

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN XUYỀN MỘC  
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 49/2025/DS-ST  
Ngày 18 tháng 6 năm 2025  
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản

**NHÂN DA  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYỀN MỘC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Dân

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Ngô Thị Quốc Thanh

Bà La Thị Thu Nga

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Danh Thị Ngọc Lệ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Không tham gia.

Ngày 13-5-2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 17/2025/TLST-DS ngày 21-01-2025 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2025/QĐXXST - DS ngày 10-04-2025.

**\* Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974. Địa chỉ: 42D Lũy B, phường T, quận T, Tp. Hồ Chí Minh (Có mặt).

**\* Bị đơn:**

- Ông Trần Hữu L, sinh năm 1965 (Có mặt);

- Bà Trần Thị Kim A, sinh năm: 1969 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp Ô, xã , huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

**\* Người làm chứng:** Ông Nguyễn Đoàn T, sinh năm 1985. Địa chỉ: 169A Tân Q, phường T, quận T, Tp. Hồ Chí Minh (Có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện; tại phiên kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Qua sự quen biết với ông Nguyễn Đoàn T nên ông T có giới thiệu ông Nguyễn Văn H xuống mua đất của ông Trần Hữu L. Ngoài ông H ra thì có rất nhiều người hùn mua chung thửa đất với ông H. Theo thỏa thuận ông H có mua của ông L, bà A một phần đất có diện tích 2.500m<sup>2</sup> tương ứng với số tiền là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng). Ông H đã giao đủ tiền cho vợ

chồng ông L và bà Kim A có lập giấy giao nhận tiền lập ngày 22/5/2020 có chữ ký và chữ viết của hai vợ chồng ông L. Theo thỏa thuận giữa hai bên thì ông L, bà Kim A cam kết trong vòng một năm kể từ ngày 22/5/2020 đến ngày 22/5/2021 sẽ hoàn thành việc tách thửa mang tên cho ông H phần đất 2.500m<sup>2</sup>.

Qua nhiều lần thỏa thuận và hẹn sẽ tách thửa sang tên, giao sổ hồng cho ông H đứng tên thì vợ chồng ông L vẫn không thực hiện. Nên ngày 01/11/2023 ông H và vợ chồng ông L có lập biên bản thỏa thuận là đến ngày 01/01/2025 vợ chồng ông L, bà Kim A sẽ thanh toán lại cho ông H số tiền là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi suất tiền gửi Ngân hàng 12 tháng với mức lãi suất 5%/1 năm tính từ ngày 22/5/2020. Nhưng đến hạn là 01/01/2025 ông H có gặp vợ chồng ông L để yêu cầu thanh toán số tiền trên theo như biên bản thỏa thuận ngày 01/11/2023 nhưng vợ chồng ông L vẫn tiếp tục hứa hẹn, do đó ông H khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết.

Buộc vợ chồng ông Trần Hữu L, Trần Thị Kim A phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn H số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính là 256.625.000 đồng.

***Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên Tòa bị đơn ông Trần Hữu L trình bày:***

Ông Trần Hữu L thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn H về việc mua đất, cũng như số tiền mà vợ chồng ông L đã nhận là 1.100.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông H diện tích 2.500m<sup>2</sup>. Ông L cũng khẳng định số tiền 1.100.000.000 đồng này là tiền góp để mua đất chung chứ không phải là tiền vay.

Ông L thừa nhận có viết giấy cam kết về thời hạn trả lại tiền cho ông H, nhưng sau khi ông L lấy đất làm dự án thời gian dự kiến là 01 năm là xong, do dịch Covid bùng phát nên ông L vẫn không tiến hành làm được gì. Sau khi hết dịch thì ông H có xuống nhà gây áp lực và yêu cầu vợ chồng ông L viết vào giấy cam kết về việc trả lại tiền hoặc ông H lấy lại thửa đất khác cũng tại ấp Gò Cà, nhưng cuối cùng hai bên không thỏa thuận được.

Trước yêu cầu của ông H thì ông L không đồng ý trả lại tiền. Ông L yêu cầu ông H tiếp tục lấy phần đất tương ứng với số tiền của ông H bỏ ra là 1.100.000.000 đồng. Nếu trong thời gian này các thành viên có ai lấy lại cổ phần hùn của ông H thì ông H có quyền thu hồi lại vốn.

Hiện nay hoàn cảnh đất đai đứng không thể chuyển nhượng mua bán được nên ông L cũng không có khả năng giao tiền cho ông H như thỏa thuận.

