

Bản án số: **119/2025/DS – ST**
Ngày: 24/10/2025
V/v: Tranh chấp Hợp đồng góp vốn

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Hậu

2. Ông Trần Đình Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Minh Hương – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2024/TLST – DS ngày 29 tháng 01 năm 2024. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2025/QĐST – DS ngày 25/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2025/QĐST – DS ngày 10/9/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19/2025/QĐST-DS ngày 26/9/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1975

Địa chỉ: Thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Ông Lê H1, bà Nguyễn Minh N – Luật sư công ty L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (ông H1 có mặt, bà N vắng mặt).

Bị đơn: Bà Đỗ Thị G, sinh năm 1971

Ông Hà Thế G1, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Số G L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Sin Thoại K, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số C P, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đỗ Văn V, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ B, thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Ông Lê Thanh T, sinh năm 1986

Địa chỉ: Đường số A, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt – có đơn

xin xét xử vắng mặt).

Bà Lê Thị T1, sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày của nguyên đơn tại Tòa án:

Ngày 05/12/2021, ông Nguyễn Xuân H và ông Lê Thanh T ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 168, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), giá chuyển nhượng là 2.690.000.000 đồng. Sau khi thực hiện thủ tục tách thửa, diện tích đất các bên thỏa thuận là thửa đất số 66, tờ bản đồ số 65, diện tích 224,7m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lê Thị T1).

Thực hiện hợp đồng: Ngày 05/12/2021, ông H đã đặt cọc 300.000.000 đồng cho ông T theo hình thức chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng. Ngày 03/3/2022, ông H chuyển khoản cho ông T 300.000.000 đồng. Ngày 08/8/2022, ông H chuyển cho ông T số tiền 200.000.000 đồng. Như vậy, đến trước ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H đã chuyển khoản cho ông T số tiền 800.000.000 đồng.

Do quen biết với ông Đỗ Văn V, bà Đỗ Thị G (ông V, bà G là hai chị em ruột) và biết vợ chồng bà G có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất số 66 nên ông H và ông V, bà G đã thỏa thuận ông Hòa Đ sử dụng với vợ chồng bà Đỗ Thị G, ông Hà Thế G1 thửa đất số 66 với giá trị 3.000.000.000 đồng. Qua ông V, ông H biết vợ chồng bà G1 đồng ý đồng sử dụng thửa đất số 66 chung với ông H, giá trị nhận chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà G1 đã đưa cho ông V 1.000.000.000 đồng để thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Sau khi nhận được tiền từ ông V, ông H đã chuyển khoản cho ông T vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Tổng số tiền ông H đã chuyển khoản cho ông T tính đến ngày 12/8/2022 là 1.800.000.000 đồng.

Ngày 12/8/2022, ông H, vợ chồng bà G1 và ông V cùng đến Văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Theo đó, bên chuyển nhượng là ông Lê Thanh T (do bà Lê Thị T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà G1. Vì quen biết và tin tưởng nên ông Hòa đồng Ý đề cho vợ chồng bà G1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Văn phòng công chứng, ông V đã thanh toán cho ông T số tiền 850.000.000 đồng và giữ lại 50.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên. Theo thỏa thuận, chi phí làm thủ tục sang tên sẽ chia đôi, sau khi làm thủ tục sang tên chi phí hết 20.000.000 đồng, ông H đã chuyển khoản cho ông T 40.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông H đã thanh toán cho ông T là 840.000.000 đồng. Phần vốn góp của ông H đối với thửa đất 66 là 1.140.000.000 đồng (trong đó có 300.000.000 đồng là tiền chênh lệch ông H đã thỏa thuận với vợ chồng bà G1 đối với giá trị thửa đất là 3.000.000.000 đồng).

Sau khi biết cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang làm thủ tục thu hồi một phần thửa đất số 66 để mở rộng đường P - C, ông H đã liên hệ với vợ chồng bà

G1 thỏa thuận về số đất bị thu hồi. Tuy nhiên, bà G1 cho rằng đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng, ông H không có quyền gì đối với thửa đất trên. Nhận thấy quyền và lợi ích bị xâm phạm nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận thỏa thuận bằng lời nói về hợp tác góp vốn nhận chuyển nhượng đất ngày 12/8/2022 giữa ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị G, ông Hà Thế G1 có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận cho ông H được quyền sử dụng đối với diện tích 85,12m² đất (tương ứng 38% giá trị vốn góp) thuộc một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc vợ chồng bà Đỗ Thị G, ông Hà Thế G1 trả lại cho ông H diện tích 85,12m² đất (tương ứng 38% giá trị vốn góp) thuộc một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo bản tự khai, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại Tòa án:

Vợ chồng bà Đỗ Thị G, ông Hà Thế G1 xác định ông, bà không thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) với ông Nguyễn Xuân H. Vợ chồng ông G1, bà G1 nhận chuyển nhượng thửa đất trên với bà Lê Thị T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2025 tại Văn phòng C. Hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông G1, bà G1 đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà T1 và nhận toàn bộ giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất từ bà T1. Ông G1, bà G1 đã đăng ký, được cấp nhập chuyển nhượng tại trang IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, vợ chồng ông G1, bà G1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Lê Thị T1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 65, xã C trước khi chỉnh lý do gia đình bà T1 sử dụng. Ông Lê Thanh T nhận chuyển nhượng thửa đất số thửa 67, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã C từ ông Nguyễn Quang T2. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T tiến hành đo đạc lại mới phát hiện số hiệu thửa đất 66 và 67 có nhầm lẫn với nhau.

Sau khi nhận chuyển nhượng hơn 03 năm ông T không chỉnh lý được vì diện tích đất thổ cư khác nhau và diện tích sử dụng khác nhau nên ông T thỏa thuận với bà T1 để chuyển nhượng đất số 66 đứng tên bà T1 và làm thủ tục chỉnh lý, tách thửa lại cho các bên.

Sau hơn 06 tháng làm hồ sơ chuyển nhượng, chỉnh lý giữa bà T1 và ông T đã tách ra đúng diện tích sử dụng và diện tích đất ở như trong sổ ban đầu. Cụ thể: Đất của bà T1 thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 65, diện tích 265m², trong đó có 100m² đất ở; Đất của ông T là thửa đất số 66, tờ bản đồ số 65, diện tích 224,7m², trong đó có 200m² đất ở.

Trong quá trình chỉnh lý và tách sổ đo cho đúng với nội dung trình bày nêu trên thì bà T1 được biết qua môi giới, gia đình ông T đã chuyển nhượng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 65, diện tích 224,7m², trong đó có 200m² đất ở cho ông Nguyễn Xuân H. Tất cả các giao dịch giữa gia đình ông T và ông H đều thông qua môi

giới và ông T là người nhận tiền đặt cọc, tiền tạm ứng các đợt. Bà T1 không nhận tiền từ ông H.

Đến ngày chỉnh lý và tách ra sổ đỏ thì ông T có liên hệ nhờ bà T1 ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân H. (Theo như thỏa thuận từ ban đầu thì bà T1 là người đứng tên để hợp thửa chính lý và sau đó tách thửa đất của ông T ra để chuyển nhượng cho ông T hoặc người thứ 3 do ông T chỉ định). Tất cả các giao dịch giữa ông T với ông H và sau này khi ký công chứng qua cho anh, chị của ông H là ông Hà Thế G1 và bà Đỗ Thị G là bà T1 giúp cho ông T theo như thỏa thuận ban đầu được nêu ở trên. Bà T1 không nhận tiền từ ông H hay anh, chị ông H (Ông Hà Thế G1 và bà Đỗ Thị G).

Ông Lê Thanh T trình bày:

Các thửa đất số 283, 67, 266, cùng tờ bản đồ số 65 là do gia đình ông T nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng xong mới phát hiện các thửa đất bị nhầm số tờ, số thửa. Cụ thể: thửa đất số 67, tờ bản đồ số 65 nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Quang T2 nhầm qua thửa đất số 66, tờ bản đồ số 65 của bà Lê Thị T1 (là chị vợ ông T2) đang sử dụng.

Sau khi nhận chuyển nhượng hơn 03 năm chỉnh lý không được vì diện tích thổ cư khác nhau và diện tích sử dụng khác nhau nên gia đình ông T thỏa thuận chuyển nhượng sang tên bà Lê Thị T1 đứng tên sau đó chỉnh lý, chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa cho các bên được.

Sau hơn 06 tháng làm hồ sơ chuyển nhượng, chỉnh lý giữa gia đình ông T và bà T1, ông N1 ra đứng diện tích sử dụng và diện tích đất. Cụ thể: Đất bà T1 thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 65, diện tích 265m², trong đó có 100m² đất ở; Đất của gia đình ông T thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 65, diện tích 224,7m², trong đó có 200m² đất ở.

Trong quá trình chỉnh lý và tách sổ đỏ cho đúng với nội dung trình bày nêu trên thì ngày 05/01/2022 ông Nguyễn Minh S có liên hệ với ông T môi giới ông Nguyễn Xuân H có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất 66, tờ bản đồ số 65, diện tích 224,7m², trong đó có 200m² đất ở.

Sau khi các bên thỏa thuận và đi đến thống nhất với giá chuyển nhượng là 2.690.000.000 đồng. Ông H đặt cọc cho ông T 300.000.000 đồng. Theo thỏa thuận giữa 02 bên sau khi công chứng chuyển nhượng ông H sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, do gia đình ông T có công việc đột xuất nên đến ngày 03/3/2022, ông T yêu cầu ông H chuyển tiền tạm ứng trong số tiền còn lại cho tiếp tục với số tiền là 300.000.000 đồng, các bên đã biên bản hợp đồng và phụ lục hợp đồng.

Ngày 08/8/2022, ông T không có tiền đóng thuế và làm thủ tục hồ sơ nên ông H tiếp tục tạm ứng trước cho ông T số tiền là 200.000.000 đồng trong tổng số tiền chuyển nhượng còn lại.

Ngày 29/7/2022, hồ sơ chỉnh lý và ra Giấy chứng nhận đã xong. Ông T thông báo với ông Nguyễn Xuân H chuẩn bị số tiền còn lại để ra phòng công chứng làm thủ tục ký chuyển nhượng từ bà Lê Thị T1 là người ông T nhờ đứng tên trên Giấy chứng nhận để chuyển nhượng cho bên mua là ông Nguyễn Xuân H. Tuy nhiên, đến khi ra phòng công chứng Trần Văn P, ông H đề nghị công chứng sang tên cho anh, chị của ông H là ông Hà Thế G1, sinh năm 1968 và bà

Đỗ Thị G, sinh năm 1971 (Trú tại phường B, thành phố V). Việc yêu cầu người đứng tên nhận chuyển nhượng này của ông H là do thỏa thuận từ gia đình, bạn bè ông H nên ông T không biết. Ông T chỉ thực hiện theo đề nghị của ông H.

Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng xong, ông H tiếp tục thanh toán (chuyển khoản) cho ông T số tiền là 1.000.000.000 đồng. Đồng thời, ông H có đề nghị ông G và bà G đưa thêm cho ông T số tiền là 840.000.000 đồng. Ông H đề nghị giữ lại 50.000.000 đồng để thực hiện thủ tục đóng thuế theo quy định (Theo thỏa thuận ban đầu, tổng tiền phí, lệ phí và các khoản thuế cộng lại sau đó chia cho mỗi bên chịu 50%).

Ông T không biết và không liên quan đến các thỏa thuận và giao dịch giữa ông Nguyễn Xuân H với ông Đỗ Văn V và vợ chồng ông Hà Thế G1, bà Đỗ Thị G.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn:

Giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại các buổi làm việc. Tại phiên tòa ngày 26/9/2025 nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận thỏa thuận bằng lời nói về hợp tác góp vốn nhận chuyển nhượng đất ngày 12/8/2022 giữa ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị G, ông Hà Thế G1 có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu bà Đỗ Thị G, ông Hà Thế G1 trả lại cho ông Nguyễn Xuân S1 tiền 840.000.000 đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất số 66 và số tiền lãi tạm tính từ ngày 12/8/2022 đến khi xét xử tạm tính là 03 năm 01 tháng tương đương số tiền 259.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm.

Tại phiên tòa ngày 24/10/2025, nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi đối với bị đơn. Chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 840.000.000 đồng góp vốn ban đầu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, không trình bày bổ sung gì thêm.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định đúng thành phần, tư cách của những người tham gia tố tụng, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Tuy nhiên, thời hạn giải quyết vụ án chưa đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử vụ án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp, chứng cứ do Tòa án thu thập và lời khai các bên; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận thỏa thuận bằng lời nói về việc góp tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Xuân H và ông Hà Thế G1, bà Đỗ Thị G có hiệu lực pháp luật. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện giá chuyển nhượng của thửa đất số 66 là 2.700.000.000 đồng, trong đó tỷ lệ vốn góp của ông H là 31,11%, tỷ lệ góp vốn

của vợ chồng ông G, bà G là 68.89%. Tại biên bản định giá ngày 22/10/2024, xác định tại thời điểm định giá đất có giá trị là 2.000.000.000 đồng, do đó giá trị góp vốn của ông H tương đương 622.200.000 đồng, giá trị góp vốn của vợ chồng ông G, bà G tương đương 1.377.800.000 đồng. Vì vậy, buộc vợ chồng ông G, bà G trả lại cho ông H số tiền 622.200.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu ông H buộc ông G, bà G phải trả tiền lãi. Về án phí: Các đương sự phải nộp án phí theo quy định.

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; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Ông Nguyễn Xuân H yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận thỏa thuận bằng lời nói về việc góp tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đây gọi tắt là thửa đất số 66) vào ngày 12/8/2022 giữa ông Nguyễn Xuân H và ông Hà Thế G1, bà Đỗ Thị G; yêu cầu ông G, bà G trả lại cho ông H số tiền 840.000.000 đồng tiền vốn góp.

Vì vậy, Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh xác định đây là “Tranh chấp Hợp đồng góp vốn” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh) được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật 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.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà T1 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt, ông V đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[3] *Về quá trình biến động của thửa đất số 66, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã C, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là thửa đất số 66):*

Theo chứng cứ do Tòa án thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P thể hiện:

Thửa đất số 66 (cũ 168), tờ bản đồ số 65 (cũ 27), tọa lạc tại xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) nằm trong diện tích đất do ông Lê Văn Q và bà Trần Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang T2 và ông Lê Phú N2 theo Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 10/02/1993. Ngày 28/8/2000, ông Nguyễn Quang T2 được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 168. Ngày 15/11/2021, cập nhập chuyển nhượng cho bà Lê Thị T1.

Ngày 28/6/2022 bà T1 làm thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa 168 (mới 66) và thửa 816 (mới 67). Ngày 29/7/2022 bà Lê Thị T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 367453 và sổ sổ DH 367454. Ngày 12/8/2022 bà T1 chuyển nhượng thửa đất 168 (mới 66) cho ông Hà Thế G1 và bà Đỗ Thị G theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3280, quyền số 02/2022 TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Xét thỏa thuận góp tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 66 giữa ông Nguyễn Xuân H và ông Hà Thế G1, bà Hà Thị G2:

Nguyên đơn ông H trình bày do có quen biết với ông Đỗ Văn V và được ông V giới thiệu vợ chồng ông Hà Thế G1, bà Đỗ Thị G có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất số 66 nên ông H đã đồng ý để ông G, bà G cùng nhận chuyển nhượng và sở hữu chung quyền sử dụng thửa đất số 66.

Bị đơn không thừa nhận có việc cùng góp vốn chung với nguyên đơn để nhận chuyển nhượng thửa đất số 66, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bị đơn đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng cho chủ sử dụng đất là bà T1. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh giá chuyển nhượng thửa đất số 66 là 3.000.000.000 đồng và chứng cứ đã giao đủ số tiền chuyển nhượng này cho bà Lê Thị T1.

Lời khai của bà T1 phù hợp với lời khai của ông Lê Thanh T về việc chỉnh lý biên động thửa đất số 66. Vì vậy, có cơ sở xác định chủ sử dụng thực tế thửa đất số 66 là ông Lê Thanh T. Bà T1 chỉ thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 66 theo yêu cầu của ông T và không nhận giá trị vật chất liên quan đến việc chuyển nhượng.

Lời khai của ông Lê Thanh T phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Xuân H, phù hợp với chứng cứ là hợp đồng đặt cọc lập ngày 05/12/2021 và phụ lục hợp đồng lập ngày 03/3/2022 giữa ông T và ông H; Bản sao kê tài khoản của ông Nguyễn Xuân H và Vi bằng số 237/2025/VB-TPLBRVT ngày 23/10/2025 do Văn phòng T3 lập phù hợp với diễn biến giao dịch đặt cọc, chuyển tiền nhận chuyển nhượng giữa ông H và ông T.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể. Vì vậy, từ các phân tích và nhận định trên, có cơ sở khẳng định giữa ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị G, ông Hà Thế G1 có thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất số 66.

[4.2] Xét việc phân chia lợi nhuận hợp đồng góp vốn giữa nguyên đơn và bị đơn:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện ngày 05/12/2021, ông Nguyễn Xuân H và ông Lê Thanh T ký Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận với nhau về việc đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 168 (mới 66), tờ bản đồ số 27 (mới 65), tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh). Nội dung của hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng thửa đất số 66 là 2.690.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, hình thức chuyển khoản, thời gian đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 05/12/2021 đến ngày 05/01/2021. Thực hiện hợp đồng, ngày 06/12/2021 ông H chuyển khoản 03 lần với tổng số tiền là 300.000.000 đồng vào số tài khoản 0081000566498 của ông Lê Thanh T thuộc Ngân hàng TMCP N3 (V1) theo yêu cầu của ông T.

Ngày 03/3/2022, ông H chuyển khoản 02 lần với tổng số tiền là 300.000.000 đồng vào số tài khoản 0081000566498 của ông Lê Thanh T mở tại Ngân hàng V1.

