

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: 713/2026/DS-PT
Ngày 21-9-2026
V/v tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng An Thanh.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Thanh Phương.

Bà Bùi Lan Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Hải Ly - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 469/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2026 về “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 687/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Minh T; địa chỉ: Ấp B (nay là ấp X), xã X, thành phố Đ (vắng mặt tại phiên tòa).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 02 năm 2024):

Ông Lê Bá Đ; địa chỉ: Số A, Đường số B, Tỉnh lộ 766, khu phố T, phường X, thành phố Đ (có mặt tại phiên tòa).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: Hẻm A, ấp X, xã X, thành phố Đ và Số D, Khu phố G, phường L, thành phố Đ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (được ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21 tháng 9 năm 2026):

Ông Nguyễn Minh Q; địa chỉ: Hẻm A, ấp X, xã X, thành phố Đ (có mặt tại phiên tòa).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị N (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Tòa án cấp sơ thẩm viết tại Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn ông Lê Bá Đ trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số: 542, tờ bản đồ 34, diện tích 3.283,7 m², tọa lạc tại xã X, là một phần trước đây thuộc thửa đất số 72 và thửa 379, cùng tờ bản đồ 34 tại xã X, với tổng diện tích 8125 m² này có nguồn gốc được sở hữu là do ông T mua lại của ông B và bà D vào năm 2010. Vào ngày 25/3/2022, ông T và bà Nguyễn T1 là 8125 m², đứng tên ông Hoàng Minh T. Đối với phần đất có diện tích 8125 m² thuộc thửa đất số 72 và thửa 379, cùng tờ bản đồ 34 tại xã X với giá tiền là 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng). Vào ngày 25/3/2022 hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc và bà N đã đặt cọc đưa trước cho ông T số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 03 tháng tính từ ngày ký. Đến ngày 10/4/2022 thì bà N có đặt cọc thêm cho ông T số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Như vậy tổng cộng cả hai lần là bà N đã đặt cọc cho ông T số tiền là 1.000.000.000 đồng. Sau lần đặt cọc thứ hai, thì bà N có đề nghị với ông T cho phép và hỗ trợ cho bà N làm tách phần đất có diện tích: 8125 m² ra làm 04 thửa để dễ bán lại. Khi nghe ý muốn bà N như vậy thì ông T cũng thông cảm và đồng ý giúp. Sự thỏa thuận đặt cọc để mua bán giữa ông T và bà N, thì chính bên bà N là người đi làm các thủ tục, chứ ông T không làm thủ tục. Vào ngày 14/4/2022 thì bà N đã làm xong tách thửa đất 72 ra thành 04 thửa tạm là 72A, 72B, 72C, 72D. Tuy nhiên thửa 72A có một phần đất giáp suối đó là thửa 379, tờ bản đồ: 34 chưa được hợp vào thửa 72A. Vì vậy bà N đã yêu cầu ông T ra công chứng sang tên trước 03 thửa 72B, 72C, 72D còn thửa 72A có một phần đất giáp suối là thửa 379, tờ bản đồ: 34 phải chờ làm hợp thửa xong mới ra công chứng.

Như vậy vào ngày 23/5/2022 thì ông T đã ra công chứng sang tên chính thức trước 03 thửa 72B, 72C, 72D cho bà N. Còn thửa 72A và một phần đất giáp suối là thửa 379, tờ bản đồ: 34, thì phải chờ làm hợp thửa.

Đến ngày 13/4/2023, Cơ quan chức năng có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ chính thức, gộp thửa 72A và một phần đất giáp suối là thửa 379, tờ bản đồ 34 lại thành thửa đất số: 542, tờ bản đồ: 34, diện tích: 3.283,7 m², tọa lạc tại xã X, đứng tên của ông Hoàng Minh T.

Việc thỏa thuận mua bán đất đối với thửa đất số: 542, tờ bản đồ: 34, diện tích: 3283,7 m², tọa lạc tại xã X giữa ông T và bà N tính đến nay là vẫn chưa hoàn

thành các thủ tục theo quy định của pháp luật và ông T cũng chưa bàn giao QSDĐ đối với thửa đất số: 542, tờ bản đồ: 34, diện tích: 3283,7 m², tọa lạc tại xã X cho bà N. Sau khi ông Hoàng Minh T được cấp giấy chính thức đối với thửa đất số: 542, tờ bản đồ: 34, diện tích: 3283,7 m², tọa lạc tại xã X, thì ông T có đề nghị bà N ra công chứng sang tên thửa còn lại và đề nghị giao đủ tiền thì bà N cứ tránh né không ra thực hiện.

Gần đây khi ông T vào thăm đất thì ông T thấy bà Nguyễn Thị N đã tự ý vào quản lý sử dụng thửa đất nói trên của ông T và xây dựng trái phép các công trình và chặt cây trồng khi chưa được sự đồng ý nào của ông T. Ông T đã giải thích rõ ràng về quyền sở hữu tài sản đất nói trên của ông T là hợp pháp và yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải trả đất lại cho ông T nhưng bà N vẫn cứ ở chiếm giữ trái phép không trả.

Nay ông T yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông Hoàng Minh T tài sản là Quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số: 542, tờ bản đồ: 34, diện tích: 3283,7 m² tọa lạc tại xã X.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông T yêu cầu ai thua thì người đó chịu. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Trong quá trình làm việc, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 25/03/2022 bà N có ký Giấy đặt cọc mua bán đất với ông Hoàng Minh T để mua 02 thửa đất số 72 và 379, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai với diện tích 8125m² với giá là 5.500.000.000đ (Năm tỷ năm trăm triệu đồng). Bà đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho ông Hoàng Minh T.

Đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai với diện tích 7411,0m² đã được cấp sổ cho ông Hoàng Minh T.

Đối với thửa đất số 379, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai với diện tích 714,0m² ông Hoàng Minh T chưa được cấp sổ.

Ngày 14/04/2022, bà và ông Hoàng Minh T có ký hợp đồng thỏa thuận về việc tách thửa đối với 02 thửa đất nói trên. Khi ông T đã nhận đủ số tiền đặt cọc từ bà N, ông T đã giao đất cho bà N toàn quyền sử dụng. Bà N đã bỏ tiền ra đầu tư, trồng trọt thêm cây cối, làm đường đi và lối đi bao quanh thửa đất dẫn xuống tới con suối G.

Đến ngày 13/4/2023 ông T mới được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 542, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai với diện tích 3.283,7m² thì ông T không đồng ý ra công chứng sang tên cho bà N.

Do ông T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 379, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai với diện tích 714,0m² chậm trễ dẫn đến việc hợp thửa bị chậm làm bà N bị thiệt hại rất nhiều nhưng bà chưa yêu cầu ông T đền bù thiệt hại đó.

Căn cứ theo Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 25/03/2022 giữa bà với ông Hoàng Minh T thì ngày 25/6/2022 hai bên sẽ hoàn tất việc mua bán. Tuy nhiên ông T đã vi phạm cam kết từ ngày 25/6/2022 đến nay là hơn 13 (Mười ba) tháng tính từ ngày 25/6/2022 đến nay. Vì vậy ông T phải bồi thường gấp đôi số tiền mà bà đã đặt cọc cho ông T.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu bà phải trả lại cho ông T quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 542, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai với diện tích 3283,7m². Bà có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Bà đồng ý trả lại cho ông T quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 542, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai với diện tích 3.283,7m² theo yêu cầu của ông T.

Thứ hai: Bà yêu cầu ông Hoàng Minh T phải trả lại cho bà số tiền đặt cọc đất mà ông T đã nhận của bà là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) theo Giấy đặt cọc mua bán đất đã ký kết ngày 25/3/2022. Tổng cộng ông T phải trả và bồi thường cho bà N là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

Thứ ba: Buộc ông Hoàng Minh T phải trả cho bà N toàn bộ chi phí mà môi đã bỏ ra để đầu tư, trồng trọt thêm cây cối, làm đường đi bằng bê tông bao quanh thửa đất dẫn xuống tới con suối G với số tiền là 295.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng).

Tổng số tiền ông Hoàng Minh T phải trả cho bà là: 3.295.000.000đ (Ba tỷ hai trăm chín mươi lăm triệu đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 157, Điều 165, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 164, 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Minh T

Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông Hoàng Minh T tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 34, diện tích 3283,7m², địa chỉ tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng Minh T số tiền 17.000.000đ (mười bảy triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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.

Ngày 02 tháng 02 năm 2026, bị đơn là bà Nguyễn Thị N kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày và nêu ý kiến tranh luận:

Bà Nguyễn Thị N không có giữ mảnh đất đang tranh chấp. Nếu ông Hoàng Minh T muốn lấy lại đất thì đề nghị ông T trả bà N tiền cọc, đền bù thiệt hại đối với giao dịch không thành (bồi thường gấp đôi số tiền cọc) và bồi thường tiền đầu tư trên đất (làm đường, kéo điện, làm nhà kho).

Phía nguyên đơn cung cấp chứng cứ chứng minh bị đơn thanh toán thêm 44.000.000 đồng. Theo phía bị đơn, tách ra 3 thửa áng chừng diện tích là 4.700 m² nhân với giá tiền 670.000 đồng (do số tiền thỏa thuận trong hợp đồng với số tiền thực tế bên ngoài không giống nhau) thì tổng số tiền của 3 thửa đất là 3.149.000.000 đồng nên làm tròn 3.150.000.000 đồng.

Phía nguyên đơn không có căn cứ nào thể hiện đã căn trừ số tiền 1.000.000.000 đồng. Mục đích của việc chuyển nhượng trước 3 thửa đất, bà N có nhắn tin và gọi điện cho ông T kêu ông T về ghi lại thỏa thuận khác với nội dung: “Chú còn giữ của con 1 tỷ tiền đặt cọc, chú phải về làm lại thỏa thuận mới vì chưa biết khi nào chú được cấp sổ thửa còn lại”. Ông T đề nghị trả thêm tiền thì ông mới về làm lại thỏa thuận mới.

Sau khi công chứng sang tên xong 3 thửa đất, ông T còn giữ tiền của bà N nên bà N có gọi điện cho ông T với nội dung: “Không biết khi nào thửa cuối cùng được cấp sổ, chú về ghi lại cho con giấy là chú còn đang giữ tiền của con”, thửa đất còn lại ông T mới nói: “Về chuyển thêm tiền”, bà cân đối nói “Chú gửi số tài

khoản con chuyển thêm cho chú 50 triệu” nhưng số tiền ít ông T không nhận mà muốn chuyển 500.000.000 đồng thì ông T mới về ký thỏa thuận ông vẫn còn giữ tiền cọc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và nêu ý kiến tranh luận:

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Nguyên đơn và bị đơn khi tiến hành giao kết thỏa thuận với nhau mua bán thửa đất căn cứ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng diện tích của thửa đất là 8.125 m², các bên thỏa thuận với nhau giá tiền 5.500.000.000 đồng tương ứng với 677.000 đồng/ 1 m², sau khi đo đạc cụ thể bao nhiêu sẽ tính tiền bấy nhiêu trên số tiền đó. Thời hạn đặt cọc các bên thỏa thuận với nhau từ ngày 25 tháng 3 năm 2022 đến ngày 25 tháng 6 năm 2022, thời hạn đặt cọc là 3 tháng. Tuy nhiên mới sang tháng thứ 2 là bị đơn đã đề nghị phía nguyên đơn xin làm thủ tục tách thửa, tách làm 4 thửa và nguyên đơn đồng ý. Khi làm thủ tục tách thửa thì chỉ có thửa cuối cùng do thêm một phần diện tích đợt cấp sổ nên lâu, 3 thửa kia được cấp trước. Như vậy, 3 thửa tách ra diện tích tương ứng thửa thứ nhất là 1.003 m², thửa thứ hai là 1.003 m² và thửa thứ ba là 2.713 m² cộng vào 3 thửa có diện tích 4.719 m² nhân với giá tiền 677.000 đồng thì tổng số tiền của 3 thửa đất là 3.194.000.000 đồng. Đó là lý do ban đầu thỏa thuận 3.150.000.000 đồng nhưng phát sinh thêm 44.000.000 đồng. Ngày 23 thanh toán 2.150.000.000 đồng, ngày hôm sau chuyển khoản thêm 44.000.000 đồng, các bên đã tiến hành thanh toán đủ. Tiền chuyển nhượng khi đó bị đơn chỉ giao cho nguyên đơn 2.194.000.000 đồng kết hợp bị đơn đề nghị chuyển số tiền đặt cọc căn trừ vào nghĩa vụ thanh toán hợp đồng của 3 thửa đất, cộng lại là 3.194.000.000 đồng. Ngày 13 tháng 4 năm 2023, cấp xong sổ thửa cuối cùng thì thửa này có giá tiền là 2.306.000.000 đồng, thửa này chưa cọc. Nguyên đơn khi làm xong sổ có đề nghị tiến hành mua bán bình thường thì bị đơn từ chối nhưng vẫn giữ tài sản của nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất.

Ngày 23 tháng 5, nguyên đơn chỉ nhận được 2.150.000.000 đồng, đến ngày 24 tháng 5, nguyên đơn có nhận thêm 44.000.000 đồng bằng phương thức chuyển khoản. Khi đó, bà N có nhắn tin qua Zalo cho ông T vào lúc 16 giờ 41 phút 17 giây: “Con đã thanh toán đủ thêm cho chú T 44 triệu”.

Khi thực hiện chuyển nhượng, bị đơn có nghĩa vụ giao số tiền 2.150.000.000 đồng theo thỏa thuận ban đầu nhưng do tăng thêm một phần diện tích nên mới đòi thêm 44.000.000 đồng. Nghĩa vụ của bị đơn phải chứng minh được bị đơn đã thanh toán số tiền 2.194.000.000 đồng. Nguyên đơn thừa nhận vẫn đang giữ 1.000.000.000 đồng tiền cọc nhưng nguyên đơn khẳng định căn trừ tiền cọc là đúng sự thật. Nguyên đơn hỏi bị đơn rất nhiều lần có căn cứ chứng minh bị đơn đã giao đủ số tiền chưa thì bị đơn không có chứng cứ. Sau thời điểm sang tên 3 thửa đất xong, bà N có nhắn tin cho ông T vào ngày 29 tháng 7: “Chú cho cháu xin số tài khoản để cháu đặt cọc lại 50 triệu đối với thửa đất còn lại”. Bị đơn đòi

đưa thêm 50.000.000 đồng đặt cọc thừa còn lại.

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

Việc bà Nguyễn Thị N trình bày cho rằng số tiền 1.000.000.000 đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 542, tờ bản đồ số 34, diện tích 3.283,7m² tại xã X, thành phố Đ chưa được ông Hoàng Minh T trả lại, còn theo ông T thì đã thanh toán xong nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất để làm rõ vấn đề này là vi phạm Điều 100 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo bị đơn trình bày, thửa đất đang tranh chấp trong thời gian quản lý đã đổ đất, làm đường bê tông, trồng cột và kéo dây điện, làm hàng rào B40 để vây quanh thửa đất nhưng trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ chỉ thể hiện có hàng rào B40 và 05 trụ điện (bút lục số: 60, 61) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này và yêu cầu phía bị đơn cung cấp tài liệu chứng cứ. Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cung cấp chứng cứ mới là Giấy đặt cọc mua bán đất giữa ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị N và trên giấy đặt cọc có thể hiện việc đặt cọc mua bán thửa đất đang tranh chấp, trong khi đó theo nguyên đơn số tiền đặt cọc đã được thanh toán vào các thửa đất mua trước đó. Mặt khác Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trước để xem xét số tiền đặt cọc đã được xong chưa. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Từ những phân tích nêu trên, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, hủy bản án sơ thẩm số 107/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai ghi thiếu dấu gạch nối trong phần ký hiệu kèm số bản án là “Bản án số: 107/2025/DSST” nên Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung cho đúng là “Bản án số: 107/2025/DS-ST”.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm thay cụm từ “tỉnh Đồng Nai” bằng cụm “thành phố Đồng Nai” theo Nghị quyết số 30/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Quốc hội.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hoàng Minh T vắng mặt, ủy quyền cho ông Lê Bá Đ tại Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 02 năm 2024 (ông Đ có mặt tại phiên tòa phúc thẩm). Căn cứ vào khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, quyết định xét xử vắng mặt ông T vì việc vắng mặt của ông không ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm.

[5] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn nộp cho Hội đồng xét xử phúc thẩm Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 25 tháng 3 năm 2022 (sau đây viết là Giấy đặt cọc) và Hợp đồng thỏa thuận về việc tách thửa ngày 14 tháng 4 năm 2022 (sau đây viết là Thỏa thuận) giữa ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị N. Bà N khẳng định chưa nộp cả bản chính cũng như bản sao Giấy đặt cọc và Thỏa thuận cho Tòa án cấp sơ thẩm. Ông Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông T khẳng định đã nộp bản sao Giấy đặt cọc và Thỏa thuận cho Tòa án cấp sơ thẩm nhưng ông không có biên nhận và không chứng minh được là ông đã nộp. Mặc dù tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 199/TB-TLVA ngày 24 tháng 6 năm 2024 (bút lục số 20), Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận kèm theo đơn khởi kiện, người khởi kiện đã nộp “Giấy sang nhượng đất (photo)” nhưng trong hồ sơ do Tòa án cấp sơ chuyển đến Tòa án cấp phúc thẩm không có “Giấy sang nhượng đất (photo)”, Giấy đặt cọc và Thỏa thuận. Giấy đặt cọc và Thỏa thuận là những chứng cứ xuất hiện ở Tòa án cấp phúc thẩm chứng tỏ Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét về nội dung giao dịch giữa các bên, mới chỉ xem xét về tài sản mà đã buộc bị đơn phải trả tài sản cho nguyên đơn là không đúng.

[6] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền đặt cọc đã được cản trừ vào tiền mua ba thửa đất đã được ký hợp đồng chuyển nhượng ở phòng công chứng (nghĩa là hiện nay ông T không còn giữ bất kỳ khoản tiền nào của bà N). Bị đơn cho rằng bị đơn đã trả đủ tiền mua ba thửa đất, còn 1.000.000.000 (một tỷ) đồng trong Giấy đặt cọc được ông T giữ để đảm bảo cho việc mua thửa thứ tư (thửa đất đang được tranh chấp). Các bên đều không đưa ra được chứng cứ, chứng minh cho ý kiến của mình. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét nội dung này (không rõ tình hình thanh toán tiền mua tài sản) trong khi nội dung này liên quan mật thiết đến việc có buộc bị đơn trả đất hay không buộc bị đơn trả đất cho ông T (ông T chỉ được nhận lại đất nếu trả hết tiền cho người mua, ngược lại nếu ông T không nhận lại đất thì những khoản nào ông T chưa trả thì người mua đất phải được cản trừ).

[7] Các chứng cứ liên quan đến việc giao nhận tiền thì các bên không nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không thể thu thập chứng cứ và khẳng định được khoản tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng hiện nay đang ở đâu.

[8] Từ những nội dung được phân tích trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đúng bản chất tranh chấp, chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, chưa nhận định và giải quyết toàn diện vụ án nên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không chính xác mà Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn và cần phải hủy Bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[9] Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều

29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[10] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 293, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị N.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm (án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và các nội dung khác sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án).

Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004910 ngày 09 tháng 3 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh (nay là thành phố) Đồng Nai).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai;
- Những người tham gia tố tụng (4);
- Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 - Đồng Nai;
- Lưu VP (4), Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án. ĐTHL. (16).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký**

Đặng An Thanh