Nay ông L chỉ đồng ý giao lại phần đất tương ứng với số tiền 1.100.000.000 đồng là diện tích 2.500m<sup>2</sup>. Ông L không đồng ý trả lại phần tiền và lãi suất theo quy định.

Bà A thống nhất với lời trình bày của chồng là ông L, Bà A không bổ sung gì thêm.

***Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn Đoàn T trình bày:***

Ông Nguyễn Đoàn T là người làm chứng cho việc mua bán đất giữa ông Trần Hữu L và ông Nguyễn Văn H. Ông T cũng là người giới thiệu ông H xuống góp vốn mua đất của ông L.

Ông T khẳng định: Ông L có chuyển nhượng cho ông H một phần đất có diện tích 2.500m<sup>2</sup> với giá là 1.100.000.000 đồng, ông H cũng đã giao tiền xong cho vợ chồng ông L.

Ông T cũng thừa nhận có biết việc ngày 01/11/2023 ông L và ông H có lập biên bản và vợ chồng ông L đồng ý trả lại tiền góp vốn mua đất là 1.100.000.000 đồng cho ông H. Còn các yêu cầu khác của nguyên đơn và bị đơn thì ông T không có ý kiến.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc có văn bản số 84 ngày 15/4/2025 về việc không tham gia phiên tòa nên không có ý kiến.***

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. ***Về tố tụng:*** Ông L và bà A có đăng ký thường trú và hiện đang cư trú tại địa chỉ Tổ 2, ấp Ông Tô, xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nên căn cứ Điều 26, 35, 39 BLTTDS, vụ kiện thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

[2]. ***Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền:***

[2.1]. ***Về quan hệ tranh chấp:*** Ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu ông Trần Hữu L và bà Trần Thị Kim A trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính là 256.625.000 đồng. Xét thấy, vụ án có quan hệ pháp luật “Tranh chấp đòi lại tài sản là số tiền” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. ***Về thẩm quyền:*** Ông L và bà A cư trú tại cư trú tại Tổ 2, ấp Ô, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[4]. ***Về nội dung tranh chấp:***

[4.1]. Căn cứ xác lập nghĩa vụ trả tiền: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H yêu cầu bị đơn ông Trần Hữu L và bà Trần Thị Kim A phải trả lại số tiền là 1.100.000.000 đồng cộng với lãi suất ngân hàng tiền gửi 12 tháng (tương ứng 5%/năm), tính từ ngày 22/5/2020 đến ngày thanh toán là ngày 01/01/2025. Ông L và bà A không đồng ý trả lại tiền và lãi suất theo quy định, Ông L và bà A chỉ đồng ý giao lại phần đất tương ứng với số tiền 1.100.000.000 đồng là diện tích 2.500m<sup>2</sup>.

Ông H trình bày, ông H có hùn tiền cùng với những người khác mua đất, qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Đoàn T, ông H đã nhận chuyển nhượng của Ông L

và bà A phần đất có diện tích 2.500m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Hai bên lập giấy biên nhận đề ngày 22/5/2020 có nội dung, số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, để đặt cọc mua đất diện tích 2.500m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. Hai bên thống nhất đặt trước 200.000.000 đồng, sau khi ký giấy hợp đồng góp vốn của các cổ đông nguyên đơn sẽ giao số tiền còn lại là 900.000.000 đồng.

Ngày 25/5/2020, Ông L và bà A đã nhận của ông H thêm số tiền 400.000.000 đồng, số tiền còn lại là 500.000.000 đồng sẽ chuyển khoản sau, có chữ ký của ông L.

Ngày 27/5/2020, ông L nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng, có chữ ký của ông L về việc nhận đủ tiền.

Ngày 01/11/2023 ông H và vợ chồng ông L có lập biên bản thỏa thuận với nội dung, hai bên thống nhất hủy hợp đồng góp vốn vào ngày 22/5/2020. Ông L và bà Kim A sẽ hoàn trả một lần số tiền là 1.100.000.000 đồng cộng với lãi suất ngân hàng tiền gửi 12 tháng (tương ứng 5%/năm), tính từ ngày 22/5/2020 đến ngày thanh toán là ngày 01/01/2025 cho ông Nguyễn Văn H.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa Ông L và bà A thống nhất với lời trình bày của ông H về việc mua đất, cũng như số tiền mà vợ chồng ông L đã nhận là 1.100.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông H diện tích 2.500m<sup>2</sup>. Ông L cũng khẳng định số tiền 1.100.000.000 đồng này là tiền góp để mua đất chung chứ không phải là tiền vay. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Đoàn T là người làm chứng cho việc mua bán đất giữa ông Trần Hữu L và ông Nguyễn Văn H. Ông T cũng là người giới thiệu ông H xuống góp vốn mua đất của ông L.

Ngày 22/5/2020 hai bên lập giấy biên nhận thỏa thuận về việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 2.500m<sup>2</sup> được lập thành văn bản, các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện. Ngày 22/5/2020 ông L, bà A nhận của ông H số tiền cọc 200.000.000 đồng.

Ngày 25/5/2020 ông L nhận của ông H thêm 400.000.000 đồng có chữ ký của ông L và ngày 27/5/2020 ông L nhận của ông H 500.000.000 đồng, ông L ký xác nhận về việc đã nhận đủ số tiền 1.100.000.000 đồng, do đó có căn cứ xác định việc giao nhận tiền giữa ông L và ông H là có và ông H đã nhận đủ số tiền 1.100.000.000 đồng, mục đích nhận tiền để chuyển nhượng diện tích đất 2.500m<sup>2</sup>.

Trong thời hạn thỏa thuận, ông L và bà A không thể tách sổ cho ông H (Vì diện tích đất mà các bên góp vốn để chuyển nhượng là đất ông L được ông Hồ Tiến D ủy quyền chuyển nhượng quyền nhận khoán đối với diện tích khoán bảo vệ rừng), nên ngày 01/11/2023, ông H và ông L, bà A đã lập biên bản thỏa thuận về việc hủy giấy biên nhận ngày 22/5/2020 và cam kết ông L, bà A sẽ hoàn trả một lần số tiền 1.100.000.000 đồng cho ông H cùng với tiền lãi 5%/năm, như vậy việc thỏa thuận giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa ép buộc do đó thỏa thuận của hai bên là phù hợp với quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự

hai bên phải thực hiện theo đúng thỏa thuận, bị đơn có nghĩa vụ trả số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi như đã thỏa thuận.

[4.2]. Về nghĩa vụ trả lại tiền của bên có nghĩa vụ:

Đến hạn ngày 01/01/2025 ông L, bà A không thực hiện trả số tiền cho ông H theo biên bản thỏa thuận ngày 01/11/2023 và ông H đã nhiều lần gặp ông L, bà A yêu cầu trả số tiền theo biên bản thỏa thuận ngày 01/11/2023 nhưng ông L, bà A tiếp tục hứa hẹn mà không thực hiện. Việc ông L, bà A đã cam kết trả tiền cho ông H nhưng cho đến nay vẫn không thực hiện là đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền.

Căn cứ vào Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 thì chủ sở hữu có quyền yêu cầu người chiếm hữu phải trả lại tài sản đó vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H buộc ông L, bà A phải có nghĩa vụ trả một lần cho ông H số tiền 1.100.000.000 (*Một tỷ, một trăm triệu đồng*) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4.3]. Về tiền lãi phát sinh:

Căn cứ biên bản thỏa thuận ngày 01/11/2023, ông L, bà A cam kết sẽ trả lãi suất 5%/năm đối với số tiền 1.100.000.000 đồng, bắt đầu kể từ ngày 22/5/2020 đến ngày 01/01/2025. Do đó, ông L, bà A phải có nghĩa vụ trả lãi cho ông H tổng số tiền lãi là: 253.904.100 đồng. Tổng tiền gốc và lãi là 1.353.904.100 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc bà A và ông L có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi 253.904.100 đồng, tổng cộng là 1.353.904.100 đồng.

[5]. Về án phí:

Ông H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H được chấp nhận nên ông L, bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, số tiền là 52.617.000 đồng.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 119, 166 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 24, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Trần Hữu L, bà Trần Thị Kim A:

- Buộc ông Trần Hữu L, bà Trần Thị Kim A có nghĩa vụ liên đới trả lại một lần cho ông Nguyễn Văn H số tiền là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 253.904.100 đồng. Tổng tiền gốc và lãi là 1.353.904.100 đồng (Một tỷ, ba trăm năm mươi ba triệu, chín trăm lẻ bốn nghìn, một trăm đồng).

*Kể từ ngày bản án, quyết định 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 tất cả các khoản tiền, 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.*

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Hữu L và bà Trần Thị Kim A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 52.617.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 26.349.000đ (Hai mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002483 ngày 21-01-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

4. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành 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 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:**

- TAND tỉnh;
- VKSND H.Xuyên Mộc;
- THA h. Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**THẨM PHÁN**

**Phạm Văn Dân**

