TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2025/DS-ST
Ngày: 16 - 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 TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tặng.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Ngọc Đằng;
Ông Huỳnh Ngọc Trước.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Hữu Nghi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2023/TLST-DS, ngày 14 tháng 12 năm 2023, về việc tranh chấp về dân sự đòi lại tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2025/QĐXXDS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông FORBES LUONG CHUONG CAM (gọi ông Lương Cẩm C hoặc ông C), sinh năm: 1962; Quốc tịch: USA; Số hộ chiếu: 648 155 467.

Địa chỉ: 1 st S, L, W.

Tạm trú: ấp L, xã P, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông F LUONG CHUONG CAM: Chị Hồ Mỹ S, sinh năm: 1985. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 14/11/2023.

Địa chỉ: Số A, khóm T, phường T, thành phố S (nay phường S), tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc Y, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Số D ấp L, xã P, huyện C (nay là xã P), tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc Y: Luật sư Trần Tấn T, thuộc Công ty L3 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số A, đường Đ, khóm T, phường A, thành phố S (nay phường S), tỉnh Đồng Tháp.

3. Người làm chứng:

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số D khu dân cư K, ấp A, xã A, huyện C, (nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Trịnh Thị Kim N, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số D ấp P, xã P, huyện C, (nay là xã P), tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Bà Trịnh Thị Mỹ H1, sinh năm: 1955.

Địa chỉ: Số I khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Tạm trú: ấp P, xã P, huyện C, (nay là xã P), tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, (nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số C ấp A, xã A, huyện C, (nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ông Đặng Minh T2, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ A ấp P, xã P, huyện C, (nay là xã P), tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Anh Trần Hoàng H2, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số G đường A T, phường G, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Trịnh Thị Kim L, sinh năm 1959.

3.9. Bà Trịnh Thị Kim N1, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: 1 đường Q, tổ E phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Bà Hồ Thị L1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số C ấp P, xã P, huyện C, (nay là xã P), tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Ông Võ Văn S1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số D ấp A, xã A, huyện C, (nay là xã T), tỉnh Đồng Tháp.

3.12. Ông Trịnh Thanh T3 , sinh năm 1977.

Đ chỉ: ấp P, xã P, huyện C, (nay là xã P), tỉnh Đồng Tháp.

3.13. Ông Nguyễn Quang K, sinh năm 1982.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, (nay là xã P), tỉnh Đồng Tháp.

Chị S, Luật sư T và nhân chứng bà N, bà H, bà H1 có mặt tại phiên tòa. Bà Y có đơn xin xét xử vắng mặt. Các nhân chứng còn lại vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông C, người đại diện hợp pháp chị S trình bày*:

Vào năm 2015, ông C chung sống với bà Nguyễn Ngọc Y như vợ chồng, nhưng không có đăng ký kết hôn. Để thuận tiện cho việc ở tại Việt Nam thì ông C có nhờ bà Trịnh Thị Kim N (là chị ruột của bà Y) tìm một thửa đất để nhận chuyển nhượng, nhưng do là người có quốc tịch Hoa Kỳ, nên ông C không thể đứng ra nhận chuyển nhượng đất mà nhờ bà Y đứng tên dùm. Ông C đã gửi tiền cho bà Y nhận chuyển nhượng đất của ông Đặng Minh T2 và bà Lê Ngọc M thửa đất số 392, tờ bản đồ 37, diện tích 252,8m^2 (đo đạc thực tế trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 6 về 1) với giá là 500.000.000 đồng (nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng ghi là 50.000.000 đồng) và thửa đất số 411, tở bản đồ số 37 diện tích là 124m^2 (đo đạc thực tế là 127,7m^2 trong phạm vi các mốc 3, 4, 5, 6 về 3) với giá là 250.000.000 đồng (nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng ghi là 50.000.000 đồng, tổng cộng chuyển nhượng 02 thửa đất 750.000.000 đồng. Hiện bà Y là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong thì ông C đã chuyển tiền về cho bà Y xây nhà và mua các đồ dùng trong nhà như tủ, bàn ghế,…., tổng cộng số tiền ông C chuyển về cho bà Y để chuyển nhượng đất, xây dựng nhà là 96.200 USD.

Đến năm 2023, do ông C bị bệnh không có tiền để điều trị, nên ông C đề nghị với bà Y chuyển nhượng đất và nhà để lấy tiền trị bệnh thì bà Y không đồng ý đuổi ông C khỏi nhà.

Nay ông Lương Cẩm C yêu cầu bà Nguyễn Ngọc Y trả lại cho ông C giá trị quyền sử dụng hai thửa đất và giá trị căn nhà là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông C xác định 02 thửa đất chuyển nhượng giá 520.000.000 đồng và ông C yêu cầu bà Y trả lại số tiền mà ông C chuyển cho bà Y, để nhờ bà Y nhận chuyển nhượng đất, xây dựng nhà là 2.159.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Ngọc Y trình bày:

Bà Y chung sống với ông Lương Cẩm C từ năm 2017, đến tháng 10 năm 2023 thì không còn chung sống với ông C. Bà Y và ông C không có đăng ký kết hôn. Trong thời gian chung sống không có tạo lập tài sản, không có con chung. Vào khoảng năm 2016, 2017, bà Y có thỏa thuận chuyển nhượng của ông Đặng

Minh T2 02 thửa đất số 392, 411 giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 520.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng đất xong đến tháng 8 năm 2018, bà Y có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 (loại biệt thự). Tiền chuyển nhượng đất là của bà Y, tiền xây dựng nhà bà Y mượn của bà Trịnh Thị Kim N1 và bà Trịnh Thị Kim L là chị ruột của bà Y.

Bà Y không đồng ý theo yêu cầu của ông Lương Cẩm C.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc Y trình bày:* bà Y không đồng ý theo yêu cầu của ông C. Ông C khởi kiện bà Y không có căn cứ. Ông C cũng không có căn cứ chứng minh là có thỏa thuận chuyển nhượng đất, xây dựng nhà và nhờ bà Y đứng tên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do bà Y đứng tên bên nhận chuyển nhượng, bà Y là người trực tiếp xây dựng nhà và thuê người xây dựng nhà. Ông C không có căn cứ chứng minh tiền chuyển nhượng đất và xây dựng nhà là của ông C. Các nhân chứng bà Y với bà N và bà Y với bà H có mâu thuẫn với nhau. Ông Trịnh Thanh T3 là em ruột của bà Y trình bày là khách quan. Ông T2 xác định thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Y giá 520.000.000 đồng. Ông S1 là người xây dựng nhà xác định không có giao dịch với ông C. Bà Y có nhận của ông C số tiền 27.000 USD trong thời gian chung sống lo cho sinh hoạt hàng ngày và ông C có mua các vật dụng và trang trí nội thất trong căn nhà của bà Y với số tiền 220.000.000 đồng là do ông C tặng cho bà Y trong thời gian chung sống, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu việc tuân thủ pháp của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ của mình theo Bộ luật tố tụng dân sự và đề xuất hướng giải quyết là chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lương Cẩm C.

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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Lương Cẩm C là người quốc tịch Hoa Kỳ khởi kiện yêu cầu bà

Nguyễn Ngọc Y trả lại số tiền mà ông C chuyển cho bà Y, để nhờ bà Y nhận chuyển nhượng đất, xây dựng nhà là 2.159.000.000 đồng, theo quy định tại khoản 9, Điều 26, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[2] Ông C và bà Y đều thừa nhận đã sống chung với nhau từ năm 2015 đến năm 2023 thì không còn chung sống với nhau.

[3] Theo ông C, trước và trong thời gian chung sống thì ông C có chuyển tiền, nhờ bà Y chuyển nhượng đất và xây dựng nhà, nên bà Y có chuyển nhượng thửa đất số 392, 411 là của ông Đặng Minh T2, giá 520.000.000 đồng, do ông C là người có quốc tịch nước ngoài, nên nhờ bà Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C đã chuyển tiền về cho bà Y, người thân và bạn bè của bà Y, tổng cộng là 96.200 USD.

[4] Về phía bà Y cho rằng, tiền chuyển nhượng đất và xây dựng nhà là tiền cá nhân của bà Y và tiền bà Y mượn của người thân của bà Y là bà Trịnh Thị Kim N1 và bà Trịnh Thị Kim L.

[5] Xét thấy, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2016 thể hiện bên chuyển nhượng là ông Đặng Minh T2 và bà Lê Thị Ngọc M, bên nhận chuyển nhượng đất là bà Nguyễn Ngọc Y; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2017 thể hiện bên chuyển nhượng là ông Đặng Minh T2, bên nhận chuyển nhượng đất là bà Nguyễn Ngọc Y. Đồng thời, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 03/3/2017, thửa 392, tờ bản đồ số 37, diện tích 252,8m^2, đất trồng cây lâu năm và ngày 09/11/2017, thửa 411, tờ bản đồ số 37, diện tích 124m^2, đất trồng cây lâu năm cũng đều do bà Nguyễn Ngọc Y đứng tên.

[6] Về phía ông C không có chứng cứ chứng minh là người trả tiền chuyển nhượng đất và trả tiền mua vật tư, trả tiền công thợ xây dựng nhà... Tuy nhiên, theo ông C tổng số tiền chuyển về 96.200 USD thì anh Trần Hoàng H2 con của bà Y nhận 02 lần số tiền 10.000 USD; Bà Hồ Thị L1 là bạn của bà Y nhận 02 lần số tiền 1.000 USD; Bà Bùi Thị Kiều D nhận 06 lần số tiền 10.400 USD, số tiền còn lại là do bà Y nhận và ông C có cung cấp các nhân chứng, người nhận tiền từ ông C và người thân của ông C từ nước ngoài chuyển tiền về cho bà Y, người thân, bạn bè của bà Y nhận cụ thể như sau:

[6.1] Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/7/2024, bà Trịnh Kim N là chị ruột của bà Y trình bày: Bà N là người giới thiệu cho ông C và bà Y quen biết với

nhau. Năm 2016-2017, ông C có nhờ bà N và bà Y nhận chuyển nhượng đất để xây dựng nhà, nên bà N và bà Y có trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông T2...Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong ông C có gửi tiền về cho bạn của ông C ở thành phố Hồ Chí Minh, nên bà N có đến thành phố Hồ Chí Minh nhận 10.000 USD, khi nhận tiền về bà N cùng bà Y đổi được số tiền 220.000.000 đồng, trả tiền đặt cọc + đưa thêm cho ông T2 là 170.000.000 đồng, số tiền còn lại bà N giao cho bà Y.

