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

Bản án số: 589/2026/DS-PT
Ngày: 11 – 8 – 2026
*V/v "Đòi lại tài sản"*

**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 Phạm Tiến Hiệp

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Văn An

Bà Lê Hồng Hạnh

*Thư ký phiên tòa*: Bà Vũ Lê Phương Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên toà:* ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 11 tháng 8 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 438/2026/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025, về việc *"Đòi lại tài sản"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2026/DS-ST, ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 517/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1977. Địa chỉ: khu phố T, phường X, thành phố Đồng Nai.

*Người đại diện của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1983 và ông Bùi Văn B, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Số 11, đường Phan Chu Trinh, khu phố G, phường X, thành phố Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/10/2024).

***- Bị đơn:*** Bà Đặng Thị Thu V, sinh năm 1971. Địa chỉ: khu phố C, phường X, thành phố Đồng Nai.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp P, xã X, thành phố Đồng Nai.

2. Bà Đào Thị Thanh Y, sinh năm 1980. Địa chỉ: khu phố N, phường X,

thành phố Đồng Nai.

4. Ông Lê Hoàng Z, sinh năm 1966. Địa chỉ: khu phố C, phường X, thành phố Đồng Nai.

*Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đặng Thị Thu V.

*(Tại phiên tòa ngày 06/8/2026, ông Đoàn Văn T, ông Nguyễn Xuân D, ông Bùi Văn B, bà Đặng Thị Thu V, bà Trần Thị H, bà Đào Thị Thanh Y có mặt, còn lại đều vắng mặt).*

*(Tại phiên toà ngày 11/8/2026, ông Bùi Văn B và bà Đặng Thị Thu V có mặt, còn lại đều vắng mặt).*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đoàn Văn T do ông Nguyễn Xuân D, ông Bùi Văn B làm đại diện trình bày:*

Ông Đoàn Văn T với bà Đặng Thị Thu V có thỏa thuận miệng mua chung diện tích 1101,9m$^2$ thửa đất số 260, tờ bản đồ 39 tại xã Suối Cao (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai với giá 2.170.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ông T góp một nửa và được hưởng một nửa giá trị thửa đất, còn lại là phần góp của bà V. Hai bên thống nhất để cho bà V đại diện đứng tên trên hợp đồng đặt cọc, hợp đồng nhận chuyển nhượng và trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi mua. Các chi phí để hoàn thành việc chuyển nhượng thửa đất trên đều được chia theo tỷ lệ góp vốn.

Ngày 16/6/2022, bà V và bà C (môi giới nhà đất) đã ký "*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất)".* Theo đó, bà V đặt cọc cho bà Nguyễn Thị C nhận cọc thay bà Dương Thị Út A với số tiền là 100.000.000 đồng để đảm bảo việc chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T đã chuyển cho bên chuyển nhượng (thông qua bà C) số tiền 50.000.000 đồng để góp vào số tiền cọc.

Vào ngày 21/7/2022, bà V có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với đại diện bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thúy Z do là bà Dương Thị Út A làm đại diện cho bà Z được công chứng tại Văn phòng Công chứng Vũ Trung Thành, số công chứng 007995 quyển số 01/2022 TP/CC –SCC/HĐGD thể hiện: bà V nhận chuyển nhượng của đại diện bên chuyển nhượng là bà A quyền sử dụng đất diện tích 1101,9m$^2$ thửa đất số 260, tờ bản đồ 39 tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai với giá ghi trên hợp đồng là 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá thực tế các bên thực hiện chuyển nhượng là 2.170.000.000 đồng.

Ông Đoàn Văn T đã thanh toán cho bà Dương Thị Út A là 1.085.000.000 đồng, trong đó chuyển khoản số tiền là 520.000.000 đồng và đưa số tiền mặt là

515.000.000 đồng vào ngày 21/7/2022. Số tiền còn lại do bà V trả cho bên chuyển nhượng.

Sau khi ông T và bà V thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng theo tỷ lệ đã thỏa thuận cho đại diện bên chuyển nhượng là bà Út A, ông T thống nhất thỏa thuận với bà V để bà V đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại đơn khởi kiện ngày 05/10/2024, ông Đoàn Văn T yêu cầu chia quyền sử dụng thửa đất số 260 theo tỷ lệ góp vốn với phần diện tích đất ông T được chia tương ứng là 550,95m$^2$. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, thì đại diện bên chuyển nhượng là bà Dương Thị Út A chỉ thừa nhận có nhận từ ông T 520.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản để thanh toán việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên, còn số tiền mà ông T thanh toán bằng tiền mặt tại Văn phòng công chứng thì bà Út A không nhớ rõ. Phía bà V khẳng định không có thoả thuận góp vốn với ông T nên ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà V phải trả lại cho ông T số tiền 520.000.000 đồng.

*Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đặng Thị Thu V trình bày:*

Thửa đất số 260, tờ bản đồ 39 tại xã X (xã Suối Cao cũ), tỉnh Đồng Nai diện tích 1101,9m$^2$ bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thúy Z do bà Dương Thị Út A làm đại diện cho bà Z, không có ai khác cùng góp vốn để cùng nhận chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 2.170.000.000 đồng, bà là người thanh toán toàn bộ khoản tiền này cho bà Dương Thị Út A, hình thức trả tiền là chuyển khoản và đưa tiền mặt cho bà A. Việc thanh số tiền 2.170.000.000 đồng có 520.000.000 đồng là do ông T chuyển khoản cho bà A, nhưng không phải là phần vốn góp của ông T mà đây thực chất là số tiền bà Trần Thị H trả tiền nợ vay cho bà, do ông T nợ tiền bà H, ông T trả nợ cho bà H nhưng chuyển trực tiếp vào tài khoản cho bà Dương Thị Út A để thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Do đó, bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:*

Bà Trần Thị H có vay của bà Đặng Thị Thu V số tiền 500.000.000 đồng từ tháng 2/2022, cả gốc và lãi bà nợ bà V 520.000.000 đồng. Ông Đoàn Văn T nợ bà một khoản tiền từ các giao dịch cá nhân nên ông T chuyển khoản cho bà Dương Thị Út A số tiền 520.000.000 đồng để cấn trừ nợ mà ông T đang nợ bà H và bà H cũng trả nợ cho bà V. Các tin nhắn bà gửi cho bà V là đúng sự thật. Ngoài giấy ghi nợ ngày 18/02/2022 giữa bà H và bà V thì khoản nợ của ông T, bà Y với bà H, thỏa thuận ông T chuyển khoản cho bà A để cấn trừ nợ bằng miệng, không bằng văn bản nên không có chứng cứ tài liệu cung cấp cho Tòa án. Giữa ông T và

bà V không có góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Thanh Y trình bày:*

Bà là vợ của ông Đoàn Văn T, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông T, bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng Z trình bày:*

Ông và bà V là chủ sở hữu diện tích đất 1110,9m$^2$ thuộc thửa đất số 260, vụ án không liên quan đến ông, đề nghị giải quyết vụ án theo pháp luật.

*Người làm chứng bà Dương Thị Út A trình bày:*

Bà là người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thúy Z để chuyển nhượng thửa đất số 260 cho bà Đặng Thị Thu V. Ngày 21/7/2022 bà nhận số tiền 520.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 39 tờ bản đồ số 260 từ tài khoản của ông Đoàn Văn T. Sau khi nhận đủ tiền thì các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Vũ Trung Thành. Bà là người làm việc trực tiếp với bà Đặng Thị Thu V. Việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà nên đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sau khi nhận đủ tiền thì bà viết giấy xác nhận cho bà V. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Người làm chứng bà Trần Thị C trình bày:*

Việc chuyển nhượng thửa đất 26 không liên quan đến bà. Bà không nhận tiền của bà V, ông T, bà chỉ là người đi cùng với bà Dương Thị Út A. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2026/DS-ST, ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai đã tuyên xử:*

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 166, Điều 221, Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 579 và 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Đoàn Văn T về việc đòi lại tài sản đối với bà Đặng Thị Thu V.

Buộc bà Đặng Thị Thu V phải trả cho ông Đoàn Văn T số tiền 520.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 14/5/2025, bị đơn bà Đặng Thị Thu V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2026/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai. Tại phiên toà phúc thẩm, bà V thay đổi kháng cáo, không yêu cầu huỷ Bản án sơ thẩm mà yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai phát biểu:*

- Việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2026/DS-ST, ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự xác định được ngày 21/7/2022, nguyên đơn ông Đoàn Văn T có chuyển tiền (bằng hình thức chuyển khoản) cho bà Dương Thị Út A số tiền 520.000.000 đồng. Bà A là người đại diện chuyển nhượng thửa đất số 260, tờ bản đồ số 39 diện tích 1101,9m$^2$ xã X (xã Suối Cao cũ) cho bà Đặng Thị Thu V. Bà A thừa nhận khoản tiền này nhận từ tài khoản của ông Đoàn Văn T là thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 260. Bị đơn bà V cũng thừa nhận ông Đoàn Văn T có chuyển cho bà A số tiền này để bà V thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất thửa đất số 260 nhưng bà V cho rằng ông T chuyển tiền cho bà A là do bà Trần Thị H nợ tiền bà V, còn ông T lại nợ tiền bà H nên bà H và ông T thỏa thuận ông T chuyển tiền vào tài khoản bà A để thanh toán tiền nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Vân đối với bà A. Bà V cho rằng đây là tiền bà H trả nợ cho bà.

[2] Bị đơn bà Đặng Thị Thu V cho rằng chỉ mình bà là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 260, ông T không tham gia góp vốn như ông T trình bày mà ông T chuyển tiền cho bà A để cấn trừ khoản tiền ông T nợ bà H. Tuy nhiên, ông T không thừa nhận ông có nợ tiền bà H; bà H không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện ông T nợ tiền bà H, cũng như có sự thỏa thuận về việc ông T trả nợ cho bà H bằng cách chuyển tiền cho bà A để trả khoản nợ của ông T đối với bà H. Ngoài ra, bà V và Hoa không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện thỏa thuận 3 bên giữa bà V, bà H và ông T về việc chuyển giao nghĩa vụ trả nợ. Bà H cung cấp giấy ghi nợ ngày 18/02/2022 giữa bà V với bà H có nội dung bà H nợ bà V 500.000.000 đồng nhưng giấy này không có nội dung nào liên quan tới ông T. Bà H cung cấp các tin nhắn giữa bà H và bà V nhưng đây là các tin nhắn sau thời điểm bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A, không có nội dung nào thể hiện ông T có nghĩa vụ phải trả tiền cho bà H bằng việc chuyển tiền cho bà Út A. Vì vậy lời trình bày của bà V và bà H về việc ông T chuyển khoản số tiền 520.000.000 đồng cho bà Dương Thị Út A là để thanh toán tiền nợ của ông T đối với bà H là không có cơ sở.

[3] Ông Đoàn Văn T trình bày ông góp vốn 1.085.000.000 đồng với bà Đặng Thị Thu V để nhận chuyển nhượng thửa đất số 260 nhưng bà V không thừa nhận và ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về thỏa thuận góp vốn, nên không có cơ sở xác định có thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T chỉ chứng minh được ông đã chuyển khoản cho bà A số tiền 520.000.000 đồng để thanh toán tiền chuyển nhượng thửa đất số 260. Đây là khoản tiền mà bà Đặng Thị Thu V với tư cách là bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà A. Vì ông T chuyển số tiền 520.000.000 đồng nêu trên cho người chuyển nhượng đất cho bà V nên bà V không phải thanh toán số tiền này. Quá trình giải quyết vụ án, bà V không thừa nhận ông T có góp vốn chung nhận chuyển nhượng đất như lời trình bày của ông T nhưng bà V cũng không chứng minh được bà H đã chuyển giao nghĩa vụ của bà H đối với bà V sang cho ông T nên bà Đặng Thị Thu V phải hoàn trả cho ông Đoàn Văn T số tiền 520.000.000 đồng này.

[4] Từ các nhận định trên, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Đoàn Văn T, buộc bà Đặng Thị Thu V trả lại ông T số tiền 520.000.000 đồng là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn ông Đoàn Văn T được

chấp nhận nên bị đơn bà Đặng Thị Thu V phải chịu theo Bản án sơ thẩm đã quyết định.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị Thu V không được chấp nhận nên bà V phải chịu.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2026/DS-ST, ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 148 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

Áp dụng các điều 166, 221, 274, 275, 280, 579 và Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

*Tuyên xử:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Đoàn Văn T về việc đòi lại tài sản đối với bà Đặng Thị Thu V.

1. Buộc bà Đặng Thị Thu V phải trả cho ông Đoàn Văn T số tiền 520.000.000 *(năm trăm hai mươi triệu)* đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng Thị Thu V phải chịu 24.800.000 đồng (*hai mươi bốn triệu, tám trăm nghìn đồng)*.

Hoàn trả cho ông Đoàn Văn T số tiền 22.500.000 đồng (h*ai mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0026404 ngày 19/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai,

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đặng Thị Thu V phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà V đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí,

lệ phí Toà án số 0012445 ngày 27/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai.

4. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và Điều 9 của 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.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND thành phố Đồng Nai;
- TAND khu vực 6 - Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 6 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**Phạm Tiến Hiệp**