02/2022, giữa bà Ngô Thị T và ông Đinh Hữu H.

Sau phần ký kết nội dung thỏa thuận chuyển nhượng, ở phía dưới của văn bản hợp đồng, bà T ghi, ký tên, điểm chỉ xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng.

Cùng ngày 21/02/2022, bà T ký hợp đồng với ông H, bà L thuê lại căn nhà đã chuyển nhượng trong thời hạn 06 tháng với giá thuê 3.000.000 đồng/tháng.

Sau đó, vào ngày 21/8/2022, tại văn bản hợp đồng chuyển nhượng này, bà T tiếp tục tự ghi, ký tên xác nhận có nhận thêm của ông H số tiền 400.000.000 đồng, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng.

Như vậy, ngoài hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn đã xuất trình được giấy biên nhận nhận tiền. Bà T thừa nhận, chữ viết và chữ ký cả hai lần biên nhận đã nhận tổng số tiền 1.400.000.000 đồng là chữ viết và chữ ký do bà viết và ký.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: *"Ngoài bản hợp đồng có chữ ký và dấu vân tay của bà T thì không cung cấp được biên nhận giao nhận tiền chuyển nhượng nhà đất; liệt kê các số tiền, mệnh giá tiền đã giao nhưng không kèm theo chứng cứ thể hiện có việc giao tiền này (như hình chụp giao tiền giữa các bên, nơi giao tiền hoặc giấy tờ rút tiền từ ngân hàng hoặc bất cứ tài liệu nào để đối chiếu các mệnh giá và loại tiền giao như nguyên đơn trình bày)".*

Từ đó, cấp sơ thẩm không thừa nhận có sự giao nhận tiền giữa hai bên là bỏ sót, chưa xem xét hết chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Cần xác định bà T đã nhận của ông H 1.400.000.000 đồng và phải chịu trách nhiệm về số tiền này.

Ngoài ra, mặc dù không đưa chị L2 vào tham gia tố tụng để làm rõ có quan hệ vay mượn tiền bạc với bà L hay không, việc vay mượn cụ thể thế nào, có nhờ bà T ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất để đảm bảo nợ vay hay không, Tòa án cấp sơ thẩm khẳng định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký kết giữa ông H với bà T là giả tạo, nhằm che dấu việc đảm bảo nợ vay của chị L2 là chưa có căn cứ, có dấu hiệu bỏ sót tư cách đương sự.

Từ phân tích trên, lẽ ra Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm để giao về cấp sơ thẩm điều tra xét xử lại vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thừa nhận có việc vay mượn tiền bạc giữa chị L2 và bà L. Ông H và bà M – người đại diện của bà T, đều khẳng định giữa chị L2 và bà L hiện không có tranh chấp về hợp đồng vay tài sản.

Đây là tình tiết mới cho thấy việc không tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị L2, không làm ảnh hưởng đến việc đánh giá sự thật khách quan của vụ án. Sau này nếu có tranh chấp, chị L2 hoặc bà L có thể khởi kiện bằng vụ án khác theo thủ tục do pháp luật quy định.

Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân sơ thẩm khu vực, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ký ngày 21/02/2022 giữa ông Đinh Hữu H và bà Ngô Thị T vô hiệu do vi phạm điều cấm và không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức.

- Buộc bà Ngô Thị T trả cho ông Đinh Hữu H và bà Bùi Thùy L số tiền 1.400.000.000 đồng đã nhận.

- Không chấp nhận yêu cầu trả lãi số tiền 404.657.534 đồng của ông H vì đây không phải là thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra.

- Buộc ông Đinh Hữu H và bà Bùi Thùy L trả lại cho bà Ngô Thị T bản chính Giấy biên nhận hồ sơ đăng ký số 13141/BNHS-VPĐK ngày 19/01/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B và Tờ cam đoan sử dụng nhà ngày 01/3/2021 do UBND phường L xác nhận.

[3] Về án phí:

Ông Đinh Hữu H phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu trả lãi không được chấp nhận, số tiền: [20.000.000 đồng + 4% x (404.657.534 đồng – 400.000.000 đồng)] = 20.186.000 đồng (làm tròn số).

Ông Đinh Hữu H phải chịu án không có giá ngạch đối với yêu phản tố của bà Ngô Thị T được chấp nhận, số tiền 300.000 đồng.

Tổng cộng, ông Đinh Hữu H phải chịu 20.486.000 đồng án phí sơ thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Đinh Hữu H không phải chịu án phí phúc thẩm, được trả lại tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Ngô Thị T thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Sửa bản án sơ thẩm số 211/2026/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai vì có tình tiết mới.

Căn cứ các điều 117, 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật sự 2015; khoản 3 điều 167, 188 của Luật đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Hữu H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở ký ngày 21/02/2022 giữa ông Đinh Hữu H và bà Ngô Thị T vô hiệu.

Buộc bà Ngô Thị T trả cho ông Đinh Hữu H và bà Bùi Thùy L số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Hữu H về việc đòi bà Ngô Thị T trả lãi, số tiền 404.657.534 đồng (bốn trăm lẻ bốn triệu sáu trăm năm mươi bảy ngàn năm trăm ba tư đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị T.

Buộc ông Đinh Hữu H và bà Bùi Thùy L trả cho bà Ngô Thị T giấy Biên nhận hồ sơ đăng ký số 13141/BNHS-VPĐK ngày 19/01/2015 của Văn phòng

đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B và Tờ cam đoan sử dụng nhà ngày 01/3/2021 do Ủy ban nhân dân phường L xác nhận.

Bà Ngô Thị T được quyền liên hệ Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai để nhận lại những giấy tờ trên.

4. Về án phí:

Ông Đinh Hữu H phải chịu tổng cộng 20.486.000 đồng (hai mươi triệu bốn trăm tám mươi sáu ngàn đồng) án phí sơ thẩm. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp gồm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008248 ngày 17/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001389 ngày 15/01/2026 và 33.069.863 đồng (ba mươi ba triệu không trăm sáu mươi chín ngàn tám trăm sáu mươi ba đồng) theo biên lai thu số 0001392 ngày 15/01/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai, trả lại cho ông Đinh Hữu H số tiền 13.183.863 đồng (mười ba triệu một trăm tám mươi ba ngàn tám trăm sáu mươi ba đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm.

Ông Đinh Hữu H không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại ông Đinh Hữu H số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000570 ngày 08/7/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đ.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Ngô Thị T do thuộc diện người cao tuổi.

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;
- VKSND KV1-Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự 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