[6.2] Tại biên bản ghi lời khai ngày 15/11/2024 bà Hồ Thị L1 trình bày: Bà Y có nhờ bà L1 nhận tiền dùm 01 lần tiền, do ông C chuyển từ nước ngoài về số tiền bao nhiêu bà L1 không biết (Ông C cho rằng bà L1 nhận 02 lần mỗi lần 500USD).

[6.3] Tại biên bản ghi lời khai ngày 07/8/2025 bà Bùi Thị Kiều D1 trình bày: Bà Y có nhờ bà D1 nhận tiền dùm, bà D1 có nhận 01 bao thư từ nhân viên Ngân hàng, sau đó bà D1 giao lại cho bà Y không biết bao nhiêu tiền. Bà Y có nói là 300 USD.

[6.4] Theo Văn bản số 25/BID.SĐ-QLRR ngày 07/3/2025 của Ngân hàng TMCP Đ1- Chi nhánh S2 xác định bà Nguyễn Ngọc Y có nhận tiền 02 lần cụ thể như sau:

+ Lần 1: Ngày 15/11/2017 số tiền 8.000 USD.

+ Lần 2: ngày 22/01/2018 số tiền 13.000 USD.

Tổng cộng: 21.000 USD.

[6.5] Theo Văn bản số 18/CV/2025/CTHL ngày 22/04/2025 của Công ty TNHH H3 xác định như sau:

+ Bà Y nhận 04 lần tiền tổng cộng là 5.000 USD.

+ Anh Trần Hoàng H2 (con bà Y) nhận 01 lần số tiền 200 USD.

[7] Bà Y không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông C.

[8] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông C xác định trong trường hợp bà Y không thừa nhận có nhận tiền từ bà N, anh H2, bà L1 bà D1 thì ông C cũng không có yêu cầu bà N, anh H2, bà L1, bà D1 trả lại tiền cho ông C mà ông C sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[9] Qua các tài liệu chứng cứ, có căn cứ xác định ông C đã chuyển tiền cho bà Y nhận của ông C tổng cộng 26.000 USD.

[10] Về phía bà Y cũng không chứng minh được các khoản tiền do ông C chuyển cho bà Y là tiền gì, nên cần buộc bà Y trả lại cho ông C số tiền 26.000

USD.

[11] Theo tỷ giá ngoại tệ ngày 16/8/2025 như sau: 01 USD mua vào 26.060 đồng (VND), bán ra 26.450 đồng (VND). Tại phiên tòa, ông C thống nhất giá 01 USD tương đương 26.000 đồng.

[12] Vì thế, Hội đồng xét xử buộc bà Y trả lại cho ông C số tiền 676.000.000 đồng.

[13] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Luật sư.

[14] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lương Cẩm C là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lương Cẩm C yêu cầu bà Nguyễn Ngọc Y trả lại số tiền 676.000.000 đồng.

[16] Về án phí:

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C, nên ông C và bà Y phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông C phải chịu tiền án phí tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận, bà Y phải chịu tiền án phí tương ứng với nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên, ông C là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí. Căn cứ vào Điều 12, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 37 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Forbes L2 Chuong Cam (gọi là ông Lương Cẩm C).

Buộc bà Nguyễn Ngọc Y trả cho ông F1 (Lương Cẩm C) số tiền 676.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn

yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

2. Về án phí:

2.1. Buộc bà Nguyễn Ngọc Y phải chịu 31.040.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.2 Miễn án phí dân sự cho ông Lương Cẩm C. Hoàn trả cho ông F1 (Lương Cẩm C) số tiền tạm ứng án phí là 56.000.000 đồng theo biên lai thu số 0014424, ngày 15/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp (nay Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

3. Về chi phí tố tụng:

Tổng cộng 7.742.000 đồng. Ông C và bà Y mỗi người chịu ½ chi phí tố tụng là 3.871.000 đồng. Ông C đã nộp tạm ứng 7.742.000 đồng và đã chi xong, nên bà Y nộp 3.871.000 đồng hoàn trả cho ông C.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Riêng bà Y vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Trong 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 Điều 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:
- Tòa Phúc thẩm, TAND tối cao, tại tp HCM;
- VKS phúc thẩm, VKSND tối cao, tại tp HCM;
- Các đương sự;
- VKS ND tỉnh Đồng Tháp;
- THADS Tỉnh;
- Phòng KTNV- THA TA tỉnh;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tặng