

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1153/2025/DS-ST

Ngày: 22/9/2025

V/v Tranh chấp đòi tài sản.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Phương Nam

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lê Thị Khanh

2. Ông Phạm Văn Chính

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Nguyệt Nga – Thư ký tòa án

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Tâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2025/TLST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 304/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 331/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn A, sinh năm 1969; Bà Trần Thị B, sinh năm 1969

Địa chỉ: 22/4F Đ, Ấp 1G, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Đình V, sinh năm 1996 (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/12/2024, có mặt).

Địa chỉ: 134/4 H 42, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hoài C, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: 60/3A ấp L 2, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ cũ: 60/3A ấp L 2, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ khác: 18/5A, Ấp F, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ cũ: 18/5A đường P, Ấp F, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Văn A, bà Trần Thị B có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Đình V trình bày:

Ngày 17/11/2015, ông Nguyễn Hoài C đã nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 574, tờ bản đồ số 65 và căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số 31/7F ấp T, xã B, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh từ vợ chồng ông Phan Quốc Y, bà Dương Tuyết T. Ngày 27/5/2020, ông C đã chuyển nhượng thửa đất và nhà ở nêu trên cho ông A, bà B với giá 1.700.000.000 đồng. Trên cơ sở đó, gia đình ông A, bà B đã chuyển đến sinh sống, quản lý và sử dụng công khai nhà đất nêu trên, không tranh chấp với ai cho đến khi Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông Y, bà T để thu hồi nợ và có yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất trong đó có phần nhà và đất ông A, bà B đã nhận chuyển nhượng từ ông C. Lúc này, ông A, bà B mới biết việc vợ chồng ông Y, bà T sử dụng cả phần nhà và đất đã chuyển nhượng nêu trên để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng từ năm 2019.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông Y và bà T, ông A, bà B đã liên hệ ông C yêu cầu trả lại số tiền 1.700.000.000 đồng thì trả lại nhà đất nhưng ông C không có đủ tiền. Trong lúc đó, phía ông Y, bà T đề nghị trả cho ông C 850.000.000 đồng và hỗ trợ 150.000.000 đồng để lấy lại nhà đất. Vì vậy, giữa các bên mới thỏa thuận về việc ông Y, bà T sẽ thanh toán trực tiếp cho ông A, bà B số tiền 1.000.000.000 đồng (trả thay cho ông C), còn ông C sẽ chịu trách nhiệm thanh toán số tiền 700.000.000 đồng còn lại. Ngày 15/5/2023, ngày 01/6/2023, tại buổi làm việc tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, phía ông Y, bà T và ông A đã thống nhất rằng ông Y, bà T trả trực tiếp cho ông A, bà B số tiền 1.000.000.000 đồng (có biên bản làm việc). Thỏa thuận này ông C biết và được ông C đồng ý, đồng thời ông C xác nhận số tiền còn lại mà ông C có nghĩa vụ trả cho ông A, bà B là 700.000.000 đồng. Sự đồng ý và xác nhận này được thể hiện rõ tại Bản tự khai ngày 08/11/2023 của ông C trong vụ án.

Sau đó, vợ chồng ông Y, bà T đã lấy lại nhà đất mà không thanh toán tiền cho ông A, bà B nên phát sinh tranh chấp và ông A, bà B có yêu cầu độc lập trong vụ án nêu trên (yêu cầu ông Y, bà T trả số tiền 1.000.000.000 đồng và thực hiện các cam kết khác). Bản án sơ thẩm số 946/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và đòi tài sản*” của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, đã chấp nhận yêu cầu của ông A, bà B và buộc ông Y, bà T trả cho ông A, bà B số tiền 1.000.000.000 đồng. Ông A, bà B do tin tưởng thiện chí trả tiền của ông C nên không khởi kiện trong vụ án trên. Tuy nhiên sau đó, ông A, bà B đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu trả số tiền 700.000.000 đồng nhưng ông C lại trốn tránh. Nay ông A và bà B yêu cầu ông C trả một lần cho ông A, bà B số tiền 700.000.000 đồng.

Bị đơn vắng mặt, không cung cấp lời khai, không đưa ra ý kiến, yêu cầu.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự về thụ lý vụ án, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải, gửi hồ sơ đến Viện kiểm sát. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử áp dụng, tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng và đầy đủ quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp đòi tài sản và bị đơn có địa chỉ cư trú tại xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định tại Điều 26, Điều 35, Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025 (Bộ luật tố tụng dân sự).

[3] Tòa án đã triệu tập, tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ nhưng bị đơn vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Trong quá trình tố tụng, do bị đơn không đến Tòa án để cung cấp lời khai, giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh và tại phiên tòa bị đơn vắng mặt nên Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu của nguyên đơn dựa trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập được.

[4.2] Căn cứ các Biên bản làm việc ngày 27/4/2023, ngày 15/5/2023, ngày 21/12/2023, ngày 03/01/2024, ngày 09/4/2024 tại Tòa án; Biên bản hòa giải ngày 09/8/2023 tại Tòa án; Bản tự khai ngày 27/4/2023, ngày 08/11/2023 của ông C tại Tòa án; Bản án số 946/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (đã có hiệu lực thi hành) thì có cơ sở xác định:

[4.2.1] Ông Phan Quốc Y, bà Dương Tuyết T và ông Nguyễn Hoài C có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại 31/7F ấp T, xã B, huyện Hóc Môn với giá 1.020.000.000 đồng, ông C đã thanh toán cho ông Y, bà T số tiền 850.000.000 đồng. Năm 2020, ông C chuyển nhượng lại cho ông A, bà B với giá 1.700.000.000 đồng, ông A, bà B giao đủ tiền. Tuy nhiên, ông Y, bà T đã thế chấp nhà đất cho Ngân hàng TMCP Q vay tiền, và Ngân hàng khởi kiện ông Y, bà T tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 569/2022/TLST-DS ngày 27/12/2022. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 15/5/2023, tại buổi làm việc tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, ông Y, bà T thỏa thuận trả trực tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông A (thay vì trả cho ông C) để lấy lại nhà đất. Sau đó, ông A, bà B đã giao lại nhà đất nhưng ông Y, bà T không trả tiền nên ông A, bà B có yêu cầu độc lập trong vụ án trên (thụ lý ngày 14/9/2023), yêu cầu ông Y, bà T trả tiền theo thỏa thuận giữa các bên. Tại Bản tự khai ngày 08/11/2023 tại Tòa án, ông C trình bày thống nhất với thỏa thuận ngày 15/5/2023 giữa ông Y, bà T với ông A, bà B về việc ông Y, bà T trả cho ông A, bà B số tiền 1.000.000.000 đồng thay vì trả cho ông C, ông C không liên quan gì đến số tiền 1.000.000.000 đồng này nữa và ông C sẽ trả cho ông A số tiền 700.000.000 đồng còn lại. Các tình tiết này cũng được thể hiện tại nội dung của Bản án số 946/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 đã có hiệu lực thi hành (các đương sự đều không có kháng cáo). Ngoài ra, Bản án số 946/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 cũng đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu của ông A, bà B, buộc ông Y, bà T trả số tiền 1.000.000.000 đồng. Vì vậy, lời khai của nguyên đơn ông A, bà B về việc các bên có thỏa thuận việc ông C phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng còn lại là có căn cứ.

[4.2.2] Theo quy định tại Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015 thì mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên vì vậy ông C phải chịu trách nhiệm thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Đến nay, ông C chưa trả tiền là vi phạm nghĩa vụ của mình. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 3, Điều 274, Điều 275, Điều 278, Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015, buộc ông C phải trả cho ông A và bà B số tiền 700.000.000 đồng.

[5] Bị đơn không có yêu cầu gì trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 32.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ Điều 3, Điều 274, Điều 275, Điều 278, Điều 280, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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; Danh mục án phí, lệ phí tòa án được ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn A, bà Trần Thị B.

Buộc ông Nguyễn Hoài C phải trả cho ông Huỳnh Văn A và bà Trần Thị B số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Huỳnh Văn A, bà Trần Thị B cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Hoài C 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Hoài C phải chịu 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng) án phí sơ thẩm, nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trả lại cho ông Huỳnh Văn A, bà Trần Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0047847 ngày 02/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

3. Về kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận :***

- Các đương sự;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND KV 8 – TP.HCM;
- Phòng THADS KV 8 – TP.HCM;
- Lưu: hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đỗ Thị Phương Nam**