

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **273/2026/DS-PT**

Ngày: 15 – 4 - 2026

“*Tranh chấp đòi tài sản*”.

**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: Bà Thái Thị Thanh Bình

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Ông Nguyễn Đình Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Du - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên
– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 4 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 393/2026/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025 về “*Tranh chấp đòi tài sản*” do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 189/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 251/2026/QĐPT – DS ngày 23 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Phạm Ngọc H, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: A, tổ A, khu phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Mai Văn Ú, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: A N, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). (Có mặt)

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số A, tổ A, khu phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). (Có mặt)

* **Bị đơn:** Bà Trần Thị Hồng H1, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: E, tổ D, khu phố B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung bản án sơ thẩm:

**** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, đại diện nguyên đơn ông Mai Văn Ú trình bày:***

Ông H là chủ sở hữu tài sản là căn nhà và đất có diện tích 114,0m² tại thửa số 179, tờ bản đồ số 7 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 265371, do UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/2/2014. Trên đất có căn nhà cấp 4 tại địa chỉ E tổ D, KP2, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Bà Trần Thị Hồng H1 là di ruột của ông H. Khoảng tháng 7 năm 2017, bà Hồng H1 có hỏi thuê căn nhà tại E tổ D, KP2, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai để ở. Do chỗ di cháu nên ông H đồng ý cho bà H1 dọn đến căn nhà trên để ở nhờ không lấy tiền thuê nhà, bà H1 cam kết khi nào ông H có nhu cầu sử dụng nhà thì bà H1 sẽ dọn đồ giao trả nhà cho ông H. Việc cho bà H1 đến ở nhờ hai bên không có viết giấy tờ, chỉ giao kết bằng lời nói.

Đến tháng 9 năm 2023, ông H có nhu cầu sử dụng nhà nên thông báo và yêu cầu bà Hồng H1 di dời đồ đạc đi nơi khác để ở giao trả nhà cho ông H nhưng bà Hồng H1 không chịu dời đi. Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Hồng H1 phải trả lại tài sản là căn nhà và đất có diện tích 114,0m² tại thửa số 179, tờ bản đồ số 7 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 265371, do UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/2/2014 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông H.

Ông H thống nhất với Bản đồ hiện trạng khu đất số 5115/2024 ngày 05/4/2024 của văn phòng Đ - Chi nhánh B và giá trị căn nhà và đất là 2.122.300.000 đồng theo kết quả Chứng thư thẩm định giá số 224/2024/TĐG - CT ngày 28/6/2024 của công ty cổ phần T.

**** Tại bản tự khai, lời trình bày tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Hồng H1 trình bày:***

Ông Phạm Ngọc H là con trai của bà Trần Thị L (chị ruột bà H1) gọi bà H1 là dì. Năm 2017, vợ chồng bà H1 có mua của vợ chồng ông Phạm Xuân H2 và bà Trần Thị L1 01 mảnh đất có diện tích là 114m² (chiều ngang 6m, chiều dài 19m) thuộc thửa đất số 179 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, trên đất có sẵn 01 (một) căn nhà. Số tiền mua bán chuyển nhượng nhà đất này là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Vì chỗ chị em ruột trong nhà tin tưởng lẫn nhau nên vợ chồng bà H1 chỉ thỏa thuận miệng và không làm hợp đồng mua bán nhà đất với vợ chồng bà L1. Bà H1 đã trả cho bà L1

400.000.000đ cụ thể như sau: 200.000.000đ giao tiền mặt không viết biên nhận; 200.000.000đ trừ vào tiền di sản thừa kế mà bà L1 có trách nhiệm thanh toán lại cho bà H1 không làm giấy tờ; 100.000.000đ cả hai thống nhất cho bà L1 góp hàng tháng, mỗi tháng 10.000.000đ không làm giấy tờ.

Năm 2017, vợ chồng bà L1 bàn giao nhà đất, gia đình bà H1 đã đập và xây lại căn nhà mới với giá trị xây dựng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) không ai ngăn cản và ông H không có ý kiến gì. Sau khi xây nhà xong, do không có tiền trả nợ nên chồng bà L1 là ông Nguyễn Ngọc L2 (đã chết) có đi làm thuê cho bà L1 để trừ 10.000.000đ trả nợ hàng tháng và đã trả hết 100.000.000đ còn nợ nhưng không có giấy tờ gì chứng minh.

Vợ chồng bà L1 hứa khi trả hết tiền sẽ sang tên căn nhà cho vợ chồng bà H1 nhưng không sang tên và không đồng ý bán nhà nữa, đồng ý trả lại cho bà H1 800.000.000đ trong đó có 400.000.000đ tiền mua đất và 400.000.000đ tiền sửa nhà nhưng đến nay bà L1 vẫn không trả. Nay ông H khởi kiện bà H1 mới biết nhà đất của ông H.

Ngày 11/9/2024 tòa án sơ thẩm ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, bà H1 có đơn phản tố nội dung đồng ý hoàn trả lại toàn bộ diện tích nhà đất nêu trên cho ông Phạm Ngọc H, yêu cầu ông Phạm Ngọc H trả lại cho bà H1 toàn bộ số tiền là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) bao gồm: 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) tiền mua nhà đất và 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) tiền xây dựng căn nhà hiện tại cho bà.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đồng Nai quyết định:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 68, 70, 71, 91, 147, 158, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ các Điều 165, 166, 169, 191 Bộ luật dân sự; Căn cứ các Điều 166, 167 Luật đất đai; Luật nhà ở; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc H. Buộc bà Trần Thị Hồng H1 phải trả lại cho ông Phạm Ngọc H tài sản là căn nhà và đất có diện tích 114,0m² tại thửa số 179, tờ bản đồ số 7 đã được UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 265371 ngày 08/02/2014 cho ông Phạm Ngọc H. Hiện trạng thực tế được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,1) có diện tích 114,0m² theo trích đo bản đồ hiện trạng thửa đất số 5115/2024 ngày 05/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-C.

Buộc ông Phạm Ngọc H phải thanh toán cho bà Trần Thị Hồng H1 số tiền 495.200.000 đồng (bốn trăm chín mươi năm triệu hai trăm nghìn đồng) là chi phí sửa chữa xây dựng nhà.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và lãi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu và thời hiệu thi hành án, quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 28/7/2025, bà Trần Thị L là đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Ngọc H có đơn kháng cáo đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày kháng cáo không đồng ý thanh toán tiền xây sửa nhà cho bị đơn.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:**

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về thủ tục tố tụng: cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ.

Về đường lối giải quyết vụ án: nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nhà, bị đơn cũng đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều xác định trong thời gian bị đơn ở có sửa chữa, sơn lại nhà và có làm hàng rào phía ngoài. Bị đơn trình bày xây lại nhà nhưng nguyên đơn không thừa nhận và không xác định phía trong nhà có xây sửa gì không.

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 224/2024/TĐG-CT ngày 28/6/2024 của Công ty cổ phần T thể hiện giá trị công trình xây dựng trên đất là 241.282.300đ trong đó công, hàng rào 10.236.800đ (70%), hiên 21.413.000đ (70%), nhà ở gia đình 209.632.500đ (75%), lời khai hai bên đều thừa nhận có sửa chữa nên đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, chấp nhận công tôn tạo nhà ở cho bị đơn với số tiền 241.282.300đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Trần Thị L là đại diện ủy quyền của nguyên đơn làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có mặt, bà H1 đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc căn nhà và đất có diện tích 114,0m² tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại địa chỉ E tổ D, KP B, phường A, TP B, Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) do ông H nhận chuyển nhượng và đã được UBND

thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 265371 ngày 08/02/2014 cho ông Phạm Ngọc H. Ông H cho bà H1 ở nhờ, nay có nhu cầu sử dụng nên ông H yêu cầu bà H1 trả lại nhà đất, bà H1 không đồng ý trả nên ông H khởi kiện.

Bà H1 trình bày nhà đất này bà H1 nhận chuyển nhượng lại từ mẹ của ông H là bà Trần Thị L có thanh toán tiền nhưng không làm giấy sang nhượng đất, không làm giấy biên nhận tiền và cũng không kiểm tra giấy tờ đất, ông H và bà L không thừa nhận lời khai của bà H1, bà H1 không có chứng cứ gì chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận lời khai của bà H1.

Ngày 11/9/2024 tòa án khu vực 1 ra quyết định đưa vụ án ra xét xử mở phiên tòa vào ngày 30/9/2024, bà H1 nhận quyết định xét xử ngày 14/9/2024 và có đơn phản tố (bút lục 108) yêu cầu nguyên đơn trả tiền mua nhà, cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố này là phù hợp.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 224/2024/TĐG-CT ngày 28/6/2024 của Công ty cổ phần T ghi nhận hiện trạng và giá trị công trình xây dựng trên đất là 241.282.300đ; trong đó công, hàng rào 10.236.800đ (70%), hiên 21.413.000đ (70%), nhà ở gia đình 209.632.500đ (75%), các bên thống nhất.

Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 16/6/2025, bà H1 trình bày không lấy nhà, yêu cầu trả lại tiền mua nhà do bà L đã nhận; bà L trình bày do bà H1 muốn ở nhà đẹp thì tự sửa chữa chứ phía nguyên đơn không yêu cầu, nhà bà L và ông H ở gần đó chỉ thấy bà H1 sửa chữa những vết ố chứ không có sửa chữa gì, nhà hiện nay đẹp hơn lúc ông H mua do được thay công, sơn phết lại còn bên trong nhà bà L không vào nên không biết. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc bà H1 phải trả lại nhà cho ông H là có căn cứ, đúng với ý kiến của bà H1 và không xem xét yêu cầu phản tố của bà H1 do không thụ lý.

Căn cứ vào lời khai của bà H1 và bà L thể hiện việc bà H1 sửa nhà là có thật nên bà H1 có công sức đóng góp tôn tạo nhà đất trong thời gian ở từ năm 2017, vì vậy cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán tiền công sức tôn tạo nhà đất cho bà H1 là đúng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm căn cứ vào các biên lai phô tô mà bà H1 cung cấp, không tiến hành xác minh mà buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền 495.200.000đ là không có căn cứ. HĐXX phúc thẩm chỉ có căn cứ chấp nhận giá trị tôn tạo nhà đất theo giá trị công trình trên đất thể hiện trong chứng thư thẩm định giá số 224/2024/TĐG-CT ngày 28/6/2024 của Công ty cổ phần T là 241.282.300đ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà L:

Bà L kháng cáo yêu cầu sửa bản án theo hướng không đồng ý thanh toán toàn bộ tiền tôn tạo nhà ở của bị đơn nhưng không nộp chứng cứ gì khác. Do bản án sơ thẩm nhận định đánh giá chứng cứ chưa đúng nên quyết định số tiền công sức đóng góp tôn tạo nhà đất của bà H1 chưa chính xác, vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ chấp nhận giá trị tôn tạo nhà theo giá trị công trình trên đất thể hiện

trong chứng thư thẩm định giá số 224/2024/TĐG-CT ngày 28/6/2024 của Công ty cổ phần T là 241.282.300đ và buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền này.

[4] Về chi phí tố tụng cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Về án phí DSST: ông H không phải chịu án phí không có giá ngạch. Do sửa số tiền mà ông H phải thanh toán cho bị đơn nên sửa án phí DSST có giá ngạch, ông H chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 12.064.115 đồng (Mười hai triệu không trăm sáu mươi tư ngàn một trăm mười lăm đồng) được trừ vào tạm ứng án phí ông H đã nộp 300.000đ, còn lại ông H phải nộp 11.764.115đ. Bà H1 phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ.

[5] Về án phí DSPT: Do chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí DSPT, trả lại tạm ứng án phí DSPT cho nguyên đơn.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa án sơ thẩm phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị L là đại diện ủy quyền của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 68, 70, 71, 91, 147, 158, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 165, 166, 169, 191 Bộ luật dân sự; Điều 166, 167 Luật đất đai; Luật nhà ở; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Ngọc H về “tranh chấp đòi tài sản” đối với bị đơn bà Trần Thị Hồng H1.

Buộc bà Trần Thị Hồng H1 phải trả lại cho ông Phạm Ngọc H tài sản là căn nhà và đất có diện tích 114,0m², tại thửa số 179, tờ bản đồ số 7 đã được UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 265371 ngày 08/2/2014 cho ông Phạm Ngọc H. Hiện trạng thực tế được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,1) có diện tích 114,0 m² theo trích đo bản đồ hiện trạng thửa đất số 5115/2024 ngày 05/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ-C.

2. Buộc ông Phạm Ngọc H phải thanh toán cho bà Trần Thị Hồng H1 241.282.300đ (hai trăm bốn mươi một triệu hai trăm tám mươi hai ngàn ba trăm đồng) tiền gìn giữ tôn tạo nhà đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị Hồng H1 phải trả cho ông Phạm Ngọc H chi phí xem xét, thẩm định, đo vẽ là 10.000.000đ (mười triệu đồng).

4. Về án phí DSST: Ông Phạm Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 12.064.115 đồng được trừ vào tạm ứng án phí ông H đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0002258 ngày 19/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng thi hành án khu vực 1 – Đồng Nai), còn lại ông H phải nộp 11.764.115đ.

Bà Trần Thị Hồng H1 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí DSPT: Ông H không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả cho ông H tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp biên lai số 7842 ngày 29/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

6. 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 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Thu Hương

Nguyễn Đình Trung

Thái Thị Thanh Bình

Nơi nhận:

- TAND khu vực 1;
- VKSND khu vực 1;
- VKSND T. Đồng Nai;
- THADS khu vực 1;
- THADS T. Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Thái Thị Thanh Bình