TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 98/2025/DS-ST
Ngày: 29-9-2025
V/v tranh chấp đòi lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Sơn
2. Ông Trần Đình Hải

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lâm Công Chức – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2025/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: 30/3A, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Dĩ An, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Quang T, sinh năm: 1976 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: Số 10 đường 57, phường 10, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Phú, Thành phố Hồ Chí Minh)

Bị đơn: Ông Phạm Quang V, sinh năm 1980 và bà Ngô Thị Lệ H2, sinh năm 1981 (vắng mặt không lý do)

Cùng địa chỉ: Tổ 9, khu phố Tân Hạnh, phường Phú Mỹ, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 31/12/2024, đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 và trong quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là ông Trần Quang T trình bày:

Vào khoảng năm 2021 thông qua bạn bè làm ăn bà Nguyễn Thị Thu H1 có quen biết với ông Phạm Quang V và bà Ngô Thị Lệ H2. Bà H1 có nhu cầu mua bất động sản dưới Phú Mỹ để đầu tư kinh doanh nên bà Nguyễn Thị Thu H1 đã nhiều lần chuyển tiền cho ông Phạm Quang V và bà Ngô Thị Lệ H2 để nhờ ông V và bà Lệ H2 thay mặt bà Thu Hằng đứng ra nhận chuyển nhượng giúp hai thửa đất 196 và thửa 188 tờ bản đồ số 91, xã Tân Hải, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tổng số tiền bà Thu Hằng chuyển cho ông V và bà Lệ H2 để mua hai thửa đất này là 3.400.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm triệu đồng). Mọi thủ tục pháp lý thanh toán tiền đối với bên bán đều do ông V và bà Lệ H2 đứng ra thay bà Thu Hằng thực hiện. Sau đó họ cũng thay mặt bà Thu Hằng đứng ra chuyển nhượng cho bên thứ ba đối với hai thửa đất này với giá là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Ông V và bà Lệ H2 đã nhận đủ 4.000.000.000 đồng từ bên thứ ba. Sau khi nhận được 4.000.000.000 đồng thì ông V và bà Lệ H2 chuyển khoản cho bà Thu Hằng số tiền 1.600.000.000 đồng. Số tiền còn lại 2.400.000.000 đồng thì ông V bà Lệ H2 cam kết sẽ trả cho bà Thu Hằng vào ngày 22/6/2023 theo văn bản cam kết thỏa thuận ngày 22/12/2022 được ký giữa bà Thu Hằng với ông V và bà Lệ H2. Theo phụ lục (đính kèm văn bản cam kết, thỏa thuận) ngày 27/5/2022 thì ông V bà Lệ H2 cam kết mỗi tháng sẽ trả cho bà Thu Hằng số tiền lãi 50.000.000 đồng thời gian tính từ ngày 01/6/2022 cho đến khi ông V, bà Lệ H2 hoàn trả hết số tiền gốc 2.400.000.000 đồng. Thực hiện phụ lục này thì ông V và bà Lệ H2 chỉ trả được cho bà Thu Hằng được hai tháng là tháng 01 và tháng 02 năm 2023. Tuy nhiên ông V và bà Lệ H2 không thực hiện đúng theo thỏa thuận của văn bản ngày 22/12/2022 và ngày 27/5/2022 nên ngày 20/5/2024 ông V tiếp tục ký một giấy nhận nợ và cam kết trả nợ cho bà Thu Hằng với nội dung ngoài số tiền gốc 2.400.000.000 đồng thì ông V đồng ý trả cho bà Thu Hằng số tiền chậm trả là 800.000.000 đồng, tổng cộng là 3.200.000.000 đồng. Tuy nhiên tới nay ông V và bà Lệ H2 không thực hiện đúng bất kỳ cam kết nào, chưa trả cho bà Thu Hằng bất cứ khoản tiền gốc nào

Do đó, bà Nguyễn Thị Thu H1 khởi kiện ra tòa yêu cầu ông Phạm Quang V và bà Ngô Thị Lệ H2 phải trả lại cho bà số tiền nợ theo giấy nhận nợ ngày 20/5/2024 là 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng).

Buộc ông Phạm Quang V và bà Ngô Thị Lệ H2 phải trả lại cho số tiền lãi trên số tiền là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng), theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày 20/5/2024 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, tạm tính là 06 tháng, Thành tiền là 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

Tổng cộng số tiền mà bà Nguyễn Thị Thu H1 yêu cầu ông Phạm Quang V và bà Ngô Thị Lệ H2 phải trả cho bà (tạm tính) là: 3.360.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm sáu mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, hiện nay bà Thu Hằng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, bà Thu Hằng chỉ yêu cầu ông V và bà Lệ H2 trả cho bà Thu Hằng số tiền gốc là 2.400.000.000 đồng theo văn bản cam kết, thỏa thuận ký ngày 22/12/2022, không yêu cầu ông V và bà Lệ H2 trả số tiền chậm trả 800.000.000 đồng và tiền lãi trên số tiền là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng), theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày 20/5/2024 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, tạm tính là 06 tháng, Thành tiền là 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt do bận công tác

Bị đơn ông Phạm Quang V và bà Ngô Thị Lệ H2 vắng mặt không lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, 35, 39, Điều 147, 227 BLTTDS năm 2015; các Điều 116, 117, 119, 166 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền gốc 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng)

Về án phí: Bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 khởi kiện yêu cầu ông Phạm Quang V, bà Ngô Thị Lệ H2 trả lại cho bà số tiền 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng) đây là tranh chấp về giao dịch dân sự liên quan đến đòi lại tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Phạm Quang V và bà Ngô Thị Lệ H2 có hộ khẩu thường trú tại tổ 9, khu phố Tân Hạnh, phường Phú Mỹ, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn ông Phạm Quang V, bà Ngô Thị Lệ H2 nhưng ông V, Bà H1 vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông V, Bà H1 là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[5] Xét các yêu cầu của đương sự:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền gốc 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng)

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là Giấy biên nhận ngày 16/5/2021, văn bản cam kết thỏa thuận ngày 22/12/2022, phụ lục đính kèm văn ban thỏa thuận ngày 27/5/2022, giấy nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 20/5/2024 thì Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị Lệ H2 có giao cho ông Phạm Quang V và bà Ngô Thị Lệ H2 số tiền 3.400.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm triệu đồng) để bà Thu Hằng nhờ ông V và bà Lệ H2 đứng ra nhận chuyển nhượng 02 thửa đất là thửa 196 (225m²) và thửa 188 (224m²), tờ bản đồ số 91 ở xã Tân Hải, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là phường Tân Hải, Thành phố Hồ Chí Minh), sau đó ông V và bà Lệ H2 đã chuyển nhượng hai lô đất trên cho bên thứ ba với giá 4.000.000.000 đồng. Ông V bà Lệ H2 đã trả được cho bà Thu Hằng số tiền 1.600.000.000 đồng vào các

ngày 27/5/2021 và 07/12/2022. Số tiền còn lại 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng) ông V và bà Lệ H2 sẽ trả cho bà Thu Hằng vào ngày 22/6/2023.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác nhận bị đơn vẫn chưa trả cho nguyên đơn số tiền 2.400.000.000 đồng. Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nêu rõ yêu cầu của nguyên đơn nhưng bị đơn không đến tòa trình bày ý kiến không tham dự các buổi công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử theo quy định mà vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại văn bản cam kết, thỏa thuận ngày 22/12/2022 nên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

Về lãi suất: Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả tiền lãi đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và không trái luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: xin rút yêu cầu ông V và bà Lệ H2 trả số tiền chậm trả 800.000.000 đồng và tiền lãi trên số tiền là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng), theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày 20/5/2024 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, tạm tính là 06 tháng, Thành tiền là 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng). Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và không trái luật nên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận và đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào 116, Điều 117, Điều 119, Điều 164, Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với bị đơn ông Phạm Quang V, bà Ngô Thị Lệ H2 về việc tranh chấp đòi lại tài sản

Buộc ông Phạm Quang V và bà Ngô Thị Lệ H2 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền gốc 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Phạm Quang V và bà Ngô Thị Lệ H2 trả số tiền chậm trả 800.000.000 đồng và tiền lãi trên số tiền là 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng), theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày 20/5/2024 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, tạm tính là 06 tháng, Thành tiền là 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

3. Về án phí:

Ông Phạm Quang V và bà Ngô Thị Lệ H2 chịu 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002799 ngày 25/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh)

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND KV 12 - TPHCM;
- Thi hành án dân sự TPHCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thùy