TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 – HUẾ** **THÀNH PHỐ HUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 – HUẾ

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Vĩnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hóa;

2. Ông Nguyễn Văn Lân.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Anh Hoàng - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 1 – Huế.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Huế tham gia phiên toà*:** Ông Nguyễn Nguyễn Thông – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 1 – Huế xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2026/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 103/2026/QĐST-DS ngày 09/6/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đăng L**, sinh năm 1993; căn cước công dân số: 046093004875; địa chỉ: Tổ dân phố E, phường P, thành phố H. Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông **Lê Đình R**, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn X, xã P, thành phố H. Vắng mặt lần 2

2. Bà **Phan Thị T**, sinh năm 1959; căn cước công dân số: 046159010047; địa chỉ: Thôn X, xã P, thành phố H. Vắng mặt lần 2.

3. Ông **Lê Đình T1**, sinh năm 1984; căn cước công dân số: 046084007017; địa chỉ: Thôn X, xã P, thành phố H. Vắng mặt lần 2,

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Đăng L trình bày:*

Vào ngày 03/7/2022, tại Thôn D, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thôn D, xã P, thành phố H), giữa ông Nguyễn Đăng L (bên B) và ông Lê Đình R (bên A) có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 19, diện tích 1048m2,

toạ lạc tại Thôn X, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là xã P, thành phố H).

Hai bên thống nhất chuyển nhượng 200m^2 (ngang 10m, dài 20m) nằm trong thửa đất trên với giá 1.160.000.000 đồng. Lần 1, ngày 03/7/2022 đặt cọc với số tiền 250.000.000 đồng (đã được gia đình ông R nhận trong đó có bà Phan Thị T và ông Lê Đình T1), lần 2 ngày 18/7/2022 sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển số tiền còn lại là 910.000.000 đồng. Đồng thời có thêm các thoả thuận khác, trong đó có thoả thuận "trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc". Quá trình làm thủ tục về tách thửa thì cả hai bên được thông tin thửa đất bị "quy hoạch đất lúa" không thể tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cho nên, vào ngày 04/8/2022, tại nhà ông Lê Đình R, giữa ông L và gia đình ông R (gồm ông Lê Đình R, bà Phan Thị T (vợ ông R) và Lê Đình T1 (con ông R)) đã ký giấy thoả thuận về việc trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn tiền cọc mua bán quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận, thì ông L trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông R và ông R, bà T, ông T1 phải trả lại số tiền 250.000.000 đồng (số tiền đặt cọc) cho ông L, trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày ký giấy thoả thuận (04/8/2022). Từ khi hết thời hạn trả tiền cho đến ngày 25/4/2024 thì gia đình ông R mới trả cho ông L số tiền 100.000.000 đồng. Kể từ đó cho tới nay sau nhiều lần ông L nhắc nhở phía gia đình ông R trả số tiền còn lại là 150.000.000 đồng, nhưng phía gia đình ông vẫn không trả cho ông L.

Do đó, ông L khởi kiện tại Tòa án yêu cầu buộc các ông, bà Lê Đình R, Phan Thị T, Lê Đình T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Đăng L số tiền: 150.000.000 đồng. Ông L không yêu cầu tính tiền lãi suất.

** Quá trình giải quyết, tại biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Lê Đình R trình bày:*

Ông Lê Đình R không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Số tiền giữa ông R, bà T, ông T1 và ông L thỏa thuận theo Giấy thỏa thuận ngày 04/8/2022 là đúng. Vợ chồng ông R, bà T, ông T1 đã hoàn trả cho ông L 100.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng ông R đồng ý trả nhưng do hoàn cảnh khó khăn chưa trả được.

** Quá trình giải quyết, tại biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Phan Thị T trình bày:*

Bà Phan Thị T đồng ý với ý kiến của chồng bà là ông R, bà T đồng ý trả lại cho ông L số tiền còn lại là 150.000.000 đồng, nhưng hoàn cảnh khó khăn không có khả năng để trả nợ, khi nào bán được đất sẽ trả đầy đủ cho ông L.

** Quá trình giải quyết, bị đơn ông Lê Đình T1 tự khai:*

Vào ngày 19/02/2022, ông T1 và ông Dương Công P có trao đổi mua bán 200m^2 đất của ba mẹ ông T1. Sau khi đã đặt cọc vào ngày 19/02/2022, hai bên đã thương lượng đặt cọc 50.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc 120 ngày kể từ

ngày đặt cọc 19/02/2022 đến ngày 19/6/2022 là trả đủ tiền cho bên bán, nếu không trả đủ tiền bên mua mất cọc. Đến thời điểm đó quá hạn nhiều lần nhưng vẫn không trả đủ tiền, cho đến ngày 03/7/2022 thì thêm số tiền 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 18/7/2022 sẽ trả đủ cho bên bán số tiền mua đất còn lại. Đến ngày 04/8/2022, ông Nguyễn Đăng L, ông Dương Công P và ông Lê Đình B đến đòi làm giấy thỏa thuận đòi lại tiền cọc đất vì đất đã bị quy hoạch lúa nước, ông T1 và ba mẹ ông T1 cũng không hiểu biết rõ nên đã ký và lăn tay vào để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời cả hai bên đã thương lượng sẽ hoàn lại số tiền đặt cọc. Gia đình ông T1 đã hoàn lại 100.000.000 đồng tiền cọc, còn lại 150.000.000 đồng sẽ trả khi bán được đất. Ông T1 cam kết trong thời gian sớm nhất sẽ hoàn trả tiền cho ông L.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên 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: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải là vi phạm quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105, Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 166, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, đề nghị:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng L, buộc ông Lê Đình R, bà Phan Thị T, ông Lê Đình T1 phải trả cho ông Nguyễn Đăng L số tiền 150.000.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Đề nghị áp dụng Điều 26 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, đề nghị buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Giữa ông Lê Đình R, bà Phan Thị T, ông Lê Đình T1 và ông Nguyễn Đăng L có ký Giấy thoả thuận về việc trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022. Nhưng theo đó, ông R, bà T, ông T1 đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải trả lại số tiền theo thỏa thuận. Do đó, quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp đòi lại tài sản" theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Lê Đình R, bà Phan Thị T, ông Lê Đình T1 đều cư trú tại: Thôn X, xã P, thành phố H, nên vụ án thuộc thẩm

quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Huế theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã tiến hành tống đạt thủ tục phiên tòa 02 lần đối với bị đơn ông R, bà T, ông T1 nhưng vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Vào ngày 03/7/2022, tại Thôn D, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thôn D, xã P, thành phố H), giữa ông Nguyễn Đăng L (bên B) và ông Lê Đình R (bên A) có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 19, diện tích 1048m2, toạ lạc tại Thôn X, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là xã P, thành phố H).

Hai bên thống nhất chuyển nhượng 200m^2 (ngang 10m, dài 20m) nằm trong thửa đất trên với giá 1.160.000.000 đồng. Lần 1, ngày 03/7/2022 đặt cọc với số tiền 250.000.000 đồng (đã được gia đình ông R nhận trong đó có bà Phan Thị T và ông Lê Đình T1), lần 2 ngày 18/7/2022 sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển số tiền còn lại là 910.000.000 đồng. Đồng thời có thêm các thoả thuận khác, trong đó có thoả thuận "trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc". Quá trình làm thủ tục về tách thửa thì cả hai bên được thông tin thửa đất bị "quy hoạch đất lúa" không thể tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cho nên, vào ngày 04/8/2022, tại nhà ông Lê Đình R, giữa ông L và gia đình ông R (gồm ông Lê Đình R, bà Phan Thị T (vợ ông R) và Lê Đình T1 (con ông R)) đã ký giấy thoả thuận về việc trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn tiền cọc mua bán quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận, thì ông L trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông R và ông R, bà T, ông T1 phải trả lại số tiền 250.000.000 đồng (số tiền đặt cọc) cho ông L, trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày ký giấy thoả thuận (04/8/2022). Từ khi hết thời hạn trả tiền cho đến ngày 25/4/2024 thì gia đình ông R mới trả cho ông L số tiền 100.000.000 đồng. Kể từ đó cho tới nay sau nhiều lần ông L nhắc nhở phía gia đình ông R trả số tiền còn lại là 150.000.000 đồng, nhưng phía gia đình ông vẫn không trả cho ông L.

Theo nội dụng giấy thỏa thuận ngày 04/8/2022 thì ông R, bà T và ông T1 phải hoàn trả cho ông L số tiền 250.000.000 đồng. Việc thỏa thuận nhằm chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2022. Quá trình thực hiện thỏa thuận, nguyên đơn đã trả cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, còn lại số tiền 150.000.000 đồng chưa trả; Bị đơn ông R, bà T, ông T1 đều mong muốn được trả lại số tiền trên cho ông L nhưng do hoàn cảnh khó khăn và chưa bán được đất nên chưa có tiền để trả cho ông L. Thấy rằng, việc thỏa thuận giữa các đương sự hoàn toàn tự nguyện và đều được các đương sự công nhận đúng

nên là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 . Như vậy, ông Nguyễn Đăng L yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Lê Đình R, bà Phan Thị T, ông Lê Đình T1 liên đới trả lại số tiền 150.000.000 đồng cho ông Nguyễn Đăng L là đúng pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho ông L, nên cần chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông R, bà T, ông T1 phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự của giá trị tranh chấp 150.000.000 đồng là 5%x150.000.000 đồng = 7.500.000 đồng.

Trả lại cho ông Nguyễn Đăng L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 105, Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 166, Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 288, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng L.

2. Buộc ông Lê Đình R, bà Phan Thị T, ông Lê Đình T1 phải liên đới trả lại cho ông Nguyễn Đăng L số tiền: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Đình R, bà Phan Thị T, ông Lê Đình T1 phải chịu trách nhiệm liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm, số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

- Trả lại cho ông Nguyễn Đăng L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000033 ngày 04/8/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố H.

4. Án xử sơ thẩm xét xử công khai, nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ 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, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, 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 và 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi Hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nguyễn Văn V

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Vĩnh