

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 48/2025/DS-ST
Ngày: 21-8-2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 18 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân N.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Xuân H
- Ông Trương Hữu B

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh T - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Y - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 1) tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 483/2024/TLST-DS ngày 01/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2025/QĐXXST-DS ngày 14/7/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2025/QĐHPT-DS ngày 31/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đài B, sinh năm: 1989 và bà Nguyễn Thị Đài T, sinh năm: 1979; cùng địa chỉ: Số 02, đường N10, ấp Đ, xã D, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995; hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/8/2023).

- Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 34/11, đường N, ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Đỗ Thị P, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 03/117, đường Đ, ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Cẩm T, sinh năm 1983; hộ khẩu thường trú: Ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Nhật Q có mặt.
- Bị đơn ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P vắng mặt.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Cẩm T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 27/8/2024 và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn (ông Huỳnh Nhật Q) trình bày:***

Giữa ông Nguyễn Đài B và bà Nguyễn Thị Đài T có quan hệ là chị em ruột. Ông B, bà T không có mối quan hệ gì và biết bị đơn bà Đỗ Thị P, ông Trần Văn T thông qua người giới thiệu mua bán đất bất động sản.

Ngày 03/01/2023, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với diện tích đất 209,3m², thửa đất 1295, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn D, huyện D, tỉnh B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12273 ngày 31/10/2022 cho bà Đỗ Thị P cùng sử dụng đất với bà Trần Thị Cẩm T. Giá trị chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Chứng cứ này được lập tại nhà của nguyên đơn và lập thành 01 bản chính giao cho nguyên đơn cất giữ. Chữ viết trên chứng cứ “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 03/01/2023 là chữ viết của, chữ ký của bị đơn.

Nguyên đơn đã giao cho bị đơn tổng số tiền cọc 1.500.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- Ngày 03/01/2023, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng.
- Ngày 14/01/2023, ông Trần Văn T nhận số tiền 320.000.000 đồng và ghi nội dung “Tôi Trần Văn T có nhận thêm tiền là 320.000.000 (ba trăm hai chục triệu chẵn”, ký tên Trần Văn T dưới mục “Người nhận tiền”.
- Ngày 16/01/2023, bà Đỗ Thị P nhận số tiền 80.000.000 đồng và ghi nội dung “Hôm nay ngày 16 tháng 1 năm 2023 tôi tên Đỗ Thị P có nhận thêm 80.000.000 (Tám chục triệu), ký tên Đỗ Thị P.
- Ngày 16/3/2023, bà Đỗ Thị P nhận tiền cọc 400.000.000 đồng và ghi nội dung “Hôm nay ngày 16 T3 Tây tôi tên Đỗ Thị P có nhận số tiền 400.000.000 triệu (bốn trăm triệu chẵn), ký tên Đỗ Thị P.
- Ngày 31/7/2023, ông Trần Văn T nhận tiền cọc 600.000.000 đồng và ghi nội dung “Hôm nay, ngày 31/07/2023 tôi Trần Văn T có nhận số tiền ...còn lại cho ông T”, ký tên Trần Văn T dưới mục “Người nhận tiền”.

Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên có xem xét bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng khu đất và trên đất có xây dựng căn nhà cấp 4. Phía ông T, bà P khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

cho nguyên đơn có sự đồng ý của bà Trần Thị Cẩm T là đồng sở hữu phần đất trên và bị đơn cam kết phần đất này không có chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Đồng thời bị đơn ông Trần Văn T cam kết đến ngày 15/8/2023 hai bên sẽ ra phòng công chứng sang tên sổ đất cho ông Nguyễn Đài B và ông Nguyễn Đài B sẽ thanh toán số tiền còn lại 200.000.000 đồng cho ông Trần Văn T, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không thực hiện được do ông T, bà P đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác. Vì vậy, nguyên đơn bà Nguyễn Đài B và bà Nguyễn Thị Đài T làm đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 03/01/2023 và buộc ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P phải trả lại số tiền đã nhận cọc 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, nguyên đơn không có tranh chấp gì khác.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn (bà Đỗ Thị P, ông Trần Văn T) thể hiện:

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành các thủ tục tố tụng niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để bị đơn bà Đỗ Thị P, ông Trần Văn T biết để tham gia giải quyết vụ án nhưng bà Đỗ Thị P, ông Trần Văn T vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án không thu thập được ý kiến của bị đơn.

- Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 13/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Trần Thị Cẩm T) trình bày:

Mối quan hệ giữa bà Trần Thị Cẩm T đối với bị đơn bà Đỗ Thị P là do trước đây hai bên có quen biết nhau và có góp tiền chung để cùng nhau chuyển nhượng đất của người khác nhưng hiện nay hai bên đã không còn liên quan giao dịch dân sự gì với nhau nữa. Bà T không biết và không có mối quan hệ gì đối với ông bị đơn ông Trần Văn T.

Ngày 04/10/2022, bà Trần Thị Cẩm T và bà Đỗ Thị P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng bà Hồ Thị Thanh T, sinh năm 1984, ông Lê Quốc T, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Ấp N, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh (thông qua người đại diện ủy quyền là ông Trần Văn T) liên quan phần đất diện tích đất 209,3m², thửa đất 1295, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn D, huyện D, tỉnh B được Văn phòng công chứng V, tỉnh B chứng nhận số công chứng 10851, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD. Trên cơ sở đó, đến ngày 31/10/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12273 cho bà Đỗ Thị P cùng sử dụng đất với bà Trần Thị Cẩm T. Mặc dù tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2022 thể hiện số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, tuy nhiên trên thực tế giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu thì bà T không nhớ rõ vì thời gian đã cách đây 03 năm. Giữa bà T và bà Đỗ Thị P hai bên có thỏa thuận góp tiền chung với nhau nhưng cụ thể số tiền là bao nhiêu thì bà T không nhớ rõ.

Hiện nay phần đất trên bà T, bà P đã chuyển nhượng cho người khác vào năm nào, giá trị bao nhiêu thì bà Tú không nhớ rõ.

Ngày 03/01/2023, bà Đỗ Thị P đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Đài B, bà Nguyễn Thị Đài T với giá trị chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng), đồng thời phía ông Nguyễn Đài B và bà Nguyễn Thị Đài T đã đặt cọc trước cho bà Đỗ Thị P, ông Trần Văn T số tiền 1.500.000.000 đồng thì bà T hoàn toàn không biết nội dung sự việc này. Bà T khẳng định bà P, ông T không có đưa số tiền gì và bà T hoàn toàn không có liên quan gì đến số tiền cọc 1.500.000.000 đồng. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đài B và bà Nguyễn Thị Đài T về việc yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 03/01/2023 và buộc ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P phải trả lại số tiền đã nhận cọc 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) thì bà T yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Ngày 03/01/2023, nguyên đơn ông B và bà T, bị đơn ông T và bà P có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất có diện tích 209,3m² thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS12273 cấp cho bị đơn bà P đồng sở hữu với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T (đồng sở hữu quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất), giá chuyển nhượng 1.700.000.000 đồng, thanh toán lần 1 số tiền 100.000.000 đồng, hợp đồng có chữ ký của nguyên đơn nguyên đơn ông B và bà T, bị đơn ông T và bà P.

Ngày 14/01/2023, bị đơn ông T tiếp tục nhận thêm số tiền 320.000.000 đồng. Ngày 16/01/2023, bị đơn bà P tiếp tục nhận thêm số tiền 80.000.000 đồng. Ngày 16/3/2023, bị đơn bà P tiếp tục nhận thêm số tiền 400.000.000 đồng. Ngày 31/7/2023, bị đơn ông T tiếp tục nhận thêm số tiền 600.000.000 đồng và thỏa thuận ngày 15/8/2023 các bên sẽ ra Văn phòng công chứng thực hiện thủ tục sang tên cho nguyên đơn ông B và nguyên đơn ông B thanh toán số tiền còn lại 200.000.000 đồng.

Người liên quan bà T xác định khi bị đơn bà P và ông T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông B và bà T thì bà T không biết, không liên quan gì đến số tiền cọc 1.500.000.000 đồng mà bị đơn bà P và ông T đã nhận của nguyên đơn ông B và bà T. Như vậy, thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 23 thuộc quyền sở hữu của bị đơn bà P và người liên quan bà T nhưng khi bị đơn bà P và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông B và bà T thì không có văn bản ủy quyền của người liên quan bà T để bị đơn bà P và ông T được quyền thực hiện việc nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 23 nên giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất có diện tích 209m² thuộc thửa đất số 1295, tờ

bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS12273 cấp cho bị đơn bà P đồng sở hữu với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T bị vô hiệu do vi phạm các Điều 117, 123 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 168 Luật đất đai năm 2013.

Tại kết quả giám định do Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh B đã kết luận chữ ký, chữ viết trên hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2023 là của bị đơn ông T và bà P.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, bị đơn ông T và bà P đã nhận số tiền 1.500.000.000 đồng của nguyên đơn ông Đ và bà T thì phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Đ và bà T.

Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, Tòa án thu thập và quy định định của pháp luật tại Điều 116, 117, 123, 131 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 166, 167, 168 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đài, bà Trang cụ thể như sau:

- Chấp nhận yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2023 giữa nguyên đơn ông B, bà T và bị đơn ông T, bà P đối với phần đất thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn D, huyện D, tỉnh B (nay là khu phố 7, xã D, Thành Phố Hồ Chí Minh) bị vô hiệu.

- Buộc bị đơn ông T và bà P liên đới trả cho nguyên đơn bà T và ông B số tiền 1.500.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của đại diện ủy quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đài B, bà Nguyễn Thị Đài T khởi kiện bị đơn ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P về nội dung “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Căn cứ quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, việc xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự đã nêu là phù hợp với quy định của pháp luật.

[1.2] Quá trình xác minh thu thập chứng cứ thể hiện bị đơn ông Trần Văn T; có địa chỉ tại: Số 34/11, đường N, ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Đỗ Thị P; địa chỉ tại: Số 03/117, đường Đ, ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18 - 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; Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật

Tổ tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

[1.3] Tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P, bà Trần Thị Cẩm T theo quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 03/01/2023, giữa ông Nguyễn Đài B, bà Nguyễn Thị Đài T và ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P có ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với diện tích đất 209,3m², thửa đất 1295, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh B (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12273 cấp ngày 31/10/2022 cho bà Đỗ Thị P cùng sử dụng đất với bà Trần Thị Cẩm T, sinh năm 1983. Giá trị chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Chứng cứ này được lập tại nhà của nguyên đơn và lập thành 01 bản chính giao cho nguyên đơn cất giữ. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn tổng số tiền cọc 1.500.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- Ngày 03/01/2023, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng.

- Ngày 14/01/2023, ông Trần Văn T nhận số tiền 320.000.000 đồng và ghi nội dung “Tôi Trần Văn T có nhận thêm tiền là 320.000.000 (ba trăm hai chục triệu chẵn)”, ký tên Trần Văn T dưới mục “Người nhận tiền”.

- Ngày 16/01/2023, bà Đỗ Thị P nhận số tiền 80.000.000 đồng và ghi nội dung “Hôm nay ngày 16 tháng 1 năm 2023 tôi tên Đỗ Thị P có nhận thêm 80.000.000 (Tám chục triệu), ký tên Đỗ Thị P.

- Ngày 16/3/2023, bà Đỗ Thị P nhận tiền cọc 400.000.000 đồng và ghi nội dung “Hôm nay ngày 16 T3 Tây tôi tên đỗ Thị P có nhận số tiền 400.000.000 triệu (bốn trăm triệu chẵn), ký tên Đỗ Thị Pg.

- Ngày 31/7/2023, ông Trần Văn T nhận tiền cọc 600.000.000 đồng và ghi nội dung “Hôm nay, ngày 31/07/2023 tôi Trần Văn T có nhận số tiền ...còn lại cho ông T”, ký tên Trần Văn T dưới mục “Người nhận tiền”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bị đơn ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P tham gia tố tụng nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, đại diện ủy quyền của nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký tên của bị đơn chứng cứ “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 03/01/2023. Tại Kết luận giám định số 2481/KL-KTHS(TL-ĐV) ngày 16/6/2025 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh B kết luận:

1. Chữ ký, chữ viết họ tên “Trần Văn T” dưới các mục “Người làm chứng (ký, ghi rõ họ tên)”, “Người nhận tiền” mặt trước và mặt sau của 01 (một) “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, đề ngày 03/01/2023 (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết họ tên của Trần Văn T trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M9) do cùng một người ký và viết ra.

2. Chữ ký, chữ viết họ tên “Đỗ Thị P” dưới các mục “Bên A (ký, ghi rõ họ tên)”, “Hôm nay ngày 16 tháng 1 năm 2023 tôi tên Đỗ Thị P có nhận thêm 80.000.000 (tám chục triệu)”, “Hôm nay ngày 16 tây tôi tên Đỗ Thị P có nhận số tiền 400.000.000 triệu (bốn trăm triệu chẵn)” của mặt trước và mặt sau tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết họ tên của Đỗ Thị Phượng trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M9 đến M18) do cùng một người ký và viết ra.

Do đó, có đủ căn cứ xác định việc bị đơn có nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn số tiền 1.500.000.000 đồng là hoàn toàn có thật. Bên cạnh đó, quá trình Tòa án tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ thể hiện:

Ngày 04/10/2022, bà Trần Thị Cẩm T và bà Đỗ Thị P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng bà Hồ Thị Thanh Ty, sinh năm 1984, ông Lê Quốc T, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Ấp N, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh (thông qua người đại diện ủy quyền là ông Trần Văn T) liên quan phần đất diện tích 209,3m², thửa đất 1295, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh B được Văn phòng công chứng V, tỉnh B chứng nhận số công chứng 10851, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD. Trên cơ sở đó, đến ngày 31/10/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12273 cho bà Đỗ Thị P cùng sử dụng đất với bà Trần Thị Cẩm T.

Việc bị đơn bà P và ông T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông B và bà T thì người liên quan bà Trần Thị Cẩm T hoàn toàn không biết, không liên quan gì đến số tiền cọc 1.500.000.000 đồng mà bị đơn bà P và ông T đã nhận của nguyên đơn ông B và bà T. Như vậy, thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 23 thuộc quyền sở hữu của bị đơn bà Đỗ Thị P và người liên quan bà Trần Thị Cẩm T nhưng ngày 03/01/2023 bị đơn bà P và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông B và bà T thì không có văn bản ủy quyền của người liên quan bà T để bị đơn được quyền thực hiện việc nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 23 nên giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất có diện tích 209,3m² thuộc thửa đất số 1295, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS12273 cấp ngày 31/10/2022 cho bị đơn bà P đồng sở hữu với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T bị vô hiệu do vi phạm các Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Luật đất đai (sửa đổi, bổ sung năm 2024).

Mặc khác ngày 09/02/2023 (sau thời điểm bị đơn đã nhận số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng của nguyên đơn vào các ngày 03/01/2023, ngày 14/01/2023,

ngày 16/01/2023) thì bà Trần Thị Cẩm T và bà Đỗ Thị P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan phần đất trên đối với bà Phạm Thị H, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh B (nay là ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh và được Văn phòng công chứng V, tỉnh B chứng nhận số công chứng 00439, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 06/3/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12807 cho bà Phạm Thị H. Mặc dù, từ ngày 06/3/2023 bị đơn không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất nói trên nên không có quyền định đoạt tài sản này nhưng ngày 16/3/2023, ngày 31/7/2023 bị đơn vẫn tiếp tục nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Đồng thời ông Trần Văn T còn cam kết đến ngày 15/8/2023 hai bên sẽ ra phòng công chứng sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đài B và ông Nguyễn Đài B sẽ thanh toán số tiền còn lại 200.000.000 đồng cho ông Trần Văn T. Như vậy, bị đơn có hành vi lừa dối làm cho nguyên đơn tin tưởng để tiếp tục đặt cọc tiền với mục đích thiện chí thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần ý kiến so với yêu cầu khởi kiện ngày 27/8/2024 là yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 03/01/2023.

Từ những phân tích nêu trên, xét giao dịch dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự ký ngày 03/01/2023 bị vô hiệu và theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, bị đơn ông T và bà P đã nhận số tiền 1.500.000.000 đồng của nguyên đơn ông Đ và bà T thì phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Đ và bà T là phù hợp. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Chi phí tố tụng:

- Chi phí giám định số tiền: 3.550.000 đồng (ba triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng).

- Chi phí đi lại thực hiện công việc giám định 02 lần số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

Tổng chi phí là 5.550.000 đồng (năm triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên bị đơn phải hoàn trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục tố tụng, về nội dung đề nghị giải quyết là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 92, 147, 235, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 26, 27, Luật đất đai (sửa đổi, bổ sung năm 2024);
- Căn cứ vào khoản 2 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đài B, bà Nguyễn Thị Đài T đối với ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên vô hiệu “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký ngày 03/01/2023 giữa ông Nguyễn Đài B, bà Nguyễn Thị Đài T và ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P đối với phần đất diện tích 209,3m², thửa đất 1295, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh B (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Buộc ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Đài B, bà Nguyễn Thị Đài T số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Nguyễn Đài B, bà Nguyễn Thị Đài T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P chậm trả tiền thì còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Chi phí giám định: Số tiền 5.550.000 đồng (năm triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên bị đơn ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P phải hoàn trả lại số tiền 5.550.000 đồng cho nguyên đơn Nguyễn Đài B, bà Nguyễn Thị Đài T.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị P phải nộp số tiền 57.300.000 đồng (năm mươi bảy triệu, ba trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Đài B, bà Nguyễn Thị Đài T số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000511 ngày 26/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 21/8/2025).

Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Phan Xuân N