

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: **289/2026/DS-PT**
Ngày 21-4-2026

V/v tranh chấp đòi tài sản

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

**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: Ông Lê Văn Thăng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương

Ông Vũ Hồng Luyến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026, về việc “Tranh chấp đòi tài sản”, do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Nai bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 162/2026/QĐXX-PT ngày 26 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số nhà B, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Hoàng Sơn P, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện Đ (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: 1. Ông Chấn A S, sinh năm 1968.

2. Bà Chè Mên M, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: A, khu dân cư C, ấp B, xã P, huyện Đ (nay là xã P), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà M: Chị Chấn Mỹ L – sinh năm 1991. Địa chỉ: A, khu dân cư C, ấp B, xã P, huyện Đ (nay là xã P), tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phan Thanh H – Văn phòng L1, Đoàn luật sư thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Chấn Mỹ L – sinh năm 1991.

Địa chỉ: A, khu dân cư C, ấp B, xã P, huyện Đ (nay là xã P), tỉnh Đồng Nai.

(Anh P vắng mặt, chị L và Luật sư H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – ông Phạm Văn Đ, trình bày:

Ngày 31/10/2021, anh Đ ký với vợ chồng ông S, bà M hợp đồng đặt cọc với nội dung sau: Ông S, bà M sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ diện tích đất 6.435,7m², thửa số 29, tờ bản đồ số 12, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V787776 ngày 24/7/2002 cho bà M). Giá chuyển nhượng là 2.150.000.000đ.

Hai bên thỏa thuận, tiền cọc được chia làm hai đợt: Đợt 1, vào ngày 31/10/2021 đặt số tiền 200.000.000đ; Đợt 2, vào ngày 06/11/2021, đặt số tiền 500.000.000đ.

Sau 10 ngày, kể từ ngày hai bên đến Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định thì anh Đ sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.450.000.000đ.

Do ông S1, bà M không thành thạo chữ viết nên con gái của bà M là chị Chăng M1 Lây ký thay và có sự chứng kiến của anh Lãng A N.

Thực hiện hợp đồng, trong ngày 31/10/2021, anh Đ đã giao cho ông S1, bà M số tiền 200.000.000đ. Ngày 03/11/2021, anh Đ giao tiếp số tiền cọc đợt hai là 500.000.000đ.

Tuy nhiên, sau đó vợ chồng bà M không làm thủ tục công chứng chuyển nhượng mà tự ý bán lại thửa đất cho người khác. Ngày 24/4/2023, bà M viết giấy cam kết thanh toán tiền cọc và bồi thường cho anh Đ tổng cộng số tiền 1.000.000.000đ; hẹn đến ngày 15/5/2023 trả 500.000.000đ và đến ngày 15/8/2023 trả số tiền còn lại là 500.000.000đ.

Đến nay vợ chồng ông S1, bà M không thanh toán trả tiền theo cam kết, anh Đ khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông S1 và bà M trả cho anh số tiền đã cam kết là 1.000.000.000đ.

Bị đơn - ông Chăng A S và bà Chế Mệnh M, trình bày:

Ông bà thừa nhận trình bày của nguyên đơn, đã nhận của nguyên đơn số tiền cọc là 700.000.000đ. Khi lập hợp đồng đặt cọc, do vợ chồng ông không thành thạo chữ viết nên nhờ con gái là C Mỹ L ký thay và có sự chứng kiến của người làm chứng Lãng A N.

Do sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh Đ không đủ tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng, vợ chồng ông S sẽ trả cho anh Đ 700.000.000đ tiền cọc và bồi thường tiền lãi là 300.000.000đ, tổng cộng 1.000.000.000 đồng.

Vợ chồng ông S, bà M đồng ý thanh toán cho anh Đ số tiền 1.000.000.000đ nhưng do kinh tế khó khăn nên xin trả dần và không phải chịu tiền lãi phát sinh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Chưởng Mỹ L, trình bày:

Sau khi nhận tiền cọc, cha mẹ chị L không có nhu cầu bán đất nữa nên gặp anh Đ để trả lại tiền cọc nhưng anh Đ đòi phạt cọc 700.000.000đ và phải trả tổng cộng 1.400.000.000 đồng. Qua thương lượng, hai bên thống nhất là cha mẹ chị chỉ trả lại số tiền cọc 700.000.000đ và bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 300.000.000đ, tổng 1.000.000.000đ.

Nay anh Đ kiện đòi cha mẹ chị L số tiền 1.000.000.000đ thì không hợp lý lắm vì thực tế cha mẹ chị chỉ nhận cọc 700.000.000đ và cha mẹ chị hiện không có tiền để trả.

Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 30/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Nai tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Đ. Buộc ông Chưởng A S và bà Chè Mênh M trả cho anh Phạm Văn Đ số tiền 1.000.000.000đ.

Ngoài ra, án còn tuyên về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Việc kháng cáo đối với bản án sơ thẩm:

Ngày 14/10/2025, ông Chưởng A S, bà Chè Mênh M, chị Chưởng M1 Lầy có đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Đặt cọc cho ông S, bà M tới gần ba năm sau ông Đ mới khởi kiện là có dấu hiệu bỏ cọc, không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa. Ông S, bà M viết giấy cam kết trả cho ông Đ số tiền 1.000.000.000 đồng là do bị ép buộc và không hiểu biết pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết và giao nhận 700.000.000 đồng tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các đương sự cũng thừa nhận việc phía bị đơn thỏa thuận trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của các đương sự không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, anh Nguyễn Hoàng Sơn P – đại diện của nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định của pháp luật, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh P.

[2] Về việc giải quyết vụ án:

Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận, ngày 31/10/2021, anh Đ và bà M có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 6.435,7m², thửa số 29, tờ bản đồ số 12, xã P, huyện Đ. Thực hiện thỏa thuận, anh Đ đã chuyển cho bà M2, ông S số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng.

Do không thực hiện việc chuyển nhượng nên ngày 24/4/2023, bà M đã thỏa thuận với anh Đ chấm dứt hợp đồng đặt cọc và thanh toán cho anh Đ số tiền 1.000.000.000 đồng, trong đó 700.000.000 đồng là tiền cọc đã nhận và 300.000.000 đồng là tiền bồi thường.

Việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba nên có hiệu lực thi hành. Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông S, bà M trả cho anh Đ số tiền 1.000.000.000 đồng như đã thỏa thuận là có căn cứ. Kháng cáo của ông S, bà M và chị L không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Ông S, bà M, chị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Chằng A S, bà Chè Mên M và chị Chằng Mỹ L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đồng Nai.

Áp dụng các điều 357, 463, 465, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 27, 29, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Đ về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản” đối với ông Chằng A S và bà Chè Mên M.

Buộc ông Chằng A S và bà Chè Mên M có trách nhiệm liên đới trả cho anh Phạm Văn Đ số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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

chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

Ông Chằng A S và bà Chè Mênh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng).

Ông Chằng A S, bà Chè Mênh M, chị Chằng M1 Lầy mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0003317 ngày 14/10/2025, số 0012551 ngày 26/12/2025 và số 0012552 ngày 26/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, ông S, bà M, chị L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Hoàn trả anh Phạm Văn Đ số tiền 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014652 ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV7-Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS KV7-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Thắng