

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 toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Bùi Thị Thương

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh gia phiên toà: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Ngày 7/8/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 84/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2025, về “tranh chấp đòi lại tài sản”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 19 tháng 2 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2025/QĐPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn xét xử phúc thẩm số 9708 /2025/QĐPT-DS ngày 9/7/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hải L, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1.Ông Đinh Văn N, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2.2.Ông Võ Trọng N1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp B, xã H, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp H, xã H, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Nguyễn Hải L, sinh 1966 (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Hải L, trình bày:

Ông L có quen biết với ông T và ông N1; Ông L biết ông T đang có nhu cầu bán bề mặt đồi đất có diện tích 23.195m² thuộc các thửa 288, 241, 203, 204 tờ bản đồ số 10 xã H, huyện X với giá là 1tỷ đồng và ông T với ông L làm giấy hứa thưởng, bán hơn 1 tỷ thì ông L được hưởng; Sau đó, ông N1 có quen biết với ông N và ông N giới thiệu khách mua đất là ông Đỗ Văn T2; Ông L, ông N1, ông N thống nhất kê giá bán cho ông T2 lên 1.5 tỷ đồng, số tiền 500.000.000đ chênh lệch sẽ chia đều cho ông N1, ông L và ông N. Vì ông N là người làm việc trực tiếp với ông T2, nên ông N kê thêm giá là 1.9 tỷ đồng, số tiền chênh lệch là 400.000.000đ còn lại sẽ là của ông N. Nên, phía sau của “giấy cam kết hứa thưởng” có nội dung ghi vào ngày 06/10/2022 là ông N1 được hưởng 165.500.000đ, ông L được hưởng 166.000.000đ, còn ông N được hưởng 565.500.000đ nếu việc mua bán giữa ông T2 và ông T xong xuôi, toàn bộ nội dung này do ông L viết và có xác nhận của ông N1, ông N. Ông T2 mua phần đất bề mặt đồi của ông T là 1.9 tỷ đồng và đặt cọc cho ông T 500.000.000đ vào ngày 06/10/2022, khi ông T2 đặt cọc thì có mặt của ông L, ông N1, ông N và ông T1. Ông T đưa cho ông L 100.000.000đ nhưng đây là tiền ông T cho mình ông L vì ông L có công đi làm giấy tờ cho ông T chứ không phải là tiền dịch vụ mua bán đất với ông T2. Ông L rút 50.000.000đ đưa cho ông N1, ông N mỗi người 16.500.000đ nhưng ông N1, ông N chỉ lấy 16.000.000đ đây là số tiền ông L ứng trước cho ông N1, ông N để lấy chi phí đi lại, sau này khi việc mua bán xong xuôi thì ông L sẽ khấu trừ số tiền đã ứng cho ông N1, ông N, việc này không có chứng cứ gì mà các bên chỉ nói miệng với nhau. Tuy nhiên, sau đó việc mua bán không thành và phía ông N, ông N1 biết việc ông T cho ông L số tiền 100.000.000đ thì ông N và ông N1 đã đe dọa và nhiều lần yêu cầu ông L chia số tiền 100.000.000đ nhưng ông L không đồng ý nên phía ông N, ông N1 đã gây áp lực cho ông L và buộc ông L phải thừa nhận sẽ trả lại số tiền 41.000.000đ cho ông N1, ông N nên mới có cuộc ghi âm nội dung ông L hứa sẽ trả số tiền 41.000.000đ cho ông N và ông N1. Số tiền 100.000.000đ là ông T cho riêng ông L điều này cũng được chính ông T thừa nhận tại bản khai của ông T. Còn lại số tiền 16.000.000đ mà ông N1, ông N nhận được là do ông Long Ứ ra trước nên nay việc mua bán giữa ông T và ông T2 không được thì ông L yêu cầu ông N1, ông N trả lại cho ông L mỗi người 16.000.000đ và tiền lãi suất từ ngày 06/10/2022 cho đến nay (Tại phiên tòa, ông L rút yêu cầu tính tiền lãi suất) .

*/Tại bản khai bị đơn ông Đinh Văn N trình bày:

