

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 224/2026/DS-PT

Ngày: 27-3-2026

V/v “*Tranh chấp HĐCNQSDĐ*”

**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 Đỗ Thị Nhung

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Xuân Đào

Bà Trương Thị Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 398/2025/DS-ST ngày 27-9-2025 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: 105/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Văn Đ, sinh năm 1973; bà Hà Thị L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Ông Dương Thế K, sinh năm 2002. Địa chỉ: Số E, T, phường A, Thành phố Đà Nẵng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Dư Ngọc T1, Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Đ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1964;

3.2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1967;

3.3. Chị Nguyễn Thị Thủy T3, sinh năm 1992;

3.4. Chị Trần Thị M, sinh năm 1988;

- 3.5. Anh Trần Văn M1, sinh năm 1983;
- 3.6. Chị Trần Thị L1, sinh năm 1993;
- 3.7. Anh Vũ Văn D, sinh năm 1983;
- 3.8. Cháu Trần Nhã U, sinh năm 2016;
- 3.9. Cháu Trần Tuấn K1, sinh năm 2011;
- 3.10. Cháu Trần Ngọc Bảo T4, sinh năm 2014;
- 3.11. Cháu Trần Đan T5, sinh năm 2002;

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Nhã U: Ông Trần Văn T, sinh năm 1991.

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Tuấn K1, Trần Ngọc B Trân: Bà Trần Thị M, sinh năm 1988.

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

12. Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai:

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thanh T6.

Địa chỉ:

N kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 21/8/2018 và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Đinh Văn Đ và bà Hà Thị L thống nhất trình bày:*

Ngày 24/7/2014 giữa vợ chồng bà và ông Trần Văn T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 164m² thuộc một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ 24 phường T, thành phố B (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Hợp đồng được lập tại Văn phòng luật sư Đinh Quốc D1. Mặc dù trên hợp đồng ghi diện tích chuyển nhượng là 12.158m² nhưng thực tế vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng diện tích đất là 164m², việc này được ông T cũng thừa nhận. Giá thỏa thuận là 1.900.000.000 đồng, thanh toán làm 3 đợt, đợt 1 ngày 24/7/2014 thanh toán 500.000.000 đồng; đợt 2 ngày 23/9/2014 thanh toán 900.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng thanh toán hết khi vợ chồng bà sang tên tách thửa cho ông T (thời hạn sang tên là 01 năm kể từ 24/7/2014). Tổng cộng bà đã nhận của ông T 02 đợt số tiền là 1.400.000.000 đồng.

Nguồn gốc thửa đất số 106, tờ bản đồ 24, phường T diện tích 12.158m² là của cha bà ông Hà Đăng X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cha bà chết, mẹ bà và các anh chị em được hưởng thừa kế. Diện tích đất bà chuyển nhượng cho ông T là tài sản bà được mẹ di chúc để lại cho bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện mẹ bà đã chết, các anh em bà không đồng ý chuyển nhượng nhưng bà không yêu cầu Tòa án đưa các anh chị của bà vào tham gia trong vụ án này.

Nay vợ chồng bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2014 do Văn phòng luật sư Đinh Quốc D1 chứng thực do vô hiệu. Vợ chồng bà sẽ thanh toán lại số tiền 1.400.000.000 đồng cho ông Trần Văn T và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 24/7/2014 đến

ngày xét xử sơ thẩm, đồng thời phía ông T phải giao trả lại nhà đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà.

Về Trích đo bản đồ hiện trạng thửa đất số 5591/2020, Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 27/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B1 thì diện tích thực tế hiện nay ông T đang quản lý sử dụng 156.2m², bà đồng ý với kết quả đo vẽ đó và không có ý kiến gì.

Đối với diện tích còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng là 7.8m² thì bà đồng ý thanh toán lại cho ông T theo giá lúc bà bán.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Trần Văn T trình bày:*

Ngày 24/7/2014 vợ chồng ông Đinh Văn Đ và bà Hà Thị L đã cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông diện tích đất 164m² thuộc một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ 24, phường T, tỉnh Đồng Nai với số tiền là 1.900.000.000 đồng, thời hạn để bà L tách thửa cho ông là 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Hai bên thỏa thuận ông thanh toán cho bà L lần 1 ngày 24/7/2014 số tiền là 500.000.000 đồng; lần 2 ngày 23/9/2014 số tiền là 900.000.000 đồng, tổng số tiền là 1.400.000.000 đồng; số tiền còn lại là 500.000.000 đồng khi nào tách thửa cho ông, ông sẽ thanh toán.

Sau khi nhận đất, ông đã san lấp mặt bằng, đổ đất để làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, xây nhà kiên cố, cùng gia đình sinh sống ổn định từ năm 2014 cho đến nay.

Vợ chồng ông Đinh Văn Đ và bà Hà Thị L cam kết thực hiện hợp đồng, sang tên và hoàn thiện thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng không thực hiện đúng theo thỏa thuận.

Ông khẳng định việc nhận chuyển nhượng đất với bà L là đúng quy định của pháp luật, nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn Đ và bà Hà Thị L thì ông không đồng ý.

Hiện nay gia đình ông đang có 11 người đang sinh sống trên đất, không có nơi ở nào khác, là nơi thờ cúng Liệt sỹ nên đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại đơn phản tố ngày 12/10/2020, ông Trần Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:*

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L và ông T.

Đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đ, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 164m² thuộc một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ 24 phường T, thành phố B (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Ông T đồng ý thanh toán số tiền còn lại là: 500.000.000 đồng theo hợp đồng đã thỏa thuận.

Về Trích đo bản đồ hiện trạng thửa đất số 5591/2020, Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 27/7/2020 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B1 thì diện tích thực tế hiện nay ông T đang quản lý sử dụng 156.2m², còn thiếu 7.8m² so với hợp đồng chuyển nhượng. Đối với diện tích còn thiếu ông đề nghị bà L, ông Đ thanh toán bằng giá trị theo giá trị thẩm định giá.

Chứng thư thẩm định giá số 80/TĐG-CT ngày 14/9/2020 của Công ty T7, ông T đồng ý giá của chứng thư thẩm định giá và không có yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T cho rằng Chứng thư thẩm định giá đến nay đã gần 06 năm nên giá trị đã thay đổi nên việc đề nghị thẩm định giá lại tài sản tại thời điểm xét xử.

**Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Văn T2, bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị Thủy T3, bà Trần Thị M, ông Trần Văn M1, bà Trần Thị L1, ông Vũ Văn D, anh Trần Đan T5 và đại diện hợp pháp của các cháu Trần Nhã U là ông Trần Văn T, đại diện hợp pháp của cháu Trần Tuấn K1, Trần Ngọc Bảo T4 là bà Trần Thị M trình bày tại các bản tự khai:*

Tất cả các ông bà hiện đang sinh sống chung trong căn nhà tại địa chỉ tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) tọa lạc tại diện tích đất thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ 24, phường T mà ông T (đại diện gia đình) nhận sang nhượng của bà L1, ông Đ. Nay bà L1, ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì các ông bà không đồng ý vì các ông bà đã xây dựng nhà cửa, sinh sống ổn định nhiều năm qua. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà L1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các ông bà đồng ý với yêu cầu của ông T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 164m² thuộc một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ 24, phường T, thành phố B để đảm bảo cuộc sống ổn định cho gia đình các ông, bà .

**Tại bản tự khai ngày 15/12/2020, bà Trần Thị Thanh T6- Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Văn phòng C trình bày:*

Ngày 26/7/2010, bà Hà Thị R lập di chúc. Trình tự thủ tục công chứng di chúc đã được tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng C không có ý kiến gì đối với tài sản tranh chấp liên quan đến di chúc. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 398/2025/DS-ST ngày 27-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai căn cứ Điều 121, 122, 123, 124, 127, 128 Bộ luật dân sự 2005; khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị L và ông Đinh Văn Đ.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2014 giữa bà Hà Thị L, ông Đinh Văn Đ với ông Trần Văn T về việc chuyển nhượng 164,0m² thuộc một phần thửa đất số 106 tờ bản đồ số 24 phường T.

Ông Trần Văn T phải giao trả lại diện tích đất thực tế đang quản lý sử dụng 156.2m² thuộc một phần thửa đất số 106 tờ bản đồ số 24 phường T cho bà Hà Thị L, ông Đinh Văn Đ.

Bà Hà Thị L, ông Đinh Văn Đ có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông Trần Văn T số tiền tổng cộng: 4.713.487.500đ (Bốn tỷ bảy trăm mười ba triệu bốn trăm tám bảy nghìn năm trăm đồng). Trong đó bao gồm:

Tiền chuyển nhượng đã nhận: 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Tiền bồi thường thiệt hại: 3.084.280.000đ + 229.207.500đ = 3.313.487.500đ (Ba tỷ ba trăm mười ba triệu bốn trăm tám bảy nghìn năm trăm đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T về việc yêu cầu bà Hà Thị L, ông Đinh Văn Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với 164,0m² thuộc một phần thửa đất số 106 tờ bản đồ số 24 phường T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/10/2025, bị đơn ông Trần Văn T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số: 948/QĐKNPT-VKSNDKV1-DS ngày 10/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai đã đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy bản án thẩm.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai; Đơn kháng cáo của ông Trần Văn T làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhận thấy:

Nguồn gốc thửa đất số 106, tờ bản đồ 24, phường T, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất là 12.158m² của ông Hà Đăng X (cha của bà Hà Thị L) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/7/2010 bà Hà Thị R lập di chúc cho bà L một phần diện tích đất trên. Ngày 24/7/2014, bà Hà Thị L chuyển nhượng cho ông Trần Văn T diện tích đất 164m² là một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ 24, phường T hiện bà L vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bà L, vì đây là đất thừa kế của cha mẹ nên các anh em của bà không đồng ý chuyển nhượng cho ông T. Do đó, bà khởi kiện xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm việc với các con của bà R, ông X1 về việc họ có tranh chấp với bà L khi chuyển nhượng đất cho ông T hay không? ông T đã xây nhà kiên cố, sinh sống ổn định cùng gia đình từ năm 2014 đến nay họ có ý kiến gì. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con của ông X1 bà R vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3] Về xác minh loại đất sử dụng: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, ngày 04/3/2021 Tòa án cấp sơ thẩm đã có công văn gửi UBND thành phố B về cung cấp thông tin thửa đất ông T sử dụng có đủ điều kiện tách thửa hay không. Ngày 26/3/2021, UBND thành phố B có văn bản số 355/UBND trả lời Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đối với phần đất tranh chấp là đất là đất trồng cây lâu năm nên không đủ điều kiện tách thửa. Tuy nhiên, đến thời điểm xét xử sơ thẩm đã gần 05 năm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh tại cơ quan có thẩm quyền để xem phần đất trên được quy hoạch là loại đất gì? Có được quy hoạch đất ở hay không. Xét, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào công văn trên để cho rằng đất không đủ điều kiện tách thửa là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[4] Về cách tuyên: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Trần Văn T phải trả lại diện tích đất 156,2m² cho bà L ông Đ nhưng không tuyên diện tích đất theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 5591/2020 ngày 27/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh B1; công trình trên đất không giao cho bà L ông Đ được quản lý sử dụng. Đồng thời, nhà đất hiện có các ông bà Trần Văn T2, Trần Thị H, Trần Thị M, Trần Thị L1, Trần Đan T5 đang sinh sống trên đất nhưng không tuyên những người này cùng có nghĩa vụ giao đất cho nguyên đơn là thiếu sót.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 1.400.000.000 đồng; giá trị căn nhà do bị đơn xây dựng 229.207.500 và buộc bà L1 phải thanh toán cho ông T thiệt hại theo lãi suất 1.66%/tháng.

Nhận thấy, khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì phải xem xét xác định giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm,

các khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư, cải tạo (nếu có) làm tăng giá trị quyền sử dụng đất; xác định lỗi của các bên để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng lãi suất để tính bồi thường thiệt hại là không đúng theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ.HĐTP ngày 10/8/2004 và Nghị quyết số 01/2003/NQ.HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[6] Về thụ lý phản tố: Tại Đơn phản tố ngày 12/10/2020, ông Trần Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà L1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L1 và ông T.

2. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đ, bà L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 164m² thuộc một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ 24 phường T, thành phố B (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

3. Gia đình ông T phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại Thông báo thụ lý số: 776/TB-TLVA ngày 30-10-2020, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý các nội dung trên. Xét, đối với yêu cầu 1 và 3 không phải là yêu cầu phản tố; đáng lẽ Tòa án cấp sơ thẩm phải thông báo cho ông T sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện nhưng lại thụ lý phản tố cả 03 yêu cầu trên, khi xét xử sơ thẩm chỉ giải quyết 01 yêu cầu; các yêu cầu còn lại không nhận định để không giải quyết là không đúng quy định.

[7] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà Tòa án cấp phúc thẩm không bổ sung tại phiên tòa được; chưa giải quyết hết các yêu cầu của đương sự; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích của đương sự. Do vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai. Hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[8] Đối với Văn phòng C là nơi chứng thực di chúc của bà Hà Thị R cho đất bà Hà Thị L. Xét thấy, Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T mà không xem xét hủy di chúc; Văn phòng C không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa Văn phòng C vào tham gia tố tụng là không đúng với hướng dẫn tại Giải đáp số 02/2021/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao. Do vậy, khi thụ lý lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng C vào tham gia tố tụng.

[9] Do Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm nên không xét kháng cáo của ông T.

[10] Về chi phí tố tụng và án phí được giải quyết lại.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông T được chấp nhận, ông T không phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng; hoàn trả lại cho ông T 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[12] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[13] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai.

1. Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số: 398/2025/DS-ST ngày 27-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai.

2. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết lại.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Trần Văn T 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0003494 ngày 14/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1- Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Khu vực 1- ĐN;
- Phòng THADS Khu vực 1-ĐN;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung

