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

Bán án số: 453/2026/DS-PT
Ngày: 25/6/2026
V/v: *"Tr/c HĐCNQSD đất và HĐ tặng cho QSD đất"*

NHÂN DANHNƯỚC 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 Nguyễn Công Sự

Các Thẩm phán: Ông Trần Thanh Phong

Ông Lê Quang Ninh

***- Thư ký phiên tòa*:** bà Lê Thị Ngọc Tú – Thư ký Toà án, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai:*** bà Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 19 và 25 tháng 6 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 200/2026/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2026, do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 7 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 369/2026/QĐ-PT ngày 11/5/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 451/2026/QĐ-PT ngày 28/5/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lê Đình T, sinh năm 1950.

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Lê Duy Ấ, sinh năm 1967 (Hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2024).

Địa chỉ: Số B, N, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Hoàng Như V – thuộc Văn phòng L, Đoàn luật sư thành phố Đ.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Phạm Thị N, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã G, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà N: Ông Nguyễn Hoàng Thiên T1, sinh năm 1981 (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 31/01/2024).

Địa chỉ: Số C, ấp D, xã B, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ, bà N: Luật sư Nguyễn Hữu H – Công ty L1 và cộng sự - Chi nhánh T4.

2.2. Ông Phạm Việt H1, sinh năm 1954 - Bà Nguyễn Thị H2 (chết)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H2:

2.2.1. Ông Phạm Việt H1, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

2.2.2 Chị Phạm Thị Thu T2, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Đ, ấp T, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã G, thành phố Đ).

2.2.3. Chị Phạm Thị Thu V1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số I, ấp P, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã G, thành phố Đ).

2.2.4. Chị Phạm Thị Thu N1, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

2.2.5. Chị Phạm Thị Thu S, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số I, ấp P, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã G thành phố Đ).

2.2.6. Anh Phạm Việt A, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

2.2.7. Bà Phạm Thị Thu D, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Hạnh P, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Đ, ấp V, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã G, tỉnh Đồng Nai).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Thị Bích T3 – Công ty

L1 và cộng sự, chi nhánh T4 thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

Địa chỉ: Số H T, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh).

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị N, ông Nguyễn Thành Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2024, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là ông Lê Duy Ẩ thống nhất trình bày:*

Vào ngày 12/9/2017, tại trụ sở UBND xã P thì bà N, bà H2 và một số hộ dân khác thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Đình T là 1.000.000.000đ/ha. Trong đó, bà N và bà H2 đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T 02 thửa đất là thửa 47 tờ bản đồ 9 và thửa 37 (số thửa cũ 541) tờ bản đồ 9 tại xã P, diện tích khoảng 28.322m^2. Bà N đã nhận tiền cọc là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ), trong đó bà N nhận trực tiếp số tiền 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.000.000.000đ chuyển khoản vào sổ tiết kiệm. Sau khi nhận tiền cọc thì bà N ông Đ không thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa thuận, bà N-ông Đ thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất thửa thửa 37 (số thửa cũ 541) tờ bản đồ 9 tại xã P cho con gái là Nguyễn Hạnh P và yêu cầu vợ chồng H1-bà H2 chuyển nhượng lại thửa 47, tờ 09 xã P cho vợ chồng bà N-ông Đ.

Ông T đã nhiều lần nhờ chính quyền địa phương can thiệp để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bà N không hợp tác và thay đổi giá nhiều lần. Tại phiên tòa, ông T khởi kiện yêu cầu yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng bà N, ông Đ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 37 (số thửa cũ 541) tờ bản đồ 9 tại xã P cho ông Lê Đình T;

- Buộc vợ chồng ông H1, bà H2 và vợ chồng ông Đ, bà N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 47 tờ bản đồ 9 tại xã P cho ông Lê Đình T;

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 84 quyển số 01/2024.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2024 tại Văn phòng C đối với thửa 37 (số thửa cũ 541) tờ bản đồ 9 tại xã P giữa ông Đ-bà N và bà Nguyễn Hạnh P.

