

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 170/2026/DS-ST

Ngày: 17 – 4 – 2026.

Về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Giàu.

2. Bà Bùi Thị Thúy Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Sao Mai - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 792/2024/TLST-DS ngày 12/12/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2026/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2026, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Duy G, sinh năm 1989; thường trú: Ấp A, xã T, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ liên lạc: A khu phố H, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1980; thường trú: 7/2 tổ A, khu phố H, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Cao Nguyên V, sinh năm 1975; thường trú: 509C khu phố N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Thế M, sinh năm 1976; thường trú: A khu phố H, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Đặng Thị Kim L1, sinh năm 1989; thường trú: Ấp E, xã T, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ liên lạc: A khu phố H, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lưu Duy G trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 12/03/2023 ông Lưu Duy G đã gặp ông Nguyễn Xuân L thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất là 72m² thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 561, tọa lạc tại: Khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15235, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/3/2023 cho ông Nguyễn Thế M (35% quyền sử dụng đất và Cao Nguyên V quyền sử dụng đất). Tại thời điểm đặt cọc ông L nói với ông G là diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng có phần của ông L nên ông G đồng ý mua, ông L cho ông G xem phiếu trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T là đất cấp quyền sử dụng cho ông Nguyễn Thế M và ông Cao Nguyên V, ông G cũng gặp những người có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết ông Nguyễn Xuân L có một phần diện tích trong thửa đất nêu trên nhưng chưa làm thủ tục sang tên, tách sổ riêng, các bên thỏa thuận sẽ làm vi bằng để xác định quyền của ông G đối với thửa đất nêu trên. Ngày 12/3/2023, hai bên có ký kết Hợp đồng đặt cọc (giấy tay), thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 72m² với giá 1.324.000.000 đồng, đặt cọc trước số tiền 1.100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ngày 30/3/2023 làm giấy vi bằng, số tiền còn lại 224.000.000 đồng thỏa thuận mỗi tháng ông G sẽ thanh toán số tiền 40.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Tuy nhiên, do sau đó ông G không đủ tiền nhận toàn bộ diện tích 72m² nên có thỏa thuận lại với ông L chỉ nhận chuyển nhượng diện tích là 65m², việc thỏa thuận này là thỏa thuận miệng không có văn bản gì nhưng có tin nhắn trao đổi qua zalo, và thực tế vợ chồng ông G, bà L1 đã nhận diện tích 65m² đất nêu trên từ tháng 3 năm 2023 cùng căn nhà cấp 4 trên đất để ở từ đó đến nay, không xây dựng gì thêm, chỉ có vợ chồng ông G cùng hai người con Lưu Tấn Đ (08 tuổi) và Lưu Tấn T (04 tuổi) sinh sống tại đây. Vị trí nhà đất ông G đã nhận và sử dụng thuộc phía sau phần diện tích nhà đất của ông Nguyễn Thế M, phần diện tích ông M sử dụng không liên quan đến phần diện tích đất ông L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông G.

Sau đó, ông G, bà L1 có thanh toán thêm tiền cho ông L, tổng số tiền ông G đã giao cho ông L là 1.175.000.000 đồng; bằng hình thức chuyển khoản số tiền 1.125.000.000 đồng (có sao kê tài khoản kèm theo) và thanh toán tiền mặt số tiền 50.000.000 đồng. Số tiền đã giao cho ông Nguyễn Xuân L là tài sản chung của vợ chồng ông G, bà L1 tích góp trong thời kỳ hôn nhân.

Quá trình tố tụng, tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và thực hiện thủ tục đo đạc phần diện tích đất có tranh chấp, ông G thống nhất toàn bộ nội dung biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và thống nhất toàn bộ diện tích đã đo đạc theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do trung Tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H ngày 12/11/2025.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2023 (giấy tay) giữa ông Nguyễn Xuân L (bên A) và ông Lưu Duy G (Bên B) là vô hiệu.

+ Buộc ông Nguyễn Xuân L trả cho ông Lưu Duy G số tiền 1.175.000.000 đồng (*một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu đồng*) ông G đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 72m², thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 561, tọa lạc tại: Khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15235, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/3/2023 cho ông Nguyễn Thế M (35% quyền sử dụng đất và Cao Nguyên V quyền sử dụng đất).

