TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 –QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **06**/2025/DS-ST
Ngày 28 – 8- 2025
V/v "Tranh chấp đòi lại tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: ông Nguyễn Văn Quý.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Cửu Hưng

2. Bà Võ Thị Trúc Mai

- ***Thư ký phiên toà:*** ông Hoàng Quốc Tùng.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025 tại Hội trường Tòa án nhân dân khu vực 5 - Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2025/TLST-DS ngày 29 tháng 05 năm 2025 về *"Tranh chấp đòi lại tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2025/QĐST - DS ngày 20/8/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: ông Nguyễn T, sinh năm 1971, địa chỉ: thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị (nay là: thôn Đ, xã C, tỉnh Quảng Trị); vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty L, địa chỉ: số B N, Đ, Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là: Phường Đ, tỉnh Quảng Trị) - đại diện có bà Hoàng Thị H, Phó giám đốc Công ty; có mặt.

- *Bị đơn*: ông Mai Chiếm H1, sinh năm 1984, địa chỉ: thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị (nay là: xã C, tỉnh Quảng Trị); vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Văn phòng L1; địa chỉ: D T, khu phố A, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là: phường N, tỉnh Quảng Trị) - Trưởng văn phòng bà Trần Thị Hoàng M - luật sư; có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: bà Trần Thị T1, sinh năm 1981; nơi cư trú: F đường L, phường H, Thành phố H; chỗ ở hiện nay: Khu phố C, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt lần thứ 2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/8/2021, ông Nguyễn T và bà Trần Thị T1 đã cùng nhau ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1112, tờ bản đồ số 37, đất tại thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, có người làm chứng là ông Mai Chiếm H1. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.176.000.000 đồng, bà Trần Thị T1 đồng ý đặt cọc trước với số tiền 100.000.000 đồng; số tiền còn lại bà T1 sẽ trả đủ khi thủ tục công chứng hoàn tất. Sau khi ký hợp đồng, do việc mua bán chuyển nhượng đất trở ngại nên ông T và bà T1 đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc, không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Ông T đồng ý cho lại bà T1 số tiền 85.000.000 đồng tiền cọc. Ông T tạm chuyển cho bà T1 50.000.000 đồng, lúc này ông H1 biết được sự việc nên đã đưa thông tin giả dối là "Em H1 có góp tiền cùng với bà T1 để đặt cọc tiền mua đất của anh T" và yêu cầu ông T chuyển số tiền 35.000.000 đồng còn lại cho ông H1. Ngày 27/01/2022, ông T đã chuyển cho ông H1 số tiền 35.000.000 đồng, và ghi rõ trong nội dung chuyển khoản "Nguyễn T chuyển tiền cho lại tiền đặt cọc". Nhưng sau đó bà T1 lại yêu cầu ông T phải hoàn trả tiền cọc còn lại 35.000.000 đồng cho bà T1 theo thỏa thuận. Bà T1 nói giữa bà T1 và ông H1 không có việc hùn vốn, góp vốn để mua đất của ông T, việc đặt cọc mua đất là tiền của bà T1, ông H1 không liên quan. Sau khi chuyển nhầm, ông T đã nhiều lần yêu cầu ông H1 trả lại tiền nhưng ông H1 không trả. Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Mai Chiếm H1 phải trả lại số tiền 35.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả kể từ ngày khởi kiện đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/năm. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi, chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền 35.000.000 đồng.

Tại các bản trình bày ý kiến, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Giai đoạn 2021 đến 2022, ông H1 có người 2 người em họ ở Nghệ An gửi tiền vào nhờ mua đất nền. Trên cơ sở đó ông H1 có thỏa thuận với bà Trần Thị T1 ở thành phố Đ (chuyên kinh doanh mua bán đất nền khu vực Quảng Trị) để hỏi mua đất nền ở khu vực huyện C; quá trình thực hiện tiến hành đặt cọc được 4 lô đất tại khu vực C, trong đó ông H1 đặt cọc 02 lô, mỗi lô 100.000.000 đồng, còn bà Trần Thị T1 đặt cọc 02 lô, trong đó thửa đất ông Nguyễn T, bà Trần Thị T1 chuyển tiền cọc 100 triệu đồng. Thửa đất của ông Nguyễn T do quá trình giá đất lên nên ông H1, bà T1 không có tiền công chứng hoàn thành hợp đồng theo kế hoạch nên ông Nguyễn T đã bán cho người khác với giá cao hơn. Sau đó ông H1, bà T1 xin ông Nguyễn T cho lại tiền cọc. Ban đầu, ông Nguyễn T nói không cho nhưng sau đó đã tự nguyện cho lại tiền cọc và chuyển vào tài khoản của bà T1 50.000.000 đồng và sau đó tiếp tục chuyển vào tài khoản của ông H1 35.000.000 đồng với nội dung "Cho lại tiền cọc". Việc cho lại tiền cọc là ông T tự nguyện, ông H1 không hề ép buộc, lừa dối. Sau đó ông H1 chuyển hết nguồn tiền liên quan mua bán đất nền cho 2 người em họ ở Nghệ An và không tham gia gì thêm.

Tại bản trình bày ý kiến và phiên hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 trình bày: bà T1 và ông Mai Chiếm H1 có làm ăn

chung với nhau, thường hay chung tiền mua các thửa đất trên địa bàn C rồi bán lại để thu lợi nhuận. Trong các thửa đất mà ông H1 và bà Thu M1, số tiền đặt cọc là của hai người cùng góp vào để đặt cọc, sau khi bán thì thanh toán, chia lợi nhuận với nhau xong xuôi. Đối với thửa đất số 1112, tờ bản đồ số 37 tại thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Quảng Trị của ông Nguyễn T thì bà T1 là người đóng tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, sau đó nếu thiếu ông H1 sẽ góp thêm tiền cọc sau, nếu lô đất của ông T mà bán được thì bà T1 và ông H1 cũng chia nhau lợi nhuận. Sau đó bà T1 và ông H1 không mua lô đất của ông T nữa nên đã thống nhất với ông T là chấm dứt hợp đồng đặt cọc, ông T đã bán thửa đất cho người khác. Còn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, ông T thống nhất trả lại cho bà T1 85.000.000 đồng, ông T giữ lại 15.000.000 đồng do ông T đã chi phí xây móng nhà của gia đình. Sau đó vài ngày, ông T chuyển khoản cho bà T1 50.000.000 đồng; số tiền còn lại sau đó một thời gian bà T1 mới biết ông T đã chuyển cho ông Mai Chiếm H1 35.000.000 đồng. Sau khi biết ông T chuyển cho ông H1 35.000.000 đồng bà T1 có gặp và yêu cầu ông T trả lại cho bà T1 số tiền 35.000.000 đồng nên dẫn đến việc ông T kiện đòi ông H1 số tiền đã chuyển để trả lại cho bà T1. Nay bà T1 không yêu cầu ông T trả cho bà T1 số tiền 35.000.000 đồng nữa mà giữa bà T1 và ông H1 sẽ tự giải quyết với nhau. Bà Thu N thấy việc ông T trả cho bà T1 và ông H1 số tiền: 85.000.000 đồng là đúng theo như thỏa thuận, hiện tại không liên quan gì đến quyền lợi của ông T nữa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc đã chuyển vào tài khoản của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, các bên ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau đó thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc và không có tranh chấp về quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại số tiền cọc đã chuyển nhầm vào tài khoản của bị đơn, căn cứ khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp "Đòi lại tài sản". Bị đơn cư trú tại xã C, tỉnh Quảng Trị, căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5, Quảng Trị. Về sự có mặt của đương sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 đã được tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai, căn cứ vào khoản 2 Điều 277 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà Trần Thị T1.

[2] Xét yêu cầu của đương sự: Trên cơ sở ý kiến trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ các đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử có căn cứ nhận định:

[2.1] Ngày 15/8/2021, ông Nguyễn T và bà Trần Thị T1 đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền đặt cọc bà Trần Thị Thu C cho ông Nguyễn T là 100.000.000 đồng. Sau đó các bên

không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng nữa và thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Bà Trần Thị T1 xin lại số tiền đặt cọc. Ông Nguyễn T đồng ý cho lại số tiền 85.000.000 đồng trong số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc đã nhận của bà T1. Ông Nguyễn T đã chuyển cho bà Trần Thị T1 50.000.000 đồng; số tiền 35.000.000 đồng còn lại, ông T đã chuyển vào tài khoản của ông Mai Chiếm H1 với nội dung chuyển tiền "Nguyễn T cho lại tiền cọc".

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy: nguyên đơn đã tự nguyện cho lại số tiền đã đặt cọc 85.000.000 đồng. Việc tặng cho này là hoàn toàn tự nguyện, đã có hiệu lực pháp luật bởi theo quy định tại Điều 458 của Bộ luật dân sự, "hợp đồng tặng cho động sản có hiệu lực kể từ thời điểm bên được tặng cho nhận tài sản...". Vấn đề nguyên đơn cho rằng bị đơn ông Mai Chiếm H1 đã lừa dối nguyên đơn nên nguyên đơn đã tin tưởng chuyển tiền cho ông H1, nhưng trên cơ sở lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 tại bản trình bày ý kiến và tại biên bản hòa giải ngày 21/7/2025, có căn cứ xác định giữa ông H1 và bà T1 đã nhiều lần làm ăn chung với nhau, chia lợi nhuận chung khi mua bán, chuyển nhượng các lô đất trên địa bàn. Đối với lô đất của ông T, mặc dù ông H1 không góp tiền đặt cọc nhưng nếu chuyển nhượng thửa đất có lợi nhuận thì bà T1 vẫn chia lợi nhuận cho ông H1. Bà T1 khẳng định không yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 35.000.000 đồng. Như vậy, trong trường hợp này bà Trần Thị T1 đáng lẽ là người bị ảnh hưởng về quyền lợi ích hợp pháp nhưng bà T1 khẳng định giữa bà T1 và ông H1 sẽ tự giải quyết nội bộ với nhau, không yêu cầu nguyên đơn chịu trách nhiệm gì đối với số tiền 35.000.000 đồng. Từ đó, quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không bị xâm phạm nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ, từ đó xét thấy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu tiền lãi chậm trả với lãi suất 10%/năm, Hội đồng xét xử xét thấy việc rút một phần yêu cầu là tự nguyện, nên đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 1.750.000 đồng (35.000.000 đồng x 5%).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 458 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn T về việc đòi bị đơn ông Mai Chiếm H1 trả lại số tiền 35.000.000 đồng đã chuyển vào tài khoản của ông H1 ngày 27/01/2022.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu buộc bị đơn trả tiền lãi chậm trả với lãi suất 10%/năm.

3. Về án phí: Buộc nguyên đơn ông Nguyễn T phải chịu 1.750.000 đồng *(Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 875.000 đồng *(T2 trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)* theo Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BLTU/2023/0000257 ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lộ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5), tỉnh Quảng Trị. Nguyên đơn phải tiếp tục chịu 875.000 đồng *(T2 trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND Khu vực 5, Qtrị;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- Phòng THADS Khu vực 5, Qtrị;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Quý