Ngày 08/8/2022, ông H chuyển khoản số tiền là 200.000.000 đồng vào số tài khoản 0081000566498 của ông Lê Thanh T mở tại Ngân hàng V1.

Ngày 12/8/2022, ông Trịnh Văn B thay ông V chuyển cho ông H số tiền 1.000.000.000 đồng để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất của ông G1, bà G1 cho ông T. Sau đó, ông H đã chuyển khoản 03 lần với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng vào số tài khoản 0081000566498 của ông Lê Thanh T.

Tại văn phòng công chứng, ông V đã thay ông G1, bà G1 đã thanh toán cho ông T số tiền còn lại là 850.000.000 đồng và giữ lại số tiền 50.000.000 đồng để làm giấy tờ chuyển nhượng.

Ngày 19/9/2022, ông H chuyển khoản số tiền là 40.000.000 đồng vào số tài khoản 0081000566498 của ông Lê Thanh T thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại sau khi trừ 10.000.000 đồng chi phí liên quan đến thủ tục chuyển nhượng, sang tên.

Như vậy, có căn cứ xác định giá chuyển nhượng thửa đất số 66 là 2.700.000.000 đồng, các bên đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông T. Trong đó, phần góp vốn của ông H là 840.000.000 đồng tương đương 31,1% và phần vốn góp của vợ chồng ông G1, bà G1 là 1.860.000.000 đồng tương đương 68.9%.

Căn cứ biên bản định giá ngày 22/10/2024 xác định diện tích 224,7m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) có giá 2.000.000.000 đồng (làm tròn số). Như vậy, giá trị góp vốn của ông H là 31,1% tương đương số tiền 622.200.000 đồng. Giá trị vốn góp của vợ chồng ông G1, bà G1 là 68.9% tương đương 1.377.800.000 đồng.

[4.4] Xét yêu cầu tính lãi của nguyên đơn đối với số tiền góp vốn: Tại phiên tòa ngày 26/9/2025 nguyên đơn yêu cầu tính lãi đối với số tiền góp vốn là 840.000.000 đồng, thời gian tính lãi từ ngày 12/8/2022 đến khi xét xử tạm tính là

03 năm 01 tháng, lãi suất 10%/năm tương đương số tiền 259.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 24/10/2025 nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn.

[5] Về chi phí sao lục hồ sơ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản, thẩm định giá tài sản: Chi phí hết 11.320.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng góp vốn của nguyên đơn được chấp nhận. Vì vậy, nguyên đơn phải chịu số tiền 4.000.000 đồng, bị đơn phải chịu số tiền 7.320.000 đồng tương ứng phần vốn góp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch tính trên giá trị góp vốn không được Tòa án chấp nhận là 10.890.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch tính trên giá trị vốn góp phải trả lại cho nguyên đơn là 28.888.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, các điều 147, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật 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 117, 119, 502 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 95, 167 Luật Đất đai 2013;

Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H về việc “Tranh chấp Hợp đồng góp vốn” với ông Đỗ Văn G3, bà Hà Thị G2.

1.1 Công nhận thỏa thuận bằng lời nói về hợp tác góp vốn nhận chuyển nhượng đất ngày 12/8/2022 giữa ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị G, ông Hà Thế G1 có hiệu lực pháp luật.

1.2 Buộc ông Hà Thế G1, bà Đỗ Thị G trả cho ông Nguyễn Xuân H số tiền góp vốn nhận chuyển nhượng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại xã C, Thành phố Hồ Chí Minh là 622.200.000đ (Sáu trăm hai mươi hai triệu, hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức

lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.3 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc bị đơn thanh toán số tiền 259.000.000đ (Hai trăm năm mươi chín triệu đồng) tiền lãi tính từ ngày 12/8/2022 đến khi xét xử sơ thẩm.

2. Về chi phí sao lục hồ sơ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản: Chi phí hết 11.320.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), bị đơn phải chịu số tiền 7.320.000đ (Bảy triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 7.320.000đ (Bảy triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H phải nộp số tiền 10.890.000đ (Mười triệu, tám trăm chín mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003018 ngày 26/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Như vậy, ông H phải tiếp tục nộp số tiền 10.590.000đ (Mười triệu, năm trăm chín mươi nghìn đồng).

Ông Hà Thế G1, bà Đỗ Thị G phải nộp số tiền 28.888.000đ (Hai mươi tám triệu, tám trăm tám mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo đối với Bản án: Trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án (Riêng đối với những người vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được niêm yết công khai hoặc được tổng đạt hợp lệ) để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND KV12-TP.HCM;
- Phòng THADS KV12-TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Nhung