Ông T có nhu cầu bán bề mặt đất đồi thuộc xã H. Ông T đồng ý bán bề mặt đất là 1 tỷ đồng, còn nếu bán được cao hơn thì cũng không lấy phần chênh lệch. Vì vậy, giữa ông N, ông N1 và ông L thoả thuận sẽ kê thêm giá bán đất của T cho ông T2 là 500.000.000đ và số tiền 500.000.000đ này sẽ chia cho 03 người là ông L, ông N và ông N1. Sau đó, ông N làm việc với ông T2 và ông T2 đồng ý mua đất của ông T với giá là 1.9 tỷ đồng, số tiền chênh lệch là 400.000.000đ còn lại theo thoả thuận là của ông N vì ông T1 là người dẫn ông T2 mua đất nên ông N cũng phải chia lại cho ông T1 là người đã giới thiệu. Vì vậy, mới có nội dung thoả thuận ông N1 được hưởng 165.500.000đ, ông L được hưởng 166.000.000đ, còn ông N được hưởng 565.500.000đ, nội dung thoả thuận này được chính ông L ghi vào ngày 06/10/2022 ở mặt sau “giấy cam kết hứa thưởng” mà ông Long cung C cho Toà án và cũng chính là ngày ông T2 đặt cọc cho ông T số tiền 500.000.000đ. Sau khi ông T2 đặt cọc thì ông T có đưa cho ông L là 100.000.000đ nhưng ông L chỉ nói ông T đưa 50.000.000đ nên chính ông L đã chia số tiền 50.000.000đ này cho 03 người, theo đó ông N và ông N1 mỗi người được 16.500.000đ nhưng ông N1 và ông N nói chỉ lấy 16.000.000đ mỗi người, phần còn lại cho ông L. Số tiền ông T đưa cho ông L không phải là tiền dịch vụ, cũng không phải là tiền công ông L đi làm giấy tờ cho ông T mà thực chất đây là khoản tiền chênh lệch kê thêm khi bán bề mặt đất của ông T cho ông T2. Vì ông T2 đồng ý mua đất của ông T với giá 1.9 tỷ đồng nên ông T2 mới đặt cọc 500.000.000đ. Tuy nhiên, trong số tiền 1.9 tỷ này thì ông T chỉ có 1 tỷ, số tiền còn lại là phần kê thêm của ông L, ông N1 và ông N, điều này ông T cũng biết. Sau đó việc mua bán không thành công. Ông T2 yêu cầu ông T trả lại tiền cọc là 500.000.000đ thì ông T nói chỉ trả 400.000.000đ vì 100.000.000đ còn lại đã đưa cho ông L. Đến lúc này, ông N1, ông N mới biết là ông T đưa cho ông L số tiền 100.000.000đ chứ không phải 50.000.000đ như ông L nói. Vì vậy, giữa ông L, ông N1 và ông N có nói chuyện qua lại và ông L hứa sẽ trả lại cho ông L, ông N1 số tiền 41.000.000đ (theo đó số tiền 100.000.000đ ông T đưa sẽ chia có 4 người gồm ông L, ông N1, ông N, ông T1, mỗi người được 25.000.000đ). Sau đó, ông L không thực hiện lời hứa mà còn đi tố cáo ông N và khởi kiện ông N, ông N1 tại Toà án. Ông N khẳng định chính ông L là người tự chia số tiền 50.000.000đ cho ông N1 và ông N và không có chuyện ông L ứng trước và sau này ông N, ông N1 trả lại. Do đó, ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

**/Tại các bản khai bị đơn ông Võ Trọng N1 trình bày:*

Toàn bộ sự việc đúng như ông N trình bày, ông N1 không bổ sung gì thêm. Ông N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L. Số tiền 16.000.000đ mà ông L đưa cho ông N1 và ông N là tự ông L nói ông T đưa 50.000.000đ nên chia cho ông N1 và ông N mỗi người 16.500.000đ nhưng ông N1 và ông N chỉ lấy 16.000.000đ còn phần dư thì cho ông L nên ông N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

**/*Tại các bản khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông T1 là người dẫn ông T2 đến mua đất của ông T thông qua ông N. Qua trao đổi, mua bán thì ông T2 đồng ý mua với giá 1.9 tỷ đồng, trong đó ông T chỉ lấy đúng 1 tỷ đồng, còn phần chênh lệch 500.000.000đ là của ông N, ông N1 và ông L, phần còn lại 400.000.000đ là của ông N và ông T1 nhưng vì ông T1 quen biết ông T2 nên không ghi nội dung thỏa thuận của tên ông T1. Việc ông T2 đặt cọc mua bán với ông T thì ông T1 có biết. Sau này, việc mua bán không thành thì ông T2 yêu cầu ông T trả lại số tiền cọc 500.000.000đ thì ông T nói chỉ trả lại 400.000.000đ vì đã đưa cho ông L số tiền 100.000.000đ. Lúc này, ông N, ông N1 mới biết ông T đưa cho ông L 100.000.000đ chứ không phải 50.000.000đ như ông L nói trước đó. Sau đó, chính ông L hứa sẽ trả lại số tiền 41.000.000đ cho ông N, ông N1. Nay có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

**/*Tại các bản khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày: Ngày 21/9/2022 gia đình ông T thống nhất với ông L làm giấy cam kết hứa thưởng về việc bán bề mặt diện tích đất 23.195m² giá 1 tỷ; Ông L kiếm khách hàng mua, làm thủ tục mua bán và được hưởng số tiền chênh lệch 1 tỷ, không tranh chấp; Ngày 6/10/2022 có người mua mặt đất là ông T2 đặt cọc 500 triệu đồng; Gia đình ông T cho riêng ông L 100 triệu đồng; Ông L lấy ra 50 triệu đưa cho ông N, ông N1 tạm ứng mỗi người 16.500.000 đồng; Nay việc mua bán đất không thành đề nghị ông N, ông N1 trả lại tiền cho ông L.

**/*Tại bản án dân sự sơ thẩm [số 12/2025/DS-ST ngày 19 tháng 2 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc](#); Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hải L đối với bị đơn ông Đinh Văn N, ông Võ Trọng N1 về việc tranh chấp đòi lại tài sản.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải L về việc buộc ông Đinh Văn N và ông Võ Trọng N1 mỗi người phải trả lại 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng) cho ông Nguyễn Hải L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

**/*Ngày 24/2/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Hải L có đơn kháng cáo bản án, với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**/*Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

**/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Số tiền 16.000.000 đồng mà ông L đưa cho ông N, ông N1 là tiền môi giới dịch vụ ông L tự nguyện, nên ông L khởi kiện yêu cầu trả lại là không có cơ sở; Đề nghị Hội đồng xét xử: Bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông L trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục theo luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét nội dung kháng cáo. Hội đồng xét xử thấy:

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận số tiền 16.000.000đ mà nguyên đơn đưa cho bị đơn không phải là tiền vay mượn hay là tiền gửi giữ dùm.

Căn cứ giấy cam kết hứa thưởng ngày 21/9/2022 thể hiện:

+ Bên A: gia đình ông Lê Văn T và Bên B ông Nguyễn Hải L

Cam kết có nội dung: Bên A đang quản lý sử dụng các thửa đất có diện tích khoảng 23.195m² đất đồi; Đồng ý bán bề mặt đất đồi giá 1 tỷ đồng.

Bên A đồng ý giao cho bên B thỏa thuận mua bán cho người thứ 3, bán hơn 1 tỷ thì số tiền chênh lệch B được hưởng và A không tranh chấp số tiền chênh lệch này.

Ông T, ông L, ông N1, ông N, ông T1 quen biết với nhau;

Ông T là người bán đất;

Ông T1 là người giới thiệu ông T2 mua đất;

Ông L, ông N1, ông N thống nhất: Kê thêm giá 500 triệu chia đều nhau; Ông N, ông T1 kê thêm 400 triệu chia nhau hưởng.

Sau khi ông N làm việc thống nhất giá đất với ông T2 là 1,9 tỷ thì ông T2 đồng ý mua;

Ngày 6/10/2022 ông T2 đặt cọc 500 triệu đồng; Gia đình ông T đưa cho ông L 100 triệu đồng; Ông L lấy ra 50 triệu đưa cho ông N, ông N1 mỗi người 16.500.000 đồng; Nhưng ông N, ông N1 mỗi người chỉ nhận 16.000.000 đồng;

Ông L cho rằng: Tiền đưa 16 triệu đồng cho ông N, ông N1 là tiền tạm ứng sau mua bán xong thì trừ vào tiền chênh lệch 500 triệu đồng;

Ông N, ông N1 cho rằng: Đây là tiền môi giới dịch vụ được chia, nên được hưởng không đồng ý trả lại.

Hội đồng xét xử thấy:

Nguyên đơn ông L được chủ đất cho 100.000.000 đồng tiền dịch vụ môi giới mua bán, sau đó ông L tự nguyện chia cho ông N, ông N1 mỗi người 16.000.000 đồng, số tiền còn lại ông L hưởng; Giao dịch mua bán không thành, chủ đất và người bán đất không buộc ông L trả lại 100.000.000 đồng;

Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông N, ông N1 mỗi người trả lại cho ông L 16.000.000 đồng là không có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí sơ phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*/ Về án phí sơ thẩm:

Ông L khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $32.000.000đ \times 5\% = 1.600.000$ đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 950.000 đồng.

*/ Về án phí phúc thẩm:

Kháng cáo không được chấp nhận nên ông L phải nộp án phí và được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông L; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm **số 12/2025/DS-ST ngày 19 tháng 2 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc**, như sau:

Áp dụng: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 207 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hải L đối với bị đơn ông Đinh Văn N, ông Võ Trọng N1.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hải L phải chịu án phí 1.600.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 950.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005028 ngày 02/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT. Ông L còn phải nộp 650.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông L phải nộp 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000259 ngày 27/2/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT. Ông L đã nộp đủ.

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 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 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.

4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 7/8/2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. HCM;
- TA, VKSND khu vực 14
- THADS TP. HCM
- Đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án. (55)

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh