TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1696/2025/DS-PT

Ngày: 29 - 12 - 2025

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Hoàng Trí Thức

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở A) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1202/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc: "Tranh chấp đòi lại tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6918/2025/QĐ-PT ngày 20/11/2025, Quyết tạm ngừng phiên tòa số 22801/2025/QĐ-PT ngày 10/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958; Địa chỉ: D đường V, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là 46 đường V, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1983; Địa chỉ: 2 đường N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là 290/30/21 đường N, phường R, thành phố Hồ Chí Minh); Địa chỉ liên hệ: 241 đường B phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Đàm Văn T, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1965; Cùng địa chỉ: G đường V, khu K, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là G đường V, khu K, phường R, thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Bà Đàm Thị Hồng N1, sinh năm 1995; Địa chỉ: G L, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đàm Văn C, sinh năm 1990; Địa chỉ: G đường V, khu K, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là G đường V, khu K, phường R, thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Trần Xuân N2, sinh năm 1984; Địa chỉ: D N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Đàm Văn T và bà Nguyễn Thị O là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/12/2018, bà Nguyễn Thị N có ký Hợp đồng đặt cọc mua nhà, đất với bà Nguyễn Thị O và ông Đàm Văn T, đối với căn nhà số D đường N, Phường I, thành phố V, với giá 6.970.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc, bà N đã giao cho bà O 03 cây vàng SJC tiền cọc, đồng thời thỏa thuận ngày 21/12/2018 sẽ tiếp tục giao 300 triệu đồng để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 20/12/2018, do mâu thuẫn về phí dịch vụ nên các bên đã thống nhất không tiếp tục hợp đồng mua bán nhà, đất nêu trên. Việc thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc do hai bên thỏa thuận miệng, không lập chứng từ xác nhận. Tuy nhiên, các lần bà N gọi điện yêu cầu ông T, bà O, ông C trả lại tiền cọc thì được ông T, bà O, ông C hứa sẽ trả, việc này bà N đã ghi âm lại và cung cấp cho Tòa án 03 USB chứa các đoạn ghi âm nội dung như trên, bà N đã diễn giải trong các tờ Đơn cung cấp chứng cứ đã nộp cho Tòa án.

Đối với số tiền 70.000.000 đồng bà N nhận từ ông C ngày 13/5/2019, đây là tiền dịch vụ bà N đã dẫn khách mua lại căn nhà D đường N, Phường I, thành phố V cho người khác (ông N2) theo "Giấy biên nhận" ngày 13/5/2019.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu ông T, bà O trả lại cho bà N 03 cây vàng SJC, quy đổi theo giá vàng tại thời điểm xét xử là 120.000.000 đồng/cây, tương đương số tiền 360.000.000 đồng.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Đàm Văn T và bà Nguyễn Thị O trình bày:

Ông T, bà O xác nhận, ngày 19/12/2018, bà O có nhận 03 cây vàng SJC là tiền đặt cọc mua nhà của bà N. Nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như "GIẤY BIÊN NHẬN ĐẶT CỌC MUA NHÀ" (BL 18) mà bà N cung cấp và trình bày ở phần trên. Nguyên nhân hai bên không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số D đường N, Phường, thành phố V là do bà N từ chối mua nhà, không đến ký hợp đồng và không giao thêm tiền đặt cọc 300.000.000 đồng vào ngày

21/12/2018 như thỏa thuận, việc bà N từ chối mua nhà dẫn đến hủy hợp đồng đặt cọc do hai bên thỏa thuận miệng, không lập chứng từ xác nhận.

Sau này nhiều lần bà N đòi lại 03 cây vàng SJC đã đặt cọc nên ông T, bà O đã giao cho ông C 70.000.000 đồng để trả lại cho bà N vào ngày 13/5/2019, tiền này là tiền trả bớt số vàng đã nhận cọc mục đích để bà N không gây khó khăn khi ông T, bà O chuyển nhượng lại nhà với người mua mới.

Nay bà N khởi kiện đòi lại 03 cây vàng SJC, ông T, bà O không đồng ý vì lỗi dẫn đến việc không giao kết hợp đồng mua bán nhà, đất là do bà N, cho nên 03 cây vàng thuộc về vợ chồng ông T, bà O theo Điều 328 Bộ luật dân sự. Bà O, ông T không có yêu cầu phản tố gì đối với bà N hay yêu cầu độc lập gì đối với ai trong vụ án. Bên cạnh đó, bà O, ông T đề nghị Tòa án xác định vụ việc đã hết thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 vì thời hiệu yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc là 03 năm, tính từ ngày 19 tháng 12 năm 2018.

Đối với các chứng cứ bà N cung cấp là các USB chứa các đoạn ghi âm, ông T, bà O xác nhận lời nói trong các đoại ghi âm ông T, bà O được nghe Tại án đã được bà N diễn giải trong các tờ Đơn cung cấp chứng cứ BL 14, 15 **và 45** đúng là lời nói của ông T, bà O, tuy nhiên, ông T, bà O đề nghị Tòa án không công nhận vì việc bà N ghi âm chưa được ông T, bà O cho phép, đồng thời do bà N gây sức ép khi ông T, bà O bán nhà cho người mới.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đàm Văn C trình bày: Ngày 13/5/2019 ông C có đưa cho bà N số tiền 70.000.000 đồng mục đích để bà N không gây khó khăn khi ông T, bà O chuyển nhượng lại nhà 48 đường N, Phường I, thành phố V cho người mua mới. Khi ông C đưa tiền, bà N có viết Giấy biên nhận, đúng là tờ giấy BL 16 mà Tòa án cho ông xem tại Tòa án. Trong giấy ghi là tiền dịch vụ nhưng thực chất bà N không có chức năng làm dịch vụ, cho nên ông C đồng ý với ý kiến ông T về việc đề nghị Tòa án xác định đây là tiền đưa bà O, ông T trả lại cho bà N để trừ bớt số vàng 03 cây ông T, bà O đã nhận. Đối với các chứng cứ bà N cung cấp là các USB chứa các đoạn ghi âm, ông C xác nhận lời nói trong đó là của ông C. Tuy nhiên, ông đề nghị Tòa án không công nhận đây là chứng cứ vì việc bà N ghi âm chưa được ông C, ông T, bà O cho phép. Bên cạnh đó ông T, bà O, ông C hứa trong các đoạn ghi âm nội dung sẽ trả lại tiền cọc là do bị bà N gây sức ép, quấy rối. Ông C không có yêu cầu độc lập gì đối với trong vụ án này.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại tài sản của bà Nguyễn Thị N đối với ông Đàm Văn T, bà Nguyễn Thị O.

Buộc ông Đàm Văn T, bà Nguyễn Thị O trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền cọc đã nhận ngày 19/12/2019 là 03 (ba) cây vàng SJC, quy đổi giá vàng tại

thời điểm xét xử là 120.000.000 đồng/cây (một trăm hai mươi triệu đồng/cây) tương đương số tiền 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 13/8/2025, ông T, bà O là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; bị đơn cung cấp Giấy biên nhận tiền 70.000.000 đồng ngày 13/5/2019 của bà Nguyễn Thị N với ông Phạm Văn C1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đàm Văn T và bà Nguyễn Thị O. Đề nghị Hội dồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Đàm Văn T và bà Nguyễn Thị O. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự thừa nhận ngày 19/12/2018, bà Nguyễn Thị N giao cho bà Nguyễn Thị O 03 cây vàng SJC là tiền bà N đặt cọc cho ông T, bà O để mua nhà, đất đối với căn nhà số D đường N, Phường I, thành phố V, với giá 6.970.000.000 đồng theo đúng nội dung tờ "GIẤY BIÊN NHẬN ĐẶT CỌC MUA NHÀ" mà bà N cung cấp (BL18).

Về lý do hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên, theo bà N do mâu thuẫn về phí dịch vụ môi giới nên các bên đã thống nhất không tiếp tục hợp đồng mua bán nhà đất; ông T, bà O cho rằng do bà N từ chối mua nhà, không đến ký hợp đồng và không trả thêm tiền cọc 300.000.000 đồng vào ngày 21/12/2018 như thỏa thuận. Tuy nhiên các bên không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho ý kiến trình bày của mình.

Theo tài liệu chứng cứ do bà N cung cấp là 02 USB, đã được bà N diễn giải trong các tờ Đơn cung cấp chứng cứ BL14, 15, chứa các đoạn ghi âm giữa ông T, bà O với bà N có nội dung: ông T, bà O, nhiều lần hứa trả lại tiền cọc cho bà N, tiếng nói trong các đoạn ghi âm này ông T, bà O đã xác định là của ông T, bà O. Ông T và bà O xác nhận nội dung ghi âm sau khi giao 70.000.000 đồng cho bà N. Do đó có cơ sở xác định khi việc chuyển nhượng nhà đất 48 đường N, Phường I, thành phố V không thành, các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc, bà O, ông T trả lại số vàng nhận đặt cọc của bà N. Ông T, bà O cho rằng, do bà N gây sức ép nên ông T, bà O đã xác nhận sẽ trả tiền cọc nhưng

không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bà N gây sức ép đối với ông T, bà O nên không có cơ sở xem xét.

Đối với số tiền 70.000.000 đồng ông T, bà O đã trả cho bà N thông qua ông C1: Ông T, bà O, ông C1 cho rằng đó là một phần tiền cọc quy đổi tương đương 02 cây vàng SJC tại thời điểm giao tiền, ông T, bà O đã trả cho bà N để bà N khỏi làm phiền, khi giao bà N có viết một tờ giấy, giấy này ông C1 nhận và đưa cho ông N2 (người mua nhà) để bà N không gây khó khăn. Bà N thừa nhận đã nhận số tiền 70.000.000 đồng từ ông C1 nhưng là tiền dịch vụ bán căn nhà trên và bà N cung cấp chứng cứ là giấy biên nhận ngày 13/5/2019 (BL16) thể hiện nội dung tiền dịch vụ bán căn nhà. Ông T, ông C1 xác nhận khi trả 70.000.000 đồng bà N có viết giấy biên nhận đưa cho ông C1. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, bà O và ông C1 cung cấp giấy biên nhận ngày 13/5/2019 của bà N, nội dung giấy biên nhận thể hiện bà N nhận 70.000.000 đồng từ ông C1 là tiền dịch vụ bán nhà. Như vậy nội dung của việc bà N nhận của ông C1 là 70.000.000 đồng ngày 13/5/2019 là tiền dịch vụ bán nhà, không phải là khoản tiền trả lại tiền đặt cọc như ông T, bà O trình bày. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông Trần Xuân N2 có bản tự khai xác nhận trực tiếp mua căn nhà của ông T, bà O không qua dịch vụ môi giới, nhưng không có chứng cứ chứng minh tính xác thực cho lời trình bày này của ông N2. Tòa án đã triệu tập ông N2 tham gia phiên tòa nhưng ông N2 không có mặt, do vậy không có cơ sở chấp nhận ý kiến của ông N2. Do đó, không có căn cứ xác định số tiền 70.000.000 đồng mà bà N đã nhận của ông T, bà O thông qua ông C1 là một phần tiền cọc quy đổi từ 03 cây vàng bà N đặt cọc như ý kiến của ông T, bà O và ông C1.

Từ nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Buộc ông T, bà O có nghĩa vụ trả cho bà N 03 cây vàng SJC, quy đổi tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng). Giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm bà O là người cao tuổi, có yêu cầu được miễn án phí nên miễn án phí cho bà O, sửa phần này của bản án sơ thẩm. Miễn án phí cho ông Đàm Văn T và bà Nguyễn Thị O do là người cao tuổi.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đàm Văn T và bà Nguyễn Thị O phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đàm Văn T và bà Nguyễn Thị O. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 161, 164, 166, 422, 427 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại tài sản của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn ông Đàm Văn T và bà Nguyễn Thị O.

Ông Đàm Văn T và bà Nguyễn Thị O có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền đặt cọc đã nhận ngày 19/12/2019 là 03 cây vàng SJC, quy đổi giá vàng tại thời điểm xét xử là 120.000.000 đồng/cây (một trăm hai mươi triệu đồng/cây) tương đương số tiền 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

2. 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.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N không phải chịu; ông Đàm Văn T và bà Nguyễn Thị O phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đàm Văn T và bà Nguyễn Thị O phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi.

5. 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP . Hồ Chí Minh;
- TAND KV 11, TP . Hồ Chí Minh;
- THADS TP . Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV 11, TP . Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Văn Tâm