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 81 quyển số 1/2024.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với thửa đất thửa 47 tờ bản đồ 9 tại xã P giữa ông H1-bà H2 và ông Đ-bà N, tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

** Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đồng bị đơn bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Thành Đ do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng Thiên T1 trình bày:*

Thống nhất lời trình bày nguyên đơn về nội dung ông Lê Đình T có đề nghị mua đất của gia đình bà N2, ông Đ tại xã P diện tích đất 28.322m^2 với số tiền 10.000.000.000 đồng (mười tỷ) vào ngày 17/5/2021 (thể hiện bằng hình thức là Giấy bán đất viết tay), đã nhận tiền cọc 2.000.000.000đ còn lại 8.000.000.000 đồng. Ông T cam kết cho bà N2 mượn thêm 12.000.000.000 đồng để gia đình bà N2 mua mảnh đất khác trồng trọt.

Trên thực tế, bà N2 mới chỉ nhận 1.000.000.000đ tiền cọc do ông T chuyển vào sổ tiết kiệm của bà N2 tại ngân hàng H4. Bà N2-ông Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất, là thửa 47 tờ bản đồ 9 và thửa 37 (số thửa cũ 541) tờ bản đồ 9 tại xã P, diện tích khoảng 28.322m^2. Trong trường hợp ông T không cho vợ chồng bà N2 mượn thêm 12.000.000.000 đồng thì ông bà đồng ý với giá chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 13.000.000.000 đồng, sau khi trừ đi 1.000.000.000đ tiền cọc thì ông T phải thanh toán tiếp là 12.000.000.000đ.

** Theo bản trình bày ý kiến, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hạnh P thống nhất với ý kiến của ông Đ, bà N2, không bổ sung gì thêm.*

* Tại Bản án số 21/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của TAND khu vực 7 - Đồng Nai đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Công nhận việc chuyển nhượng các thửa đất 47 và thửa 37 tờ 09 xã P giữa bà Phạm Thị N - ông Nguyễn Thành Đ và ông Lê Đình T.

Ông Lê Đình T có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho bà Phạm Thị N-ông Nguyễn Thành Đ số tiền 2.289.474.000 đồng (hai tỷ hai trăm tám mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình T về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 37 tờ 9 xã Phú Cường giữa bà Phạm Thị N Thành Đ và bà Nguyễn Hạnh P, được Văn phòng C công chứng ngày 04/01/2024 (số công chứng 84, quyển số 01/2024. TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: các bên đương sự không yêu cầu.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 47, tờ 09 xã P giữa bà Nguyễn Thị H2-ông Phạm Việt H1 và bà Phạm Thị N Thành Đ được VPCC Kiệm Tân công chứng ngày 04/01/2024 (số công chứng 81, quyển số 01/2024).

Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

* Ngày 10/9/2025, bị đơn ông Đ, bà N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết: tại phiên toà các đương sự đã tự thương lượng thống nhất phương án giải quyết toàn bộ tranh chấp, việc thoả thuận trên cơ sở tự nguyện, nội dung thoả thuận không trái pháp luật, không xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức khác nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :

[1] Thủ tục kháng cáo

Bị đơn ông Nguyễn Thành Đ bà Phạm Thị N nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn xác định kháng cáo đề nghị sửa bản án theo hướng huỷ giao dịch chuyển nhượng với bị đơn, không kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Như vậy do các đương sự có liên quan đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/01/2024 giữa vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ bà Phạm Thị N với bà Nguyễn Hạnh P không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên quyết định của cấp sơ thẩm đối với Hợp đồng nêu trên đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Người tham gia phiên toà:

Các đương sự gồm ông Nguyễn Việt H3, bà Phạm Thị Thu T2, bà Phạm Thị Thu V1, bà Phạm Thị Thu N1, bà Phạm Thị Thu S, ông Phạm Việt A, bà Phạm Thị

Thu D, bà Nguyễn Hạnh P có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa đất số 47 tờ bản đồ 09 xã P, huyện Đ.

Ngày 24/5/2023 các đồng bị đơn ông Phạm Việt H1 và bà Nguyễn Thị H2 đã có văn bản xác nhận thửa đất 47 tờ bản đồ 09 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai là tài sản của bà Phạm Thị N. Việc ông H1 bà H2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A10110517 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/02/2008 là đứng tên giùm. Văn bản trên được UBND xã P chứng thực.

Ngày 04/01/2024, ông H1 bà H2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 47 nêu trên cho ông Nguyễn Thành Đ bà Phạm Thị N. Hợp đồng được lập đúng hình thức, nội dung và được Văn phòng C chứng nhận.

Sau khi bà Nguyễn Thị Hồng M, vào ngày 03/6/2025 các con của bà H2 gồm bà Phạm Thị Thu T2, bà Phạm Thị Thu V1, bà Phạm Thị Thu N1, bà Phạm Thị Thu S, ông Phạm Việt A, bà Phạm Thị Thu D đã có bản khai xác nhận không liên quan đến thửa đất mà cha mẹ đứng tên giúp bà N.

Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử xác định bà N ông Đ có toàn quyền định đoạt đối với tài sản trên.

[4] Xét kháng cáo

Tại phiên toà, các đương sự có mặt tại phiên toà thương lượng và đã thống nhất phương án giải quyết tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 37, 47 cùng tờ bản đồ 09 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã G, thành phố Đ), cụ thể như sau:

Ông Đức bà N3 (bên bán) chuyển nhượng cho ông T (bên mua) quyền sử dụng các thửa đất 37, 47 cùng tờ bản đồ 09 xã P. Giá trị chuyển nhượng là 10 tỷ đồng, trước đây ông Đ bà N3 đã nhận 03 tỷ đồng nên ông T có trách nhiệm thanh toán thêm số tiền 07 tỷ đồng.

Ông Đ bà N3 có trách nhiệm thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, Ông T có trách niệm thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Quyền và nghĩa vụ bao gồm cả các loại thuế, phí theo quy định của pháp luật.

Các bên thống nhất cùng tiến hành việc ký kết hợp đồng, thực hiện nghĩa vụ thanh toán, bàn giao tài sản chuyển nhượng như sau:

Trong thời gian 30 ngày kể nhận được Bản án, quyết định của cấp phúc thẩm, các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 37 tờ bản đồ 09 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã G, thành phố Đ) tại Phòng công chứng. Tại thời điểm ký kết, bên bán bàn giao quyền quản lý thửa đất trên cho bên mua; bên mua thanh toán ngay số tiền 3,5 tỷ đồng.

Do thửa đất số 47 tờ bản đồ 09 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã G, thành phố Đ) hiện đang làm thủ tục sang tên cho ông Đ bà N3 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ- chi nhánh Đ1. Bên bán, bên mua cùng có trách nhiệm liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai để đảm bảo việc sang tên trong thời hạn sớm nhất. Khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ, bà N3 các bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 37, 47 cùng tờ bản đồ 09 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã G, thành phố Đ). Tại thời điểm ký kết, bên bán bàn giao quyền quản lý thửa đất trên cho bên mua; bên mua thanh toán số tiền 3,5 tỷ đồng còn lại.

Xét thấy sự thoả thuận nêu trên của các bên đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, không xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức khác nên được ghi nhận.

[5] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí tố tụng gồm thẩm định giá, đo đạc, xem xét thẩm định tại chổ là 203.672.920 đồng. Nguyên đơn ông T và bị đơn ông Đ bà N3 thống nhất mỗi bên chịu ½ chi phí trên.

Nguyên đơn đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí tố tụng, nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 101.836.000 đồng.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí sơ thẩm: Các bên đương sự không thoả thuận được nên mỗi bên chịu phần án phí có giá ngạch tương ứng ½ giá trị tranh chấp (7.000.000.000đ/2= 3.500.000.000đ), thành tiền là 102.000.000đ

Nguyên đơn ông T được miễn án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

[6.2] Án phí phúc thẩm: các bên đương sự thoả thuận được việc giải quyết vụ án nên nên đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Đ được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

[7] Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên toà phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Quan điểm của các vị luật sư đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận của các đương sự do thoả thuận tự nguyện, không trái pháp luật, không xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, công nhận sự thoả thuận của đương sự, sửa bản án sơ thẩm

Áp dụng các điều 116, 117, 118, 119, 129, 121, 131, 468 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H2 ông Phạm Việt H1 với bà Phạm Thị N ông Nguyễn Thành Đ được Văn phòng C chứng nhận ngày 04/01/2024.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình T về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 37 tờ bản đồ 09 xã P, huyện Đ giữa bà Phạm Thị N ông Nguyễn Thành Đ với bà Nguyễn Hạnh P, được Văn phòng C chứng nhận ngày 04/01/2024.

3. Công nhận sự thoả thuận của ông Lê Đình T với vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ bà Phạm Thị N về việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 37 và số 47 cùng tờ bản đồ 09 xã P, huyện Đ tỉnh Đồng Nai nay là xã T, thành phố Đ. Diện tích thửa 37 xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 021305 ngày 09/12/2008 của UBND huyện Đ, diện tích thửa 47 xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 028898 ngày 27/4/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Bên bán (bên chuyển nhượng) vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ bà Phạm Thị N và bên mua (bên nhận chuyển nhượng) ông Lê Đình T thống nhất tiến trình thực hiện việc chuyển nhượng như sau:

- Giá trị chuyển nhượng là 10 tỷ đồng, trước đây ông Đ bà N đã nhận 03(ba) tỷ đồng nên ông T có trách nhiệm thanh toán thêm số tiền 07 (bảy) tỷ đồng.

- Trong thời gian 30 ngày kể nhận được Bản án, quyết định của cấp phúc thẩm, các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 37 tờ bản đồ 09 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ) tại Phòng công chứng do các bên cùng chọn. Tại thời điểm ký kết, bên bán bàn giao quyền quản lý thửa đất trên cho bên mua; bên mua thanh toán ngay số tiền 3,5 tỷ đồng.

Thửa đất số 47 tờ bản đồ 09 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã G, thành phố Đ) hiện đang làm thủ tục sang tên cho ông Đ bà N tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ- chi nhánh Đ1. Bên bán, bên mua cùng có trách nhiệm liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai để đảm bảo việc sang tên trong thời hạn sớm nhất. Khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ, bà N các bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 47 tờ bản đồ 09 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ) tại Phòng công chứng do các bên cùng chọn. Tại thời điểm ký kết, bên bán bàn giao quyền quản lý thửa đất trên cho bên mua; bên mua thanh toán số tiền 3,5 tỷ đồng còn lại.

- Ông Đ bà N có trách nhiệm thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, Ông T có trách niệm thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Quyền và nghĩa vụ bao gồm cả các loại thuế, phí theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng:

Mỗi bên chịu 101.836.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng, bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 101.836.000đ (Một trăm lẻ một triệu tám trăm ba mươi sáu đồng).

5. Về án phí:

Nguyên đơn ông Lê Đình T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Thành Đ bà Phạm Thị N phải chịu 102.000.000đ (Một trăm linh hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phạm Thị N phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng đã nộp tại biên lai thu số 5351 ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP Đồng Nai;
- THADS TP Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 7;
- TAND khu vực 7 – Đồng Nai
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

Nguyễn Công Sự

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa**

Trần Thanh Phong **Lê Quang Ninh** **Nguyễn Công Sự**