

Bản án số: /2025/DS-ST

Ngày: 31/7/2025

V/v: “Tr/c đòi lại tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phạm Thị Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Song Hoàn

2. Bà Ngô Thị Thúy Hảo

- **Thư ký phiên toà:** Bà Đậu Thị Hiền – Thư ký Tòa nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:** Bà Lương Ngọc Tú – Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 199/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024, về việc “Đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2025; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958.

Địa chỉ: D đường V, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là 46 đường V, phường T, thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1983; Địa chỉ: 2 đường N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là 290/30/21 đường N, phường R, thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Bị đơn: Ông Đàm Văn T, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1965; Cùng địa chỉ: G đường V, khu K, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là G5 đường V, khu K, phường R, thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đàm Văn C; Địa chỉ: G đường V, khu K, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là G5 đường V, khu K, phường R, thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/12/2018, bà Nguyễn Thị N có ký Hợp đồng đặt cọc mua nhà đất với bà Nguyễn Thị O và ông Đàm Văn T, đối với căn nhà số D đường N, Phường I, TP ., với giá 6.970.000.000đồng. Theo hợp đồng đặt cọc, bà N đã giao cho bà O 03 cây vàng SJC tiền cọc. đồng thời thỏa thuận, ngày 21/12/2018 sẽ tiếp tục giao 300 triệu đồng để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 20/12/2018, do mâu thuẫn về phí dịch vụ nên các bên đã thống nhất không tiếp tục hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên. Việc thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc do hai bên thỏa thuận miệng, không có lập chứng từ xác nhận. Tuy nhiên, các lần bà N gọi điện yêu cầu ông T, bà O, ông C trả lại tiền cọc thì được ông T, bà O, ông C hứa sẽ trả, việc này bà N đã ghi âm lại và cung cấp cho tòa án 03 USB chứa các đoạn ghi âm nội dung như trên, bà N đã diễn giải trong các tờ Đơn cung cấp chứng cứ BL14, 15, 45 và đã nộp cho tòa án.

Đối với số tiền 70.000.000đ bà N nhận từ ông C vào ngày 13/5/2019, đây là tiền dịch vụ bà N đã dẫn khách mua lại căn nhà D đường N, Phường I, TP . cho người khác (ông N1) theo chứng cứ “Giấy biên nhận” ngày 13/5/2019.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu ông T, bà O trả lại cho bà N 03 cây vàng SJC, quy đổi theo giá vàng tại thời điểm xét xử là 120.000.000đ/cây, tương đương số tiền 360.000.000đ.

2. Bị đơn ông Đàm Văn T và bà Nguyễn Thị O trình bày:

Ông T, bà O xác nhận, ngày 19/12/2018, bà O có nhận 03 cây vàng SJC là tiền đặt cọc mua nhà của bà N. Nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như “GIẤY BIÊN NHẬN ĐẶT CỌC MUA NHÀ” (BL 18) mà bà N cung cấp và trình bày ở phần trên. Nguyên nhân hai bên không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số D đường N, Phường, TP . là do bà N từ chối mua nhà, không đến ký hợp đồng vào không giao thêm tiền đặt cọc 300.000.000đ vào ngày 21/12/2018 như thỏa thuận, việc bà N từ chối mua nhà dẫn đến hủy hợp đồng đặt cọc do hai bên thỏa thuận miệng, không lập chứng từ xác nhận nên bị đơn không có để cung cấp cho tòa án.

Sau này nhiều lần bà N đòi lại 03 cây vàng SJC đã đặt cọc nên ông T, bà O đã giao cho ông C 70.000.000đ để trả lại cho bà N vào ngày 13/5/2019, tiền này là tiền trả bớt số vàng đã nhận cọc mục đích để bà N không gây khó khăn khi ông T, bà O chuyển nhượng lại nhà với người mua mới.

Nay bà N khởi kiện đòi lại 03 cây vàng SJC, ông T, bà O không đồng ý vì lỗi dẫn đến việc không giao kết hợp đồng mua bán nhà đất là do bà N, cho nên 03 cây vàng thuộc về vợ chồng ông T, bà O theo Điều 328 Bộ luật Dân sự. Bà O, ông T không có yêu cầu phản tố gì đối với bà N hay yêu cầu độc lập gì đối với ai trong vụ án. Bên cạnh đó, bà O, ông T đề nghị tòa án xác định vụ việc đã hết

thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 vì thời hiệu yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc là 03 năm, tính từ ngày 19 tháng 12 năm 2018.

Đối với các chứng cứ bà N cung cấp là các USB chứa các đoạn ghi âm, ông T, bà O xác nhận lời nói trong các đoạn ghi âm ông T, bà O được nghe tại tòa, đã được bà N diễn giải trong các tờ Đơn cung cấp chứng cứ BL14, 15 và 45 đúng là lời nói của ông T, bà O, tuy nhiên, ông bà đề nghị tòa án không công nhận vì việc bà N ghi âm chưa được ông T, bà O cho phép, đồng thời do bà N gây sức ép khi ông T, bà O bán nhà cho người mới.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đàm Văn C trình bày: ngày 13/5/2019 ông C có đưa cho bà N số tiền 70.000.000đ mục đích để bà N không gây khó khăn khi ông T, bà O chuyển nhượng lại nhà 48 đường N, Phường I, TP . cho người mua mới. Khi ông C đưa tiền, bà N có viết Giấy biên nhận, đúng là tờ giấy B1 16 mà tòa án cho ông xem tại tòa. Trong giấy ghi là tiền dịch vụ nhưng thực chất bà N không có chức năng làm dịch vụ. Cho nên ông C đồng ý với ý kiến ông T về việc đề nghị tòa án xác định đây là tiền đưa bà O, ông T trả lại cho bà N để trừ bớt số vàng 03 cây ông T, bà O đã nhận. Đối với các chứng cứ bà N cung cấp là các USB chứa các đoạn ghi âm, ông C xác nhận lời nói trong đó là của ông C. Tuy nhiên, ông đề nghị tòa án không công nhận đây là chứng cứ vì việc bà N ghi âm chưa được ông C, ông T, bà O cho phép. Bên cạnh đó ông T, bà O, ông C hứa trong các đoạn ghi âm nội dung sẽ trả lại tiền cọc là do bị bà N gây sức ép, quấy rối. Ông C không có yêu cầu độc lập gì đối với trong vụ án này.

4. Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện và ý kiến của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, có cơ sở xác định đây là vụ án tranh chấp về đòi lại tài sản, tuy nhiên tại Thông báo thụ lý vụ án số 199/2024/TB-TLVA đã ghi là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là chưa chính xác, tại quyết định đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã xác định lại quan hệ tranh chấp là “đòi lại tài sản” là đã đúng quy định tại điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về thời hiệu khởi kiện, căn cứ Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015 thì vụ án về đòi lại tài sản không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Về thời hạn giải quyết vụ án, tòa án đã vi phạm Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự cần rút kinh nghiệm.

Tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và các quy định theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra đề nghị tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, theo đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn tại tòa, nguyên đơn khởi kiện về việc đòi lại tài sản đối với số tiền 03 cây vàng SJC mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn vào ngày 19/12/2018 để đặt cọc mua nhà số D đường N, Phường I, TP ., nguyên đơn không yêu cầu tính tiền lãi, không yêu cầu tiền phạt cọc, nên đây là vụ án về tranh chấp đòi lại tài sản theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về thời hiệu khởi kiện, theo quy định Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015 thì đây là quan hệ tranh chấp không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều có địa chỉ cư trú tại Phường R, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND Khu vực 11, TP . theo khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Tại tòa nguyên đơn, bị đơn đều xác định: Ngày 19/12/2018, bà Nguyễn Thị N giao cho bà Nguyễn Thị O 03 cây vàng SJC là tiền bà N đặt cọc cho ông T, bà O để mua nhà đất đối với căn nhà số D đường N, Phường I, TP ., với giá 6.970.000.000đồng theo đúng nội dung tờ “GIẤY BIÊN NHẬN ĐẶT CỌC MUA NHÀ” mà bà N cung cấp (BL18).

Về nguyên nhân hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên, theo bà N do mâu thuẫn về phí dịch vụ môi giới nên các bên đã thống nhất không tiếp tục hợp đồng mua bán nhà đất; ông T, bà O cho rằng do bà N từ chối mua nhà, không đến ký hợp đồng và không trả thêm

tiền cọc 300.000.000đ vào ngày 21/12/2018 như thỏa thuận. Vấn đề lỗi dẫn đến giao dịch mua bán nhà không tiếp tục thực hiện các bên đều trình bày theo ý kiến của mình, không thống nhất với nhau và đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Theo tài liệu chứng cứ do bà N cung cấp là 02 USB, đã được bà N diễn giải trong các tờ Đơn cung cấp chứng cứ BL14, 15, chứa các đoạn ghi âm giữa ông T, bà O với bà N có nội dung: ông T, bà O, nhiều lần hứa trả lại tiền cọc cho bà N, tiếng nói trong các đoạn ghi âm này ông T, bà O đã xác định là của ông T, bà O. Cho nên có cơ sở xác định khi việc chuyển nhượng nhà đất 48 đường N, Phường I, TP V không thành, các bên đã thỏa thuận phương thức là chấm dứt hợp đồng đặt cọc và xử lý hậu quả là bà O, ông T trả lại số vàng nhận đặt cọc của bà N, thỏa thuận này là phù hợp quy định tại các Điều 422 và 427 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, đến nay ông T, bà O không đồng ý trả tiền cọc cho bà N mà đề nghị Tòa án xác định, do bà N không mua nhà đất nên mất số tiền đã cọc cho ông T, bà O là không phù hợp. Đồng thời ông T, bà O cho rằng, do bà N gây sức ép nên ông T, bà O đã xác nhận sẽ trả tiền cọc nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc bà N gây rối nên không có cơ sở xem xét.

Đối với số tiền 70.000.000 đồng ông T, bà O đã trả cho bà N thông qua ông C: Ông T, bà O, ông C cho rằng đó là một phần tiền cọc quy đổi tương đương 02 cây vàng SJC, các ông bà đã trả cho bà N để đỡ bị bà N làm phiền, khi giao bà N có viết một tờ giấy, giấy này ông C nhận và đưa cho ông N1 (người mua nhà) để bà N không gây khó khăn. Bà N thừa nhận đã nhận số tiền 70.000.000 đồng từ ông C nhưng là tiền dịch vụ bán căn nhà trên và bà N cung cấp được chứng cứ là giấy biên nhận ngày 13/5/2019 (BL 13/5/2019) thể hiện nội dung như bà N trình bày. Ông T, ông C xác nhận khi trả 70.000.000 đồng bà N có viết giấy biên nhận nêu trên đưa cho ông C. Do đó, không có cơ sở xác định số tiền 70.000.000 đồng là một phần tiền quy đổi vào 03 cây vàng bà N đặt cọc như ý kiến của ông T, bà O, ông C.

Từ các phân tích trên, căn cứ các điều 161, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015 có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, buộc ông T, bà O trả bà N 03 cây vàng, quy đổi tại thời điểm xét xử là 360.000.000 đồng.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí với mức án phí 5% trên toàn bộ số tiền mà bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn. Tuy nhiên, xét ông T đã trên 60 tuổi nên căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, miễn án phí cho ông T;

Bà O phải chịu án phí theo quy định;

Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí;
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Các điều 161, 164, 166, 422, 427 Bộ luật dân sự năm 2015;
 Điều 2 Luật người cao tuổi; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại tài sản của bà Nguyễn Thị N đối với ông Đàm Văn T, bà Nguyễn Thị O.

Buộc ông Đàm Văn T, bà Nguyễn Thị O trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền cọc đã nhận ngày 19/12/2019 là 03 (ba) cây vàng, quy đổi giá vàng tại thời điểm xét xử là 120.000.000đ/cây (một trăm hai mươi triệu đồng/cây) tương đương số tiền 360.000.000đ (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Về án phí: Bà Nguyễn Thị N không phải nộp án phí;

Ông Đàm Văn T được miễn án phí;

Bà Nguyễn Thị O phải nộp: 9.000.000đ (chín triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, 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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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, 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.

Hội đồng xét xử sơ thẩm

Các Hội thẩm nhân dân

Chủ tọa phiên tòa

Đặng Song HoànNgô Thị Thúy HảoPhạm Thị Hiếu

Nơi nhận:

- VKSND Khu vực 11, TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Thi hành án Dân sự TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Phạm Thị Hiếu

Hội đồng xét xử sơ thẩm

Các Hội thẩm nhân dân

Chủ tọa phiên tòa

Đặng Song HoànNgô Thị Thúy HảoPhạm T

Nơi nhận:
-VKSND TPVT;
- TAND Tỉnh BRVT;
-THADS TP VT;
- Các đương sự;
- Lưu VT.

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

Phạm Thị Hiếu