Ông G xác định không có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất trên nữa, chỉ yêu cầu ông Nguyễn Xuân L thanh toán lại số tiền đã nhận nêu trên vào ngày 17/10/2026, khi nào nhận lại tiền gia đình ông G sẽ dọn đi hoàn trả lại đất cho ông Nguyễn Xuân L, ông Cao Nguyên V.

Ông G xác định không còn yêu cầu nào khác trong vụ án.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Xuân L trình bày:

Ông Nguyễn Xuân L và ông Cao N V là bạn bè, có thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại một phần diện tích đất trong tổng diện tích 516,5m² của gia đình ông Nguyễn Thế M thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 561, tọa lạc tại: Khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 02761/LT, do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/3/2023 cho bà Nguyễn Thị H (bà H là mẹ của ông M). Ngày 17/11/2022, bà Nguyễn Thị H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Thế M nhận chuyển nhượng 35% quyền sử dụng đất, ông Cao N V nhận chuyển nhượng 65% quyền sử dụng đất.

Thực tế thửa đất trên do ông L thỏa thuận nhận chuyển nhượng một phần lại từ bà H trong tổng diện tích là 516,5m², ông L mua nhiều hơn, còn lại 35% là của ông M. Do thời điểm nhận chuyển nhượng ông L khó khăn về tài chính chưa chuyển tiền ngay được nên có rủ ông Cao N V mua cùng ông L 100m², ông L đồng ý để ông V đứng tên đồng sử dụng đất cùng ông M trên giấy chứng nhận. Do đó, ông Nguyễn Thế M và ông Cao Nguyên V cùng đứng tên như nêu trên nên thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông G thì ông L chưa được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Ông Nguyễn Xuân L thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của nguyên đơn về việc hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc (giấy tay) ngày 12/3/2023, thống nhất toàn bộ thỏa thuận trong giấy tay đặt cọc này. Ông L xác nhận đã nhận số tiền 1.175.000.000 đồng như nêu trên của nguyên đơn. Do hai bên không thỏa thuận được với nhau và ông G không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa thì ông L nhận trách nhiệm thanh toán lại số tiền này cho nguyên đơn. Tuy nhiên, hiện tại do ông L khó khăn không đủ tài chính để thanh toán nên ông L đề nghị được thanh toán vào tháng 12 năm 2027. Khi ông L giao đủ tiền thì gia đình ông G phải có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 đang sử dụng cho ông L hoặc cho chủ đất là ông Cao Nguyên V. Trường hợp nguyên đơn muốn ông L ký thỏa thuận chuyển nhượng vì bằng cũng được nhưng nguyên đơn phải nhận đủ đất 72m² như đã thỏa thuận chuyển nhượng tại hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2023, như vậy thì nguyên đơn phải giao số tiền còn thiếu cho ông L.

Đối với ý kiến trình bày của nguyên đơn về việc hai bên thỏa thuận lại diện tích chuyển nhượng là 65m², thỏa thuận miệng là không chính xác, tại thời điểm đặt cọc các bên đã thống nhất với nhau là mua bán giấy tay, các bên biết rõ thửa đất không tách thửa được nên không thể làm thủ tục ký chuyển nhượng tại phòng công chứng được. Sau khi ký hợp đồng thì bị đơn vẫn thiện chí làm vi bằng theo thỏa thuận đã ký, do vướng thủ tục bên ông V nên không thực hiện được, do đất có đứng tên ông V, vợ ông V không đồng ý đứng ra ký vi bằng nên chưa thực hiện được cho nguyên đơn. Tuy nhiên, ông L vẫn tạo điều kiện cho nguyên đơn được nhận đất và nhà để ở từ thời điểm thỏa thuận đặt cọc đến nay. Toàn bộ số tiền ông L nhận được từ ông G thì ông L sử dụng riêng cá nhân, không giao cho ông Cao N V hay ông Nguyễn Thế M, ông V và ông M không liên quan gì đến giao dịch giữa ông L và ông G.

Quá trình tố tụng, tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và thực hiện thủ tục đo đạc phần diện tích đất có tranh chấp, ông G thống nhất toàn bộ nội dung biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và thống nhất toàn bộ diện tích đã đo đạc theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh dp trung Tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H ngày 12/11/2025.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn ông Nguyễn Xuân L đồng ý vì ông L cũng muốn giải quyết dứt điểm vