

**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: 576/2026/DS-PT

Ngày: 06-8-2026

V/v “*Tranh chấp 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: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Trung

Ông Trần Nam Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Lâm Đông Đông - Thư ký viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 06 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 514/2026/DS-PT ngày 14/7/2026 về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 14/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 01 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 602/2026/QĐ-PT ngày 21/7/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc Diệp T, sinh năm 1974; địa chỉ: B, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là B, khu phố A, phường L, Thành phố Đồng Nai) – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A, đường N, phường T, Thành phố Đồng Nai – có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Đỗ Văn K, sinh năm 1964; địa chỉ: B, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Nay là 20A, tổ A, khu phố P, phường T, Thành phố Đồng Nai) – xin vắng mặt.

2. Ông Đỗ Văn H1, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ I, khu phố E, phường T, Thành phố Đ. (Nay là số B, khu phố E, phường L, Thành phố Đồng Nai – xin vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp T đối với một phần

nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:

Ông Đỗ Văn K và ông Đỗ Văn H1 là hai anh em ruột, vào năm 2006 ông K có cho ông H1 một lô đất có chiều ngang 5m, dài 20m là một phần đất nằm trong thửa đất số 388, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P382553 ngày 25/01/2000 đứng tên ông Đỗ Văn K.

Vào ngày 19/06/2007 giữa bà T và ông H1 có lập một giấy cọc tiền mục đích để bà T nhận chuyển nhượng lô đất trên, bà T đã giao cho ông H1 số tiền 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng) để đặt cọc trước. Hẹn sau khi ra phường ký bên mua sẽ giao cho bên bán 35.000.000 đồng. Ngày 05/11/2007 ông H1 nhận tiền mặt thêm 22.000.000 đồng. Ngày 07/11/2007 ông H1 nhận tiền mặt thêm 13.000.000 đồng. Còn lại 3.000.000 đồng hẹn sau khi tách thửa sẽ giao đủ hết và ông H1 đã giao thửa đất trên cho bà T quản lý, sử dụng để nuôi gà. Năm 2007 Ủy ban nhân dân phường T có chủ trương cho kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T có đến để làm thủ tục tách thửa, đo bao. Tuy nhiên, do đất bà T mua vào năm 2007 chưa có giấy mua bán với chủ đất là ông K nên bà T đã gặp ông H1 nhờ ông K ký tên giấy sang nhượng đất cho bà T để bà T đi đăng ký theo quy định của pháp luật. Ông H1 đồng ý và đã đưa cho ông K ký giấy sang nhượng đất cho bà T lùi ngày lại để bà T đi đăng ký quyền sử dụng đất và thống nhất ghi trên giấy chuyển nhượng là ngày 29/10/2006. Giấy này do ông H1 làm xong đưa cho ông K ký và đưa cho bà T ký tên vào. Lúc này bà T đã giao thêm cho ông H1 số tiền 3.000.000 đồng còn lại và ông H1 đã ký vào giấy đặt cọc vào ngày 07/11/2007 nội dung xác nhận là đã nhận đủ hết số tiền 95.000.000 đồng (Chín mươi lăm triệu đồng) của bà T và ông H1 đã gạch bỏ phần mặt trước của giấy đặt cọc xem như như bà T đã trả hết tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông H1. Do quá trình chuyển nhượng sau đó không thực hiện được nên các bên phát sinh tranh chấp.

Vào năm 2019 bà T đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai yêu cầu ông K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/10/2006 giữa bà T và ông K đối với diện tích đất đã nêu trên. Tuy nhiên Tòa án nhân dân hai cấp của tỉnh Đồng Nai đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Toà án xem xét giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn:

1/ Buộc bị đơn ông Đỗ Văn K và ông Đỗ Văn H1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Diệp T số tiền đã nhận cọc là 95.000.000 đồng (Chín mươi lăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 95.000.000 đồng (Chín mươi lăm triệu đồng).

2/ Buộc bị đơn ông Đỗ Văn K và ông Đỗ Văn H1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Ngọc Diệp T số tiền lãi tính từ ngày 07/11/2007 đến ngày 14/01/2026, cụ thể như sau: 95.000.000 đồng x 20%/năm (lãi suất do Bộ luật dân sự quy định) x 18 năm 2 tháng 7 ngày (làm tròn 218 tháng) = 345.166.666 đồng (*Ba trăm bốn mươi lăm triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

Tại phiên tòa hôm nay, bà T xác định xin rút một phần yêu cầu khởi kiện: Cụ thể là rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Đỗ Văn K, không yêu cầu gì đối với ông Đỗ Văn K và rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần tiền phạt cọc 95.000.000 đồng và tiền lãi là 345.166.666 đồng (*Ba trăm bốn mươi lăm triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng*). Bà T xác định chỉ yêu cầu ông Đỗ Văn H1 phải hoàn trả lại cho bà T số tiền 95.000.000 đồng mà ông H1 đã nhận của bà T. Ngoài ra bà T không còn yêu cầu nào khác.

