

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 410/2026/DS-PT
Ngày: 07-5-2026
V/v tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Bà Đinh Ngọc Thu Hương
Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình N, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2026/TLPT-DS ngày 29/01/2026, về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1101/2026/QĐ-PT ngày 17/4/2026; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Đình P (Le Phuoc D), sinh năm 1951;

2. Bà Hồ Thị Ngọc C (Le Cham Ngoc H), sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: A D. Fort Worth, TX 76112, USA (Hoa Kỳ)

Cùng địa chỉ liên hệ: 1 N, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hồ Thị Hồng L, sinh năm 1969; Địa chỉ: 5 N, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 12/12/2025, có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Hồ Ngọc C1, sinh năm 1951 (vắng mặt);

2. Bà Hồ Tấn Bích T, sinh năm 1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
Cùng địa chỉ: C L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.
- *Người kháng cáo:* Bà Hồ Tấn Bích T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 11/4/2022, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/7/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bà Hồ Thị Hồng L là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Trước đây, ông Lê Đình P, bà Hồ Thị Ngọc C, quốc tịch: Hoa Kỳ, cư trú tại địa chỉ: A D. Fort Worth, TX 76112, USA (Hoa Kỳ) có nhờ ông Hồ Ngọc C1, bà Hồ Tấn Bích T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.588m² thuộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 7A (nay là thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại địa chỉ: Ấp E, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Quá trình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P, bà C không tham gia trực tiếp nhưng toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng 134.112.000 đồng, chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận 11.760.000 đồng và tiền trồng cây trên đất 2.590.000 đồng đều do ông P, bà C gửi về cho ông C1, bà T. Ngày 04/5/2007, UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 880039, sổ vào sổ cấp GCN H 00348/QĐ275 (viết tắt là Giấy chứng nhận số H 00348) cho ông C1, bà T. Các sự việc về việc nhờ nhận chuyển nhượng và đứng tên giữ trên giấy chứng nhận đều được bà T xác nhận tại các giấy viết tay ngày 25/5/2007, ngày 08/6/2007.

Vì có nhu cầu về Việt Nam sinh sống, ngày 07/01/2019, ông P, bà C có liên hệ yêu cầu ông C1, bà T trả lại diện tích đất và được ông C1, bà T cam kết hoàn trả lại. Sau đó, ông C1, bà T vẫn không thực hiện cam kết và đến nay không liên hệ được.

Thực tế, ông C1, bà T chỉ là người đứng tên hộ cho ông P, bà C trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng diện tích đất là đất trống, có trồng cây tràm nên không cần thiết phải trông coi, quản lý và phần giá trị tăng thêm của diện tích đất là do xu hướng phát triển của xã hội nên không có cơ sở xác định công sức đóng góp của ông C1, bà T.

Ông P, bà C khởi kiện yêu cầu:

- Buộc ông C1, bà T phải hoàn trả lại quyền sử dụng diện tích đất 5.735,1m² thuộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 7A (nay là thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại địa chỉ: Ấp E, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Đối với phần cây trồng trên đất, ông P, bà C xác định không tranh chấp;
- Trong trường hợp ông P, bà C không thuộc trường hợp được quyền sử dụng diện tích đất theo pháp luật đất đai thì được hưởng giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp;
- Không xem xét công sức đóng góp của ông C1, bà T trong việc tạo lập, quản lý, trông coi và làm giá tăng giá trị đối với diện tích đất tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, ông P, bà C xác định ông C1, bà T đăng ký thường trú, thực tế cư trú tại C L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh). Đồng thời, thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai; kết quả đo vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ và kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần T1 và Kết luận giám định số 18/KL-KTHS ngày 14/01/2025 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí tố tụng trong vụ án.

Ông Hồ Ngọc C1 và bà Hồ Tấn Bích T là bị đơn: Toà án triệu tập họp lệ tại các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông C1, bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 203; 220, 207, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 6, khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 95, Điều 96, Điều 102, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 162, Điều 165, Điều 166, Điều 177, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 160, Điều 166, Điều 168 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 5, Điều 6, Điều 169, Điều 186 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2018;

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao;

Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình P, bà Hồ Thị Ngọc C về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Hồ Ngọc C1, bà Hồ Tấn Bích T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Đình P, bà Hồ Thị Ngọc C giá trị quyền sử dụng diện tích đất 5.735,1m² thuộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại địa chỉ: Ấp E, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) là 4.159.414.000 đồng (Bốn tỷ, một trăm năm mươi chín triệu, bốn trăm mười bốn nghìn đồng), bao gồm số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 134.112.000 đồng (Một trăm ba mươi bốn triệu, một trăm mười hai nghìn

đồng) và công sức đóng góp là 4.025.302.000 đồng (Bốn tỷ, hai mươi lăm triệu, ba trăm lẻ hai nghìn đồng).

Kể từ khi ông Lê Đình P, bà Hồ Thị Ngọc C có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền trên, nếu ông Hồ Ngọc C1, bà Hồ Tấn Bích T chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp ông Hồ Ngọc C1, bà Hồ Tấn Bích T không hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lê Đình P, bà Hồ Thị Ngọc C thì ông bà có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 5.735,1m² thuộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại địa chỉ: Ấp E, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK057024, số vào sổ cấp GCN: CH00581/QĐ116 ngày 06/02/2013 để thực hiện nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất.

[2] Giao cho ông Hồ Ngọc C1, bà Hồ Tấn Bích T được quyền sử dụng diện tích đất 5.735,1m² và cây trồng trên đất thuộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại địa chỉ: Ấp E, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK057024, số vào sổ cấp GCN: CH00581/QĐ116 ngày 06/02/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Hồ Ngọc C1, bà Hồ Tấn Bích T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2025, bà Hồ Tấn Bích T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo bà T đưa ra là bà định cư ở Mỹ từ năm 2011 đến nay, không nhận được bất kỳ văn bản tố tụng nào của Toà án cấp sơ thẩm, việc xét xử vắng mặt bà là không đúng quy định của pháp luật; bà không có mặt tại Việt Nam nên không thể có chữ ký để giám định; Toà án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của nguyên đơn về số tiền mua đất 134.112.000 đồng, tiền chi phí làm giấy tờ 11.760.000 đồng, tiền trồng cây trên đất 2.590.000 đồng nhưng không có chứng cứ thể hiện các khoản tiền trên đây đã được chuyển cho bà.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Hồ Thị Hồng L là người đại diện hợp pháp của ông Lê Đình P và bà Hồ Thị Ngọc C không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; bà Hồ Tấn Bích T vắng mặt tại phiên tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Bà Hồ Tấn Bích T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên không có ý kiến tranh luận.

2. Bà Hồ Thị Hồng L: Xin bảo lưu toàn bộ các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đã được bản án sơ thẩm ghi nhận. Xác định nguyên đơn chỉ yêu cầu được nhận giá trị quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Hồ Tấn Bích T làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo: Bản án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá một cách toàn diện, khách quan các chứng cứ trong vụ án và tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, ông P là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Hồ Tấn Bích T làm trong hạn luật định; bà Thư sinh năm 1958 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của bà T đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê Đình P và bà Hồ Thị Ngọc C là những người có quốc tịch Hoa Kỳ và hiện đang cư trú tại Hoa Kỳ, khởi kiện yêu cầu ông Hồ Ngọc C1 và bà Hồ Tấn Bích T trả lại 5.735,1m² đất thuộc thửa số 347, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa số 131, tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại xã X, tỉnh Đồng Nai, do ông C1 và bà T đứng tên trên Giấy chứng nhận số H 00348. Đây là vụ kiện tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất có đương sự đang cư trú ở nước ngoài. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của bà T: Bà T tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn và là người có kháng cáo bản án sơ thẩm. Tại Đơn kháng cáo đề ngày 06/10/2025 đã được hợp pháp hoá lãnh sự, bà T đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của bà T, nhận thấy:

[4.1] Tại Văn bản số 4152/QLXNC-P3 ngày 31/10/2025 của Cục Q thuộc Bộ C2 (bút lục số 320) xác định ông C1 và bà T có cùng địa chỉ cư trú tại số C

L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh; ông C1 nhập cảnh vào Việt Nam lần gần nhất là ngày 11/12/2018; bà T nhập cảnh vào Việt Nam lần gần nhất là ngày 17/3/2025. Như vậy, tại thời điểm xét xử sơ thẩm bà T và ông C1 có mặt tại Việt Nam. Toà án cấp sơ thẩm đã uỷ thác cho Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành niêm yết công khai, đầy đủ các văn bản tố tụng đối với ông C1, bà T tại số C L, nhưng bà T và ông C1 vắng mặt, không có ý kiến. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bà T, ông C1 là có căn cứ, phù hợp với các quy định tại khoản 3 Điều 173, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Bà T, ông C1 đã được Toà án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến phản hồi, không cung cấp chứng cứ, do đó Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Để chứng minh yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ, nguyên đơn đã cung cấp bản chính 02 chứng cứ là Thư tay của “Chị N1” - tức bà T gửi cho bà C, “Dượng Ú” - tức ông P (bút lục số 53) và Bảng chiết tính chi phí mua đất, làm giấy tờ, trồng cây (bút lục số 52). Tại Kết luận giám định số 18/KL-KTHS ngày 14/01/2025 của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ C2 tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận chữ viết trong Thư tay ngày 25/5/2007 là của bà T.

Tại thư tay nêu trên có đoạn viết “*Giấy tờ đất của dượng Ú và C đã có từ đầu tháng 5 nhưng vì chị bận làm việc nên chưa viết thư và gửi được....Chị sẽ viết 1 tờ giấy xác nhận đây là đất của chị giữ dùm cho dượng Ú và Châm....Chị muốn cho dù sống hay chết thì đất của C và dượng Ú lúc nào cũng là thuộc quyền sở hữu của dượng Ú và C*”. Mặc dù nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ vật chất chứng minh có việc nhờ bị đơn đứng tên giùm trên giấy tờ mua bán đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nội dung thư tay vừa trích dẫn đã thể hiện việc nguyên đơn nhờ bị đơn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có thật. Việc bà T cho rằng bà không ở Việt Nam nên không có mẫu chữ ký để giám định là không có căn cứ để chấp nhận, bởi Kết luận giám định số 18/KL-KTHS chỉ giám định chữ viết của bà T, không phải chữ ký của bà T.

[4.3] Căn cứ vào Bảng chiết tính ngày 08/6/2007 thì có căn cứ để xác định số tiền mà nguyên đơn gửi cho bị đơn để mua diện tích đang tranh chấp là 134.112.000 đồng. Việc bà T cho rằng không có căn cứ để xác định số tiền mà nguyên đơn khai đã được chuyển đến bà là không có căn cứ, bởi bà T và ông C1 đã được triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt, không gửi ý kiến phản hồi, do đó Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu này để xác định số tiền nêu trên.

[4.4] Tại đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đang tranh chấp, trường hợp yêu cầu này không được chấp nhận thì buộc bị đơn trả lại giá trị diện tích đất tranh chấp, tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà L là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chỉ yêu cầu được hưởng giá trị quyền sử dụng đất, không yêu cầu được nhận quyền sử dụng đất, không tranh chấp đối với phần cây trồng trên đất.

Theo kết quả định giá thì diện tích đất tranh chấp có giá trị 5.884.543.034 đồng; giá trị lúc mua là 134.112.000 đồng; do đó giá trị chênh lệch là 5.750.431.034 đồng.

Nguyên đơn gửi tiền về cho bị đơn, bị đơn là người trực tiếp trao đổi, thiết lập hợp đồng mua bán, liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nguyên đơn cư trú tại nước ngoài, bị đơn là người trực tiếp quản lý, gìn giữ đất từ năm 2007 đến nay, thuê người trồng cây trên đất. Như vậy, có căn cứ để xác định bị đơn có công sức gìn giữ, làm tăng giá trị đất tranh chấp. Căn cứ vào Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao thì phần giá trị chênh lệch này phải được chia đôi. Bản án sơ thẩm chỉ chia cho bị đơn 30% giá trị chênh lệch là chưa phù hợp với Án lệ 02/2016/AL, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của bà T là có căn cứ một phần để chấp nhận. Cần sửa bản án sơ thẩm theo nhận định trên đây.

[6] Các lập luận trên đây cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn là những người cao tuổi nên được miễn.

[8] Về án phí phúc thẩm: Bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Tấn Bích T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 173, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 160, Điều 166, Điều 168 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 5, Điều 6, Điều 169, Điều 186 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình P, bà Hồ Thị Ngọc C.

Buộc ông Hồ Ngọc C1, bà Hồ Tấn Bích T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Đình P, bà Hồ Thị Ngọc C giá trị 5.735,1m² đất thuộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại ấp E, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ) là 3.009.327.517 (ba tỷ không trăm không chín triệu ba trăm hai mươi bảy ngàn năm trăm mười bảy) đồng; bao gồm 134.112.000 (một trăm ba mươi bốn triệu một trăm mười hai ngàn) đồng tiền mua đất ban đầu và 2.875.215.517 (hai tỷ tám trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm mười lăm ngàn năm trăm mười bảy) đồng giá trị chênh lệch.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thanh toán số tiền nêu trên, hoặc thanh toán không đầy đủ, thì ngoài số tiền này, bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp ông Hồ Ngọc C1, bà Hồ Tấn Bích T không thanh toán số tiền nêu trên, thì ông Lê Đình P, bà Hồ Thị Ngọc C có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi 5.735,1m² đất thuộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại ấp E, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK057024, sổ vào sổ cấp GCN CH00581/QĐ116 ngày 06/02/2013 để bảo đảm việc thi hành án.

[2] Ông Hồ Ngọc C1, bà Hồ Tấn Bích T được quyền sử dụng diện tích đất 5.735,1m² và cây trồng trên đất thuộc thửa đất số 347, tờ bản đồ số 22 (nay là thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại ấp E, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK057024, sổ vào sổ cấp GCN CH00581/QĐ116 ngày 06/02/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Hồ Ngọc C1, bà Hồ Tấn Bích T.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho các ông bà Lê Đình P, Hồ Thị Ngọc C, Hồ Ngọc C1 và Hồ Tấn Bích T. Hoàn trả lại cho ông Lê Đình P và bà Hồ Thị Ngọc C số tiền 46.000.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000405 ngày 05/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà Hồ Tấn Bích T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Đồng Nai;
- VKSND thành phố Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa