TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 112/2026/DS-ST
Ngày: 30-01-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Kim Ngân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Trần Thanh Phong

2. Bà Lê Thị Mỹ Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1317/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 183/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 41/TB-TA ngày 08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Đông D, sinh năm: 1970;

Địa chỉ thường trú: A L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: A L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông D có đơn xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1986;

Địa chỉ: A đường số A, Khu dân cư N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh

(Ông C có đơn xin vắng mặt).

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam T1, Bộ C1.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Công ty TNHH Đ1

(Tên cũ: Công ty TNHH Đ1)

Địa chỉ trụ sở: H L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1986 - chức vụ: Tổng giám đốc

(Ông C có đơn xin vắng mặt).

3.2. Bà Tạ Thị Thu T, sinh năm: 1969;

Địa chỉ thường trú: A L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: A L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà T có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Đông D và bản tự khai của nguyên đơn tại tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Thông qua mối quan hệ quen biết, ông D và ông Nguyễn Văn C cùng với Công ty TNHH Đ1 (tên cũ là Công ty TNHH Đ1) - gọi tắt là Công ty Đ1 có ký kết với nhau 05 (năm) hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng như sau:

1/ Hợp đồng thứ nhất: Ngày 22/6/2018, ông D và ông C cùng với Công Ty Đ1 thoả thuận ký kết hợp đồng như sau:

Điều 1: Đối tượng của hợp đồng: Đối tượng của hợp đồng này là 02 lô là lô: E5 và E6 (theo bản vẽ phân lô đính kèm do bên A lập) là một phần của thửa đất số: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 tờ bản đồ số 02 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có Giấy chứng nhận số 3319QSDĐ do UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2002 và thửa đất số 8, 9, 10 tờ bản đồ số 02 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có Giấy chứng nhận số 3318QSDĐ do UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2002.

Điều 2: Giá trị hợp đồng và phương thức thanh toán

1. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất trên là: 8.949.600.000 đồng (Tám tỷ chín trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm ngàn đồng chẵn) tương ứng với đơn giá: 66.000.000 đồng/m².

Diện tích của từng lô là: 67,8m²/lô

Thời gian hợp đồng là 07 tháng.

2. Phương thức thanh toán: Thanh toán chia làm 04 đợt theo thỏa thuận:

Đợt 1: Hôm nay ngay sau khi kí hợp đồng này thì bên B đặt cọc cho bên A số tiền 02 lô đất trên là: 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng chẵn).

Đợt 2: Trong 3 tháng sau khi bên A có quy hoạch 1/500 thì hai bên sẽ ký công chứng vi bằng và đồng thời bên B giao thêm cho bên A số tiền là 50% trên tổng giá trị của hợp đồng này bao gồm cả đợt 1 và đợt 2.

Đợt 3: Sau khi bên A có bản vẽ con từng lô thì hai bên sẽ tiến hành ký hợp ông chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì bên B thêm cho bên A số tiền là 40% trên tổng giá trị của hợp đồng này.

Đợt 4: Sau khi bên A hoàn tất hồ sơ pháp lý của các lô đất trên thì bên B giao hết số tiền 10% còn lại của hợp đồng này cho bên A.

Thực hiện hợp đồng này, ngay sau khi ký kết hợp đồng, ông D đã giao cho ông C và Công ty Đ1 số tiền đặt cọc của đợt 1 là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) vào ngày 22/06/2018 (có biên nhận nhận tiền đính kèm).

2/ Hợp đồng thứ hai: Ngày 08/10/2018 ông D và ông C cùng với Công ty Đ1 thỏa thuận ký kết hợp đồng như sau:

Điều 1: Đối tượng của hợp đồng: Đối tượng của hợp đồng này là 02 lô là lô: E7 và E8 (theo bản vẽ phân lô đính kèm do bên A lập) là một phần của thửa đất số: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 tờ bản đồ số 02 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có Giấy chứng nhận số 3319QSDĐ do UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2002 và thửa đất số 8, 9, 10 tờ bản đồ số 02 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có Giấy chứng nhận số 3318QSDĐ do UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2002.

Điều 2: Giá trị hợp đồng và phương thức thanh toán

1. Giá trị hợp đồng: Giá trị hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất trên là: 9.919.800.000₫ (Chín tỷ chín trăm mười chín triệu tám trăm ngàn đồng chẵn) tương ứng với đơn giá: 66.000.000 đồng/m².

Diện tích của từng lô là: Lô E7-67.8m², lô E8-82.5m².

Thời gian hợp đồng là 07 tháng.

2. Phương thức thanh toán: Thanh toán chia làm 03 đợt theo thỏa thuận:

Đợt 1: Hôm nay ngay sau khi kí hợp đồng này thì bên B đặt cọc cho bên A số tiền 02 lô đất trên là: 600.000.000₫ (Sáu trăm triệu đồng chẵn).

Đợt 2: Trong 3 tháng sau khi bên A có quy hoạch 1/500 thì bên B giao thêm cho bên A số tiền là 50% trên tổng giá trị của hợp đồng này bao gồm cả đợt 1 và đợt 2.

Đợt 3: Sau khi bên A có bản vẽ con từng lô thì hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì bên B giao hết cho bên A số tiền còn lại theo hợp đồng này cho bên A.

Thực hiện hợp đồng này, ngay sau khi ký kết hợp đồng, ông D đã giao cho ông C và Công ty Đ1 số tiền đặt cọc của đợt 1 là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) vào ngày 08/10/2018 (có biên nhận nhận tiền đính kèm).

3/ Hợp đồng thứ ba: Ngày 30/11/2018 ông D và ông C cùng với Công ty Đ1 thỏa thuận ký kết hợp đồng như sau:

Điều 1: Đối tượng của hợp đồng: Đối tượng của hợp đồng này là 02 lô là lô: D15 và D16 (theo bản vẽ phân lô đính kèm do bên A lập) là một phần của thửa đất số: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 tờ bản đồ số 02 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có Giấy chứng nhận số 3319QSDĐ do UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2002 và thửa đất số 8, 9, 10 tờ bản đồ số 02 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có Giấy chứng nhận số 3318QSDĐ do UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2002.

Điều 2: Giá trị hợp đồng và phương thức thanh toán

1. Giá trị hợp đồng: Giá trị hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất trên là: 6.111.000.000₫ (Sáu tỷ một trăm mười một triệu đồng chẵn) tương ứng với đơn giá: 45.000.000đ/m².

Diện tích của các lô đất là: D15-67,9m² và D16-67,9m².

Thời gian hợp đồng là 05 tháng.

2. Phương thức thanh toán: Thanh toán chia làm 03 đợt theo thỏa thuận:

Đợt 1: Hôm nay ngay sau khi kí hợp đồng này thì bên B đặt cọc cho bên A số tiền 02 lô đất trên là: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn).

Đợt 2: Trong 3 tháng sau khi bên A có quy hoạch 1/500 thì hai bên sẽ ký công chứng vi bằng và đồng thời bên B giao thêm cho bên A số tiền là 50% trên tổng giá trị của hợp đồng này bao gồm cả đợt 1 và đợt 2.

Đợt 3: Sau khi bên A có bản vẽ con từng lô thì hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì bên B giao thêm cho bên A số tiền là 40% trên tổng giá trị của hợp đồng này.

Đợt 4: Sau khi bên A hoàn tất hồ sơ pháp lý của các lô đất trên thì bên B giao hết số tiền 10% còn lại của hợp đồng này cho bên A.

Thực hiện hợp đồng này, ngay sau khi ký kết hợp đồng, ông D đã giao cho ông C và Công ty Đ1 số tiền đặt cọc của đợt 1 là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) vào ngày 30/11/2018 (có biên nhận nhận tiền đính kèm).

4/ Hợp đồng thứ tư: Ngày 21/12/2018 ông D và ông C cùng với Công ty Đ1 thỏa thuận ký kết hợp đồng như sau:

Điều 1: Đối tượng của hợp đồng: Đối tượng của hợp đồng này là lô số A24 – A28 thuộc một phần của thửa đất số: 424 tờ bản đồ số 107, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: B Hồ H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí

Minh (nay là B Hồ H, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) có Giấy chứng nhận số CH04083 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/02/2012.

Điều 2: Giá trị hợp đồng và phương thức thanh toán

1. Giá trị hợp đồng: Giá chuyển nhượng 02 lô đất trên là: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng chẵn) tương ứng với 2.500.000.000đ/lô.

Với diện tích của từng lô là: Lô A24 – 65.1m² và lô A – 61.3m².

Thời gian của hợp đồng này là 02 tháng.

2. Phương thức thanh toán:

Đợt 1: Hôm nay ngay sau khi kí hợp đồng này thì bên B đặt cọc cho bên A số tiền là: 2.000.000.000 đồng (bằng chữ: hai tỷ đồng chẵn).

Đợt 2: Sau khi hai bên tiến hành ký chuyển nhượng các lô đất trên tại Phòng Công chứng thì bên B giao thêm cho bên A số tiền là 95% trên tổng giá trị của hợp đồng này.

Đợt 3: Sau khi bên A bàn giao mặt bằng của các lô đất trên cho bên B thì bên B giao hết số tiền 5% còn lại của hợp đồng này cho bên A.

Thực hiện hợp đồng này, ngay sau khi ký kết hợp đồng, ông D đã giao cho ông C và Công ty Đ1 số tiền đặt cọc của đợt 1 là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) vào ngày 21/12/2018 (có biên nhận nhận tiền đính kèm).

5/ Hợp đồng thứ năm: Ngày 28/02/2019 ông D và ông C cùng với Công ty Đ1 thỏa thuận ký kết hợp đồng như sau:

Điều 1: Đối tượng của hợp đồng: Đối tượng của hợp đồng này là lô số A33 thuộc một phần của thửa đất số: 424 tờ bản đồ số 107, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: B Hồ H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B Hồ H, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) có Giấy chứng nhận số CH04083 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/02/2012.

Điều 2: Giá trị hợp đồng và phương thức thanh toán

1. Giá trị hợp đồng: Giá chuyển nhượng lô đất trên là: 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn).

Với diện tích của lô đất là: 4m x 14.93m = 59.8m².

Thời gian của hợp đồng này là 15 ngày.

2. Phương thức thanh toán:

Đợt 1: Hôm nay ngay sau khi kí hợp đồng này thì bên B đặt cọc cho bên A số tiền là: 1.200.000.000 đồng (bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn).

Đợt 2: Trong thời gian 15 ngày hai bên tiến hành ký công chứng chuyển nhượng lô đất trên tại Phòng Công chứng thì bên B giao thêm cho bên A số tiền còn lại của hợp đồng này.

Thực hiện hợp đồng này, ngay sau khi ký kết hợp đồng, ông D đã giao cho ông C và Công ty Đ1 số tiền đặt cọc của đợt 1 là 1.200.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm triệu đồng) vào ngày 28/02/2019 (có biên nhận nhận tiền).

Sau khi nhận tiền cọc của ông D thì vào khoảng thời gian giữa tháng 03/2020 ông C có xin ông D gia hạn thêm thời gian để thực hiện hợp đồng đối với 03 lô đất A24, A28 và A33 là 45 ngày. Kéo dài đến ngày 07/01/2021 ông C lại hẹn thời gian thêm 60 ngày sẽ ra công chứng, nhưng ông C vẫn không thực hiện (đính kèm bản photo giấy hẹn) do chính ông C viết và ký tên.

Ngày 16/5/2020, ông C có làm giấy xin gia hạn thời gian thanh toán cũng như thực hiện hợp đồng thêm 45 ngày nữa đối với 06 lô đất: E5, E6, E7, E8, D15 và D16 (đính kèm bản photo giấy hẹn). Nhưng hết thời hạn 45 ngày nêu trên, kéo dài đến hôm nay ông C vẫn không thực hiện được việc chuyển nhượng hoàn tất các lô đất cho ông D theo các hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết.

Khi ký kết hợp đồng trên, ông C đóng dấu Công ty TNHH Đ1 vào hợp đồng. Ông C đưa hợp đồng cho ông D để đảm bảo giữa đôi bên vì ông C là Tổng Giám đốc của Công ty Đ1. Số tiền đặt cọc mà ông C và Công ty Đ1 đã nhận của ông D là: 5.400.000.000 đồng (năm tỷ, bốn trăm triệu đồng).

Sau khi nhận tiền cọc của ông D thì kéo dài đến nay ông C và Công ty Đ1 vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng hoàn tất các lô đất trên cho ông D. Do ông C và Công ty Đ1 đã vi phạm hợp đồng nên ông D yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn C và Công ty TNHH Đ1 trả lại cho ông D số tiền đặt cọc đã nhận là: 5.400.000.000 đồng (năm tỷ, bốn trăm triệu đồng). Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trước đây, ông D khởi kiện yêu cầu ông C và Công ty Đ1 phải liên đới trả lại cho ông số tiền đặt cọc đã nhận là 5.400.000.000 đồng (năm tỷ, bốn trăm triệu đồng). Tuy nhiên, do hiện nay Công ty Đ1 đã ngừng hoạt động, ông C cũng cam kết chịu trách nhiệm cá nhân hoàn trả khoản tiền đặt cọc cho ông D. Do đó, ông D chỉ yêu cầu ông C chịu trách nhiệm cá nhân trả lại tiền cọc cho ông D, không yêu cầu Công ty Đ1 phải cùng chịu trách nhiệm trả lại tiền cọc cho ông D. Ông D cam kết chỉ khởi kiện dân sự đối với ông Nguyễn Văn C, ông D không yêu cầu xử lý trách nhiệm hình sự đối với ông Nguyễn Văn C liên quan tới các hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ1 Kinh doanh nhà DCB có người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn C có đơn xin vắng mặt, có lời trình bày theo nội dung bản tự khai ngày 06/01/2025 như sau:

Ông và ông Võ Đông D có ký với nhau 05 hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn đã trình bày.

1/Hợp đồng thứ nhất: Ngày 22/6/2018 ông ký chuyển nhượng cho ông D 02 lô đất E5, E6 là một phần của thửa 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 tờ bản đồ số 2 xã B, huyện B

nay thuộc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất 8, 9, 10 tờ bản đồ số 2 xã B, huyện B. Ông đã nhận số tiền đặt cọc của ông D là 600.000.000 đồng.

2/Hợp đồng thứ hai: Ngày 08/10/2018 ông có ký chuyển nhượng cho ông D hai lô đất E7, E8 thuộc một phần thửa 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8, 9, 10 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã B, huyện B. Ông đã nhận cọc 600.000.000 đồng của ông D.

3/Hợp đồng thứ ba: Ngày 30/11/2018 ông có ký chuyển nhượng cho ông D hai lô đất D15, D16 thuộc một phần thửa số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 tờ 02 và thửa số 8, 9, 10 tờ 02 xã B, huyện B, ông đã nhận của ông D 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc.

4/Hợp đồng thứ 4: Ngày 21/12/2018 ông có ký hợp đồng đặt cọc với ông D lô đất số A24, A28 thuộc một phần thửa đất 424, tờ bản đồ 107, phường A, quận B, địa chỉ 230 Hồ H, ông đã nhận của ông D 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc.

5/Hợp đồng thứ 5: Ngày 28/02/2019 ông và ông D có ký hợp đồng lô A33, một phần thửa 424 tờ bản đồ 107, địa chỉ B Hồ H, phường A, quận B. Ông đã nhận của ông D số tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông C có đóng dấu Công ty Đ1 (do ông C là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ1) để khách hàng tin tưởng khi giao dịch. Số tiền là do cá nhân ông nhận từ ông D, không liên quan đến Công ty Đ1, không liên quan đến vợ ông là bà Thái Thiên Hồng Đ.

Do hợp đồng không thực hiện được, hiện nay Công ty Đ1 đã ngừng hoạt động kể từ khi ông C bị bắt nên nay ông C xin chịu trách nhiệm cá nhân trả lại cho ông D số tiền ông đã nhận tổng cộng là 5.400.000.000 đồng (năm tỷ bốn trăm triệu đồng), về thời gian trả ông C đồng ý trả theo thời gian pháp luật quy định.

Hiện nay, ông C đang bị tạm giam nên với tư cách là bị đơn và là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đ1 Kinh doanh nhà DCB xin được vắng mặt trong quá trình Toà án các cấp giải quyết vụ án, đồng thời đề nghị Toà án không tiến hành hoà giải.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Thu T có đơn xin vắng mặt, có lời trình bày tại bản tự khai ngày 06/02/2025 với nội dung như sau:

Bà là vợ của ông Võ Đông D. Số tiền 5.400.000.000 đồng (năm tỷ, bốn trăm triệu đồng) mà ông D dùng để ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn C và Công ty TNHH Đ1 (gọi tắt là Công ty Đ1) là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà thống nhất với toàn bộ ý kiến của chồng bà là ông D, bà không bổ sung ý kiến gì thêm. Mọi vấn đề trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông D khởi kiện ông C sẽ do ông D được toàn quyền quyết định, các văn bản tố tụng dân sự bà cũng đồng ý để ông D thay mặt bà nhận thay. Do bận công việc, bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do các đương sự có đơn xin vắng mặt và yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa, các đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt và không có ý kiến gì khác so với nội dung đã tự khai trong hồ sơ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và kết luận:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Toà án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền, thủ tục. Thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Xét thấy hợp đồng đặt cọc 2 bên giao kết để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng hợp đồng này là các lô đất nền thực tế chưa được hình thành và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể thực hiện chuyển nhượng được, hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật Dân sự, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu ông C hoàn trả 5.400.000.000 đồng (năm tỷ bốn trăm triệu đồng) tiền cọc là có cơ sở chấp nhận theo Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn cư trú tại phường A, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại tòa án, Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Vụ án thuộc trường hợp Viện Kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa theo khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự trong vụ án đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc, bị đơn cũng đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Do đó, Tòa án không đưa các ông bà có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của một phần thửa đất số: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 tờ bản đồ số 02 xã B, huyện B (nay thuộc phường B,Thành phố Hồ Chí Minh) có Giấy chứng nhận số 3319QSDĐ do UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2002; thửa đất số: 8, 9, 10 tờ bản đồ số 02 xã B, huyện B (nay thuộc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có Giấy chứng nhận số 3318QSDĐ do UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2002 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 424 tờ bản đồ số 107 có Giấy chứng nhận số CH04083 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/02/2012 tại địa chỉ B Hồ H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

[2.1] Về hình thức hợp đồng: Ông Võ Đông D (bên B) và ông Nguyễn Văn C (bên A) có ký kết với nhau 05 hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/6/2018, ngày 08/10/2018, ngày 30/11/2018, ngày 21/12/2018 và ngày 28/02/2019. Như vậy, căn cứ vào Điều 119, Điều 328, Điều 385 Bộ luật dân sự, hai bên đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức hợp đồng.

[2.2] Về nội dung hợp đồng:

- Xét Hợp đồng thứ nhất: Ngày 22/6/2018, hai bên thỏa thuận đối tượng của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 02 lô là lô: E5 và E6 (theo bản vẽ phân lô đính kèm do bên A lập) là một phần của thửa đất số: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 tờ bản đồ số 02 xã B, huyện B (nay thuộc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có GCN số 3319QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 05/4/2002 và thửa đất số 8, 9, 10 tờ bản đồ số 02 xã B, huyện B (nay thuộc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có GCN số 3318QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 05/4/2002.

- Xét Hợp đồng thứ hai: Ngày 08/10/2018, hai bên thỏa thuận đối tượng của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 02 lô là lô: E7 và E8 (theo bản vẽ phân lô đính kèm do bên A lập) là một phần của thửa đất số: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 tờ bản đồ số 02 xã B, huyện B (nay thuộc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có GCN số 3319QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 05/4/2002 và thửa đất số 8, 9, 10 tờ bản đồ số 02 xã B, huyện B (nay thuộc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có GCN số 3318QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 05/4/2002.

- Xét Hợp đồng thứ ba: Ngày 30/11/2018, hai bên thỏa thuận đối tượng của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 02 lô là lô: D15 và D16 (theo bản vẽ phân lô đính kèm do bên A lập) là một phần của thửa đất số: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 tờ bản đồ số 02 xã B, huyện B (nay thuộc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có GCN số 3319QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 05/4/2002 và thửa đất số 8, 9, 10 tờ bản đồ số 02 xã B, huyện B (nay thuộc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có GCN số 3318QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 05/4/2002.

- Xét Hợp đồng thứ tư: Ngày 21/12/2018, hai bên thỏa thuận đối tượng của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lô số A24 – A28 thuộc một phần của thửa đất số: 424 tờ bản đồ số 107, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: B Hồ H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B Hồ H, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) có GCN số CH04083 do UBND quận B cấp ngày 27/02/2012.

- Xét Hợp đồng thứ năm: Ngày 28/02/2019, hai bên thỏa thuận đối tượng của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lô số A33 thuộc một phần của thửa đất số: 424 tờ bản đồ số 107, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ B Hồ H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B Hồ H, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) có GCN số CH04083 do UBND quận B cấp ngày 27/02/2012.

Giá trị hợp đồng chuyển nhượng các lô đất trên là: 32.480.400.000 đồng (ba mươi hai tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, bốn trăm nghìn đồng). Ông D đã đặt cọc cho ông C số tiền là 5.400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Văn C (bên nhận đặt cọc) sẽ ra Giấy chứng nhận đất ở đô thị để các bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng theo quy định thì ông Võ Đông D (bên đặt cọc) thanh toán hết cho ông C số tiền còn lại. Chủ thể giao kết hợp đồng là ông Nguyễn Văn C (bên nhận đặt cọc) và ông Võ Đông D (bên đặt cọc) đều là những cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi để giao kết hợp đồng. Khi ký kết hợp đồng, các bên đều hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, tại thời điểm giao kết các hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2018, ngày 08/10/2018, ngày 30/11/2018, ngày 21/12/2018 và ngày 28/02/2019 cùng với kết quả xác minh của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B (nay là Chi nhánh văn phòng Đ2), Thành phố Hồ Chí Minh thì đến nay ông C vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất nhận đặt cọc nên ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nên hợp đồng này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, hai bên đương sự đã xác nhận việc ông D đã giao và ông C đã nhận 5.400.000.000 đồng. Khi tiến hành giao dịch, bên đặt cọc để nhận chuyển nhượng buộc phải tìm hiểu ai là chủ quyền sử dụng đất, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, thông tin quy hoạch đất như thế nào, diện tích đất ra sao; bên nhận

chuyển nhượng buộc phải biết việc mình không phải là chủ sử dụng đất thì không được giao dịch nhưng vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc nên hai bên đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 5.400.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền 5.400.000.000 đồng của nguyên đơn và đồng ý hoàn trả số tiền 5.400.000.000 đồng cho nguyên đơn. Xét thấy, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất về số tiền đã nhận và số tiền phải trả và không có tranh chấp khác đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng giữa đôi bên nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả số tiền 5.400.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Về trách nhiệm thực hiện việc trả tiền: Ông Võ Đông D yêu cầu cá nhân ông Nguyễn Văn C thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Ông Nguyễn Văn C cũng đồng thời xác nhận cá nhân ông thực hiện nhận tiền và ký hợp đồng với ông D, nên ông có nghĩa vụ trả tiền cho ông D, ông xác định vợ ông không tham gia trong việc này và đề nghị không đưa vợ ông vào tham gia tố tụng trong vụ án. Như vậy, các đương sự đều xác định trách nhiệm trả tiền thuộc về cá nhân ông Nguyễn Văn C.

Đối với Công ty TNHH Đ1 có đóng dấu trên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông C, các bên đều xác nhận việc đóng dấu chỉ để làm tin mà không có quyền lợi và nghĩa vụ gì. Trong vụ án này Công ty TNHH Đ1 Kinh doanh nhà DCB không có yêu cầu gì nên không xem xét yêu cầu và trách nhiệm của Công ty TNHH Đ1 Kinh doanh nhà DCB.

Đối với bà Tạ Thị Thu T là vợ của ông Võ Đông D xác định số tiền 5.400.000.000 đồng (năm tỷ, bốn trăm triệu đồng) mà ông D dùng để ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn C và Công ty Đ1 là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà T thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông D, mọi vấn đề trong vụ án sẽ do ông D thay mặt bà T được toàn quyền quyết định. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận ý kiến của bà T.

[3] Đối với ý kiến phát biểu tại phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh thấy rằng các ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về hình thức, nội dung là phù hợp quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do được chấp nhận yêu cầu nên nguyên đơn không phải nộp án phí, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn ông Nguyễn Văn C phải nộp án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 21, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án;

Căn cứ các Điều 131, 328, 357, 408 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Căn cứ Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Đông D đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc hoàn trả tiền đặt cọc từ các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/6/2018, ngày 08/10/2018, ngày 30/11/2018, ngày 21/12/2018 và ngày 28/02/2019.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả cho ông Võ Đông D và bà Tạ Thị Thu T số tiền 5.400.000.000 đồng (năm tỷ, bốn trăm triệu đồng), trả làm một lần ngay sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Võ Đông D và bà Tạ Thị Thu T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn C chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng ông C còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Các đương sự thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.400.000 đồng (một trăm mười ba triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Võ Đông D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.700.000 đồng (năm mươi sáu triệu, bảy trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0048274 ngày 07/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Quyền và thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao nhận, tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện Kiểm sát cùng cấp và cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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 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.

Nơi nhận:
- VKSND TPHCM;
- VKSND KV9 -TPHCM;
- THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lưu Kim Ngân