

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10- TÂY NINH**

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

Bản án số: 125/2026/DS-ST

Ngày: 19-3-2026

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 10 – TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Dung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Trung;

2. Ông Lê Minh Tâm;

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đức Trung – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10- Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10- Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thị Huệ Thư** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10- Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 468/2025/TLST-DS ngày 02/10/2025 về việc “Tranh chấp Đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2026/QĐXXST-**DS** ngày 09/02/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2026/QĐST-DS ngày 26/02/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1960; địa chỉ: Số G, đường N, Tổ E, Khu phố C, xã T, Tây Ninh; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đức K; sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ F, ấp B, xã C, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1969 và bà B Nguyễn Thị T2, sinh năm 1965; Nơi đăng ký nhân khẩu thường trú (đã cắt khẩu): Khu phố D, phường L, Tây Ninh; địa chỉ cư trú: Tổ C, Khu phố B, phường L, Tây Ninh; các bị đơn vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2023, ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T hai phần đất tại: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh), thuộc thửa đất số 282 và 297, tờ bản đồ số 65 cụ thể như

sau:

+ Thửa 297: Thỏa thuận giá mua bán là 310.000.000 đồng, đã đặt cọc 200.000.000 đồng vào ngày 08/11/2023.

+ Thửa 282: Thỏa thuận giá mua bán là 390.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc cho ông T1, bà T 190.000.000 đồng vào ngày 17/11/2023.

Sau đó ông T đặt cọc lần 3 để mua 02 thửa đất trên thêm số tiền 50.000.000 đồng (thông qua chuyển khoản ngày 22/02/2024).

Qua 03 lần giao nhận tiền cọc, tính tới ngày 22/02/2024, ông Nguyễn Ngọc T đã giao cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 tổng cộng số tiền đặt cọc là: 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng). Ông T1 và bà T2 hứa hẹn sẽ tách thửa, ra giấy đất và làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Ngọc T. Tuy nhiên, sau đó ông T1 và bà T không thực hiện đúng cam kết, lại đi ký hợp đồng chuyển nhượng, bán đất cho người khác, cũng không chịu trả lại tiền cọc cho ông Nguyễn Ngọc T, không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc giữa hai bên.

Đến ngày 16/04/2025, ông T1, bà T viết giấy tay xác nhận, cam kết tới ngày 06/05/2025, sẽ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc T toàn bộ số tiền 440.000.000 đồng, nhưng rồi họ tiếp tục không thực hiện. Tới nay, ông Nguyễn Ngọc T nhiều lần liên hệ, yêu cầu họ trả tiền mà không được. Giữa các bên có thỏa thuận miệng nếu đến ngày 06/5/2025 mà ông T1, bà T không hoàn trả số tiền 440.000.000 đồng thì sẽ bị phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc các bên đã ký.

Nay ông Nguyễn Ngọc T khởi kiện yêu ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Ngọc T toàn bộ số tiền đặt cọc là 440.000.000 đồng, đồng thời phải chịu phạt cọc số tiền 440.000.000 đồng, tổng cộng ông T1, bà T phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 880.000.000 đồng (tám trăm tám mươi triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án và triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh phát biểu quan điểm về vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 166 Bộ luật sự; Điều 147 Bộ luật tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 về tranh chấp đòi lại tài sản. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền đặt cọc 440.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 về yêu cầu trả số tiền phạt cọc 440.000.000 đồng.

Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Tại đơn khởi kiện ngày 28/8/2025, ông Nguyễn Ngọc T khởi kiện ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 về việc yêu cầu ông T1, bà T2 cùng có nghĩa vụ trả cho ông T2 số tiền đã đặt cọc chuyển nhượng hai phần đất tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh), thuộc thửa đất số 282 và 297, tờ bản đồ số 65 của ông T1, bà T2 là 440.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền 440.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện sau khi các bên lập các hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2023 và ngày 17/11/2023 thì giữa các bên đã thỏa thuận lập lại Tờ cam kết ngày 16/4/2025 với nội dung ông T1, bà T2 cam kết tới ngày 06/05/2025 sẽ hoàn trả lại cho ông T2 toàn bộ số tiền 440.000.000 đồng. Như vậy, giữa các bên đã có thỏa thuận lại về nghĩa vụ trả tiền của ông T1, bà T2 đối với ông T2. Nay ông T2 khởi kiện ông T1, bà T2 do ông bà vi phạm nghĩa vụ cam kết nên cần xác định đây là tranh chấp dân sự về “Đòi lại tài sản”.

[1.2] Bị đơn có địa chỉ tại phường L, tỉnh Tây Ninh nên Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh theo quy định tại Điều 28, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Các bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, không gửi văn bản trình bày ý kiến và cũng

không cung cấp tài liệu chứng cứ kèm theo cho Tòa án. Do đó, các bị đơn phải chịu hậu quả pháp lý của việc không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn theo quy định tại Điểm h Khoản 2 Điều 196 và Điều 199 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án là phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu trả lại số tiền đã đặt cọc của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ gồm: **Bản chính** Tờ cam kết ngày 16/4/2025 liên các hợp đồng đặt cọc các ngày 08/11/2023 và ngày 17/11/2023.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định giữa ông T2 với ông T1, bà T2 đã có giao kết 02 hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 282 và 297, tờ bản đồ số 65 tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) và ông T2 đã đặt cọc 03 lần với tổng số tiền 440.000.000 đồng cho ông T1, bà T2. Như vậy có căn cứ xác định việc đặt cọc giữa các bên là có thật, số tiền cọc ông T2 đã giao cho ông T1, bà T2 là 440.000.000 đồng. Do ông T1, bà T2 không thực hiện được nghĩa vụ theo thỏa thuận của các hợp đồng đặt cọc nên giữa ông T2 với ông T1, bà T2 đã thỏa thuận lập lại Tờ cam kết ngày 16/4/2025 với nội dung ông T1, bà T2 cam kết tới ngày 06/05/2025 sẽ hoàn trả lại cho ông T2 toàn bộ số tiền 440.000.000 đồng không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết. Do đó, ông T2 khởi kiện yêu cầu ông T1, bà T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T2 số tiền 440.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện sau khi ký kết các hợp đồng đặt cọc vào các ngày 08/11/2023, 17/11/2023 và giao nhận tiền cọc với tổng số tiền 440.000.000 đồng nhưng do bị đơn vi phạm thỏa thuận nên giữa các bên đã thỏa thuận lập lại Tờ cam kết ngày 16/4/2025 với nội dung ông T1, bà T2 cam kết tới ngày 06/05/2025 sẽ hoàn trả lại cho ông T2 toàn bộ số tiền 440.000.000 đồng. Như vậy, giữa các bên đã có thỏa thuận lại về nghĩa vụ trả tiền của ông T1, bà T2 đối với ông T2. Ông T2 trình bày các bên có thỏa thuận miệng nếu đến ngày 06/5/2025 mà ông T1, bà T2 không hoàn trả số tiền 440.000.000 đồng thì sẽ bị phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc các bên đã ký nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền phạt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 440.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 440.000.000 đồng nên ông T1, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.600.000 đồng.

Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên, do ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên Hội đồng xét xử xem xét cho ông T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 về việc “Tranh chấp về Đòi lại tài sản”.*

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 440.000.000 đồng.

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. *Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 440.000.000 đồng.*

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông T1, bà T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.600.000 đồng.

Ông T2 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4. Trường hợp 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật hành án dân sự.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi

tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Tây Ninh
- VKSND khu vực 10 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ (02.D01.149.103051).

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

(Đã ký)

Đặng Thị Ngọc Dung