Đối với việc cung cấp địa chỉ của ông Đỗ Văn H1, hiện nay bà T không biết ông H1 đang sinh sống tại địa chỉ nào. Tuy nhiên, do hai bản án trước đây là Bản án số 74/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và Bản án số 12/2023/DS-PT ngày 17/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có hiệu lực pháp luật nên bà T đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai triệu tập ông H1 theo địa chỉ của hai bản án trên. Bà T không đồng ý nộp chi phí tố tụng để đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với ông H1 mà đề nghị Tòa án niêm yết giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 21/11/2025 bị đơn ông Đỗ Văn K trình bày:

Tất các các nội dung liên quan đến vụ án này ông đã trình bày tại 02 bản án trước đây là Bản án số 74/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và Bản án số 12/2023/DS-PT ngày 17/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có hiệu lực pháp luật. Ông hoàn toàn không biết bà Nguyễn Ngọc Diệp T là ai. Ông đã tặng cho thửa đất này cho em trai ông là Đỗ Văn H1 tự quyết định. Việc tranh chấp giữa ông H1 và bà T ông hoàn toàn không biết. Vì vậy, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông không nhận tiền từ bà T, không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T. Nay ông không trình bày gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Đỗ Văn H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 14/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp T đối với bị đơn ông Đỗ Văn H1 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

Buộc ông Đỗ Văn H1 phải trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Diệp T số tiền 95.000.000 đồng (*Chín mươi lăm triệu đồng*).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp T đối với bị đơn ông Đỗ Văn K.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp T đối với bị đơn ông Đỗ Văn H1 về số tiền phạt cọc 95.000.000 đồng (*Chín mươi lăm triệu đồng*) và tiền lãi 345.166.666 đồng (*Ba trăm bốn mươi lăm triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 21 tháng 01 năm 2026 của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp T kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc ông Đỗ Văn K và Đỗ Văn H1 phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà tính từ ngày bà giao tiền là tháng 6/2007 đến tháng 01/2026: $95.000.000 \text{ đồng} \times 20\% / 01 \text{ năm} = 19.000.000 \text{ đồng} \times 18 \text{ năm} 06 \text{ tháng} = 351.500.000 \text{ đồng}$. Tổng số tiền ông K, ông H1 phải trả cho bà T là 446.500.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp T giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 14/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp T làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình Toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp T có lập giấy uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Kim H vào ngày 24/3/2023 tham gia tố tụng, giấy uỷ quyền được công chứng viên Văn phòng công chứng Đoàn Thị N chứng nhận tại số công chứng 00625, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Trong nội dung uỷ quyền bà H được quyền nộp đơn, rút lại đơn khởi kiện và được quyền quyết định mọi vấn đề đã được uỷ quyền. Việc uỷ quyền được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận và xác định bà H tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của bà T trong vụ án.

Theo ghi nhận tại phần hỏi trang 4 của biên bản phiên tòa ngày 14/01/2026 thể hiện: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định rút một phần yêu cầu khởi kiện: Cụ thể là rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Đỗ Văn K, không yêu cầu gì đối với ông K và rút yêu cầu tiền phạt cọc và tiền lãi, chỉ yêu cầu ông Đỗ Văn H1 phải hoàn trả lại cho bà T số tiền 95.000.000 (Chín mươi lăm triệu) đồng mà ông H1 đã nhận của bà T. Xét thấy, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút các yêu cầu trên tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, bà H có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để quyết định mọi vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trong đó có quyền giữ nguyên, thay đổi, bổ sung hoặc rút yêu cầu theo quy định của pháp luật. Phía bị đơn ông Đỗ Văn K cũng không có yêu cầu phản tố nên Toà án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Đỗ Văn K, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền phạt cọc và tiền lãi là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà T kháng cáo cho rằng không đồng ý với quyết định của người đại diện theo uỷ quyền của bà nhưng bà T và người đại diện theo uỷ quyền không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bà T không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, bà T kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết buộc ông Đỗ Văn K và Đỗ Văn H1 phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà tính từ ngày bà giao tiền từ tháng 6/2007 đến tháng 01/2026: 95.000.0000 đồng x 20%/01 năm = 19.000.000 đồng x 18 năm 06 tháng = 351.500.000 đồng. Tổng số

tiền ông K, ông H1 phải trả cho bà T là 446.500.000 đồng. Do các nội dung nói trên người đại diện theo uỷ quyền của bà T đã tự nguyện rút tại phiên toà sơ thẩm và Toà án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử nên phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Toà án sơ thẩm đã xét xử. Do vậy, không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét lại đối với yêu cầu khởi kiện đã rút tại cấp sơ thẩm. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 14/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tại phiên tòa 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 năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 14/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp T đối với bị đơn ông Đỗ Văn H1 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

Buộc ông Đỗ Văn H1 phải trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Diệp T số tiền 95.000.000 (*Chín mươi lăm triệu*) đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp T đối với bị đơn ông Đỗ Văn K.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp T đối với bị đơn ông Đỗ Văn H1 về số tiền phạt cọc 95.000.000 (*Chín mươi lăm triệu*) đồng và tiền lãi 345.166.666 (*Ba trăm bốn mươi lăm triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu*) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đỗ Văn H1 phải chịu số tiền 4.750.000 (*Bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn*) đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Diệp T số tiền tạm ứng án phí 11.880.000 (*Mười một triệu tám trăm tám mươi nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền số 0008234 ngày 22/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải trả lãi chậm thi hành án đối với số tiền

chưa thanh toán, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm thi hành.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc Diệp T phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004478 ngày 05/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai).

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TP Đồng Nai;
- TAND KV 1 - Đồng Nai;
- VKSND KV 1 – Đồng Nai;
- PTHADS KV 1 - Đồng Nai;
- THADS Thành phố Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga