

Bản án số: 97/2026/DS-ST

Ngày: 27/01/2026

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 4, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Hằng.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mai Phương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lâm Như Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 558/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025, về việc “*Tranh chấp về đòi lại tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 797/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 614/2025/QĐHPT-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim D, sinh năm 1965 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, Hẻm A, đường C, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn: Ông Hồ Tấn T, sinh năm 1961 (Vắng mặt)

Địa chỉ: J Chung cư H, Số B đường C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Anh N, sinh năm 1993 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, Hẻm A, đường C, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/7/2025 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/11/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - bà Nguyễn Kim D trình bày:

Ngày 04/8/2019, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Tấn T1 phần đất có diện tích là 150m² (ngang 6m x dài 25m, trong đó diện tích đất ở là 66m²), tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Cùng ngày 04/08/2019, bà đặt cọc trước số tiền là 75.000.000

đồng đến ngày 02/9/2019 bà đưa tiếp số tiền 10.000.000 đồng cho ông Huỳnh Tấn T1 với thỏa thuận bên mua sẽ trả hết số tiền còn lại là 65.000.000 đồng cho ông Hồ Tấn T (chủ đất) khi có giấy chủ quyền đất bản chính. Trong thời gian này ông Huỳnh Tấn T1 đưa bà đến gặp ông Hồ Tấn T chỉ phần đất mà bà đã mua để biết vị trí phần đất của bà và ông Hồ Tấn T hẹn khi nào Nhà nước cho phép tách thửa đất sẽ làm một lần cho tất cả các phần đất đã mua, lúc này ông Hồ Tấn T yêu cầu bà cung cấp đầy đủ thông tin cá nhân.

Ngày 17/5/2023, ông Hồ Tấn T liên hệ với bà yêu cầu bà đưa 30.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển đổi sang đất thổ cư (có giấy biên nhận kèm theo). Các bên thỏa thuận trong thời gian từ 30 ngày đến tối đa 45 ngày bên bán (ông Hồ Tấn T) sẽ làm thủ tục tách sổ đất để công chứng mua bán sang tên (do thời điểm đó bà bận công việc nên nhờ con trai là Nguyễn Anh N đứng tên và giao tiền cho ông T). Tổng số tiền mà bà đã đưa cho ông Hồ Tấn T là 115.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền làm thủ tục chuyển đổi sang đất thổ cư. Đến ngày hẹn bà đã liên lạc với ông Hồ Tấn T nhưng điện thoại chỉ đổ chuông không bắt máy. Ngày 04/9/2024, tại Công an xã C, ông Hồ Tấn T có giấy thỏa thuận lập giấy đất là ông cam kết chịu trách nhiệm làm thủ tục để lập giấy chứng nhận đồng sở hữu cho bên mua trong thời gian 03 tháng trước ngày 04/12/2024 giao lại các giấy tờ hợp lệ cho bên mua nhưng biên bản của bà ông T ký thiếu. Đến ngày 04/12/2024, bà liên lạc lại thì ông T lại tiếp tục né tránh không thực hiện.

Ngày 30/7/2025, bà nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông Hồ Tấn T trả lại số tiền 230.000.000 đồng. Trong đó, tiền cọc là 115.000.000 đồng và tiền bồi thường là 115.000.000 đồng.

Ngày 04/11/2025, bà xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 200.000.000 đồng để bổ sung chứng cứ sẽ khởi kiện một vụ án khác. Bà chỉ yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Hồ Tấn T trả ngay một lần số tiền 30.000.000 đồng là tiền bà đã đưa cho ông T làm thủ tục chuyển đổi sang đất thổ cư.

Bị đơn là ông Hồ Tấn T đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ tham gia phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải cũng như tham gia phiên tòa xét xử. Tuy nhiên, ông Hồ Tấn T vắng mặt trong các buổi công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử mà không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh N trình bày: Ông là con của bà D, ông thống nhất về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T như mẹ ông đã trình bày. Ngày 17/5/2023, do bà D bận công việc nên nhờ ông đến gặp ông Hồ Tấn T để giao số tiền 30.000.000 đồng là tiền để ông T làm thủ tục chuyển đổi lên đất thổ cư cho bà D. Ông cam kết số tiền 30.000.000 đồng là tiền của bà D, không phải tiền của cá nhân ông nên ông không liên quan. Ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Tấn T phải trả lại ngay cho mẹ ông là bà D số tiền 30.000.000 đồng và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, mở phiên họp, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và phiên tòa xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Hồ Tấn T trả cho nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng và đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

Bị đơn vắng mặt không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Từ giai đoạn thụ lý vụ án đến khi nghị án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị Toà án xét xử vắng mặt. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đề nghị Toà án căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Về nội dung vụ án: Do bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như ý kiến phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị Toà án căn cứ vào lời khai và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Ngày 04/11/2025, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Tại đơn khởi kiện đề ngày 30/7/2025, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền đặt cọc và bồi thường tiền đặt cọc. Tuy nhiên, ngày 04/11/2025, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả số tiền 30.000.000 đồng đã nhận để thực hiện dịch vụ chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa hai bên là “Tranh chấp dân sự về đòi lại tài sản”. Bị đơn ông Hồ Tấn T cư trú phường H, Thành phố Hồ Chí Minh nên tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025; Điều 1, Điều 5 và Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[1.2] Nguyên đơn là bà Nguyễn Kim D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh N có đơn đề nghị Tòa án xin xét xử vắng mặt. Bị đơn là ông Hồ Tấn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên toà nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Hồ Tấn T trả lại số tiền 30.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Giấy biên nhận ngày 17/5/2023 thể hiện ông Hồ Tấn T đã nhận của nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển đổi lên thổ cư lô đất $6m \times 25m = 150m^2$ bù cho đủ phần thổ cư $66m^2$ so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký. Đồng thời ông T ghi nhận trong thời gian 30 đến tối đa 45 ngày bên bán (ông T) sẽ làm thủ tục tách sổ đất để thực hiện công chứng mua bán sang tên đất. Tuy nhiên, đã hết thời hạn thỏa thuận nhưng ông Hồ Tấn T đã vi phạm thời hạn thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở theo thỏa thuận giữa các bên. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn không tham gia tố tụng theo giấy triệu tập của Tòa và cũng không cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện... mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 30.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Hồ Tấn T phải trả lại số tiền đặt cọc và tiền bồi thường số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy ngày 04/11/2025, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả tiền đặt cọc và bồi thường tiền đặt cọc nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp các bên xảy ra tranh chấp đối với yêu cầu trên, các bên có quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 thì yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim D về việc yêu cầu ông Hồ Tấn T trả lại tài sản.

Buộc ông Hồ Tấn T trả ngay cho bà Nguyễn Kim D số tiền là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành không thi hành các khoản tiền phải nộp, thì hàng tháng phải chịu thêm số tiền lãi với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự trên số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Hồ Tấn T phải trả lại số tiền đặt cọc và tiền bồi thường số tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000 (Một triệu, năm trăm nghìn đồng), ông Hồ Tấn T chịu.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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 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 thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND KV4 TPHCM;
- THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**



Nguyễn Phương Lan