

Bản án số: 09/2026/DS-PT
Ngày: 20 - 01 - 2026.
V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản.

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: **Hoàng Anh Tuấn.**

Các Thẩm phán: Ông: **Hoàng Hữu Truyền.**

Ông: **Hoàng Văn Giang.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lý Bích Ngọc** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Ông **Nông Văn Đới** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc: Tranh chấp kiện đòi tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 233/2025/QĐPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đinh Công H**, sinh năm 1976. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ G, phường C, thành phố T (nay là phường G), tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Lê Quang N** và ông **Nguyễn Công Q** - Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Hữu T**, sinh năm 1960. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ G, phường C, thành phố T (nay là phường G), tỉnh Thái Nguyên.

3. Người làm chứng: Ông **Nguyễn Hữu H1**, sinh năm 1953. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ G, phường C, thành phố T (nay là phường G), tỉnh Thái Nguyên.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hữu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Khoảng tháng 7/2024, ông được biết ông Nguyễn Hữu T (là người hàng xóm) đang có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 3645, tờ bản đồ số 11, đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm và ông có nhu cầu mua đất của ông T. Tuy nhiên, ông T đã nhận hợp đồng đặt cọc với một người khác, trị giá đặt cọc là 50.000.000đ để ông T chuyển nhượng cho họ 200 m² đất thổ cư, 200 m² đất vườn tạp với giá là 2.000.000đ/m². Nếu chuyển nhượng đất cho ông thì ông T phải hủy cọc và bồi thường cho người đã đặt cọc mua đất của ông T. Vì vậy, ông và ông T cũng đã thỏa thuận thêm là nếu ông T bán đất cho ông thì số tiền bồi thường hủy cọc là 100.000.000đ sẽ do cả hai cùng chịu, mỗi người một nửa là 50.000.000đ. Ông T đồng ý, số tiền này không phải là tiền đặt cọc giữa ông và ông T mà là số tiền ông ứng trước để mua đất của ông T. Do ông T không có tiền, nên ngay tối hôm đó ông đã trực tiếp đưa cho ông T 100.000.000đ tiền mặt tại nhà ông Nguyễn Hữu H1 (sinh năm 1953 - là anh ruột của ông T) để ông T hủy cọc. Ông H1 trực tiếp chứng kiến việc giao nhận tiền giữa ông và ông T. Do là hàng xóm tin tưởng nhau nên toàn bộ quá trình thỏa thuận và đưa tiền trên đều là thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, nhưng có người làm chứng là ông Nguyễn Hữu H1. Sau đó, ông nhờ chị Nguyễn Thị Thanh N1 (trước đây làm cán bộ địa chính phường C) đến đo đạc để xác định mốc giới đất chuyển nhượng cho ông. Vài ngày sau, ông chuẩn bị làm hợp đồng và các thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông và ông T thì ông T có thông báo với ông là ông T không bán 200 m² đất thổ cư nữa mà chỉ bán 150 m² đất thổ cư, còn diện tích đất vườn tạp và giá chuyển nhượng vẫn giữ nguyên như thỏa thuận nêu trên, thấy vậy ông không đồng ý.

Đến sáng ngày 23/7/2024, ông T gọi cho ông và nói sẽ đồng ý chuyển nhượng đất như thỏa thuận ban đầu nhưng phải chuyển hết tiền, gọi người làm chứng đến và giải quyết ngay trong ngày hôm đó. Vì thời gian quá gấp nên ông không thể chuẩn bị đủ tiền và làm hồ sơ thủ tục chuyển nhượng đất. Đến vài hôm sau thì ông có gọi lại cho ông T để trao đổi việc chuyển nhượng đất, nhưng ông T không hợp tác, không đồng ý bán đất vì ông vịn lý do ông không chuyển tiền cho ông T trong ngày 23/7/2024 và ông T không bán với giá cũ nữa. Trong quá trình thực hiện, do ông T tự ý thay đổi thỏa thuận mua bán như đã nêu trên nên chị N1 không lập hồ sơ đo đạc, xóa bỏ mọi dữ liệu.

Ngày 09/8/2024, ông có đơn đề nghị tổ dân phố tổ G, phường C hòa giải vụ việc giữa ông và ông T, trong buổi hòa giải, ông T có thừa nhận có thỏa thuận mua bán đất giữa ông và ông T như đã nêu trên và có nhận 100.000.000đ tiền của ông. Ông yêu cầu ông T thực hiện bán đất theo đúng thỏa thuận ban đầu hoặc nếu không bán thì trả tiền 100.000.000đ nhưng ông T không đồng ý trả lại nên hòa giải không thành.

Ngày 20/02/2025, Ủy ban nhân dân phường C giải quyết việc tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T nhưng kết quả hòa giải

không thành. Ông làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hữu T trả lại cho ông số tiền 100.000.000đ không tính lãi.

*** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:**

Ngày 15 tháng 7 năm 2024, ông bán một phần diện tích đất trong thửa đất số 3645 tờ bản đồ số 11 đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm cho bà T1 (không rõ họ tên địa chỉ) 400 m² đất: trong đó có 200 m² đất thổ cư, 200 m² đất vườn tạp giá 2.000.000 đồng/m² = 800.000.000 đồng. Hai bên đã làm hợp đồng, bên mua đặt cọc 50.000.000 đồng có thỏa thuận bên nào không làm đúng chịu phạt 100.000.000đ. Vào khoảng 17 giờ cùng ngày mọi thủ tục đã xong ông đưa toàn bộ giấy tờ gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn cước công dân cho bà T1 để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Bà T1 ra về, ông Đinh Công H cùng ông H1 sang nhà ông ngay lúc đó, ông H bảo bán cho ông H. Ông bảo “*anh không làm thế được, bán cho người ta rồi mai lấy tiền là xong*”. Ông H nài nỉ mua, ông nói trong hợp đồng ai sai phải chịu phạt 100.000.000đ. Ông H đồng ý, ngay tối hôm đó ông H cùng vợ cầm sang đưa ông 100.000.000đ để phá hợp đồng mua bán giữa ông và bà T1. Ông đã nhận 100.000.000đ của ông H. Sáng hôm sau ông gọi cho bà T1 để nói cho bà T1 là không bán đất nữa và chịu phạt 100.000.000đ. Khi đó bà T1 không đồng ý, 10 ngày sau ông và bà T1 hiệp thương và đồng ý nhận 100.000.000đ tiền phạt cọc, bà T1 đã trả lại cho ông toàn bộ giấy tờ gồm sổ đỏ và căn cước công dân. Sau đó, ông thông báo cho ông H biết để làm thủ tục mua bán. Số tiền ông H đưa cho ông để ông hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1 và phạt cọc ông đã nhận, hiện nay chưa trả cho ông H. Ba ngày sau ông H thuê người đo đạc, 7 ngày sau có số liệu và ông nhất trí. Sau đó, ông muốn hiệp thương với ông H về đất thổ cư giảm diện tích vì ông bán quá nhiều, phạm luật nhưng tất cả đều không thành. Đến ngày 27/8/2024 ông mời ông H sang nhà ông nói với ông H là: “*Giờ anh bán cho em đúng như thỏa thuận, pháp luật có phạt anh cũng chịu. Em mời người làm chứng trong ngày hôm nay anh em mình giải quyết cho xong*”. Ông H trả lời ông là “OK” và gọi điện cho ai thì ông không rõ. Ông H ra về, ba ngày sau cô N1 gọi điện cho ông bảo là em sang anh để lấy giấy tờ để làm thủ tục chuyển nhượng đất của anh và anh H. Ông trả lời anh không đưa vì anh và nó chưa có hợp đồng nào, chưa có một đồng nào. Sau đó ông đi S nghỉ mát 3 ngày mới về. Trong thời gian 6 ngày, ông H không một lời phản hồi. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H chỉ thỏa thuận bằng miệng, chưa làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Ông cũng đã mời ông H sang nhà để làm thủ tục chuyển nhượng ông H cũng không sang. Số tiền ông H đưa cho ông để phạt cọc, ông đã nhận đủ 100.000.000đ để trả phạt cọc cho bà T1 theo đề nghị của ông H, do đó ông không đồng ý trả lại cho ông H số tiền này. Nay ông H khởi kiện đòi số tiền 100.000.000đ ông H đưa cho ông để ông trả tiền phạt cọc hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà T1, ông sẽ hỗ trợ ông H 30.000.000đ và mong muốn hai bên thỏa thuận để giải quyết hợp tình hợp lý. Nếu không thỏa thuận được ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Hữu H1 trình bày:**

Ông với ông H là anh em họ, ông với ông Nguyễn Hữu T là anh em ruột, giữa ông với ông H, ông T không có mâu thuẫn gì. Đối với việc ông H khởi kiện ông T đòi tài sản là 100.000.000đ ông là người biết và được chứng kiến. Cụ thể như sau: Ông biết ông T có nhu cầu bán diện tích đất thổ cư là 200 m² và 320 m² đất vườn tạp cho một người ở khu Đ ông không rõ tên, địa chỉ và bên mua đã đặt cọc cho ông T 50.000.000 đồng vào khoảng tháng 7/2024, còn ngày thì không rõ cụ thể. Tầm khoảng 17 giờ chiều cùng ngày ông H đi làm về thấy mọi người đang đo đất của nhà ông T thì được biết ông T bán diện tích đất trên và nói với ông “*Nếu biết ông T bán đất thì em sẽ mua*”. Sau đó ông gọi ông T nói cho ông T biết là ông H có nhu cầu mua đất. Ông T có nói giờ đã bán cho người khác và họ đã đặt cọc, nếu phá hợp đồng phải phạt cọc 100.000.000 đồng. Trước khi đưa tiền ông T và ông H thỏa thuận ông H đưa trước 100.000.000 đồng và mỗi người chịu một nửa. Ông H nhất trí, đến khoảng 18 giờ cùng ngày gia đình ông đang ăn cơm uống rượu có cả ông T thì vợ chồng ông H sang nhà ông đưa cho ông T 100.000.000 đồng, khi đó vợ ông trực tiếp đếm tiền hộ ông T, ông T đã nhận đủ tiền ông H đưa cho. Hai hôm sau ông T nộp tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng cho bên đặt cọc và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông được biết ông H có mục đích mua diện tích đất thổ cư là 200 m² và 200 m² vườn tạp như thỏa thuận ban đầu nhưng ông T thay đổi chỉ bán 150 m² đất thổ cư, đất vườn tạp vẫn giữ nguyên nên hai bên xảy ra việc không chuyển nhượng cho nhau nữa. Sau đó sự việc như thế nào ông không nắm được. Đến thời điểm hiện tại ông nghe nói ông T đã bán diện tích đất trên cho người khác, cụ thể bán cho ai ông không nắm được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ Khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Công H.

Buộc ông Nguyễn Hữu T có nghĩa vụ trả cho ông Đinh Công H số tiền 100.000.000đ (Một trăm 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Ngày 21 tháng 9 năm 2025, bị đơn ông Nguyễn Hữu T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết ông không đồng ý trả 100.000.000 đồng cho ông Đinh Công H.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không nhất trí với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý trả 100.000.000 đồng cho ông Đinh Công H vì ông không có lỗi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Thái Nguyên phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng, tiến hành thu thập, tiếp cận, công khai chứng cứ, hoà giải, trình tự thủ tục tại phiên toà sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của bị đơn làm đúng theo các quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, người làm chứng là ông Nguyễn Hữu H1 vắng mặt mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ. Tại phiên toà những người tham gia tố tụng, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng nguyên đơn xin xét xử vắng mặt, người làm chứng vắng mặt đã có lời khai, bản tự khai có trong hồ sơ của vụ án, việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết, xét xử của Toà án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Đinh Công H và ông Nguyễn Hữu T đã thừa nhận ông H có đưa số tiền là 100.000.000 đồng cho ông T để ông T hủy tiền cọc chuyên nhượng đất với và T1 và thống nhất rằng mỗi người sẽ chịu 50.000.000 đồng tiền phạt cọc với điều kiện là ông T phải bán cho ông H diện tích đất là 200 m² đất ở và 200 m² đất vườn. Nhưng sau đó ông T không thực hiện cam kết mà chỉ đồng ý

chuyển nhượng cho ông H diện tích đất ở là 150 m². Sau khi tiếp tục thỏa thuận thì ông T nhất trí chuyển nhượng cho ông H 200 m² đất ở nhưng không nhất trí như giá bán ban đầu nữa. Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa ông T và ông H không thực hiện được. Quá trình này có ông Nguyễn Hữu H1 làm chứng.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong vụ việc này nếu ông T chuyển nhượng đất cho ông H theo như thỏa thuận ban đầu giữa hai bên thì sẽ không có tranh chấp xảy ra. Bản thân ông T cũng thừa nhận muốn thương lượng với ông H để thỏa thuận giảm diện tích đất thổ cư chuyển nhượng cho ông H xuống còn 150 m² (diện tích thỏa thuận ban đầu là 200 m²), nhưng phía ông H không đồng ý. Mặt khác, nếu giữ diện tích 200 m² thì giá phải cao hơn và yêu cầu ông H phải thanh toán ngay số tiền chuyển nhượng đất nhưng ông H không thu xếp được ngay số tiền đó... Điều này trái với thỏa thuận ban đầu dẫn đến việc chuyển nhượng không thành. Ông T đã nhận số tiền 100.000.000 đồng từ phía ông H nên phải hoàn trả lại cho ông H số tiền này là hoàn toàn hợp lý.

Như vậy, nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do ông T không thực hiện cam kết của mình như ban đầu hai bên đã thỏa thuận nên mới dẫn đến việc chuyển nhượng đất giữa ông T và ông H không thực hiện được, đây không phải do lỗi của ông H. Như phân tích ở trên việc ông T cho rằng ông không có lỗi gì là hoàn toàn không có căn cứ chấp nhận. Do đó, ông T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông H số tiền 100.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên là hoàn toàn có căn cứ.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện, khách quan toàn bộ các chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ pháp luật. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 38, Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12 của Nghị quyết số 326/2026/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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn ông Nguyễn Hữu T.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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, 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”

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND khu vực 1 - Thái Nguyên;
- TAND khu vực 1 - Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Phòng THA khu vực 1 - Thái Nguyên;
- THA Dân sự tỉnh Thái Nguyên;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Anh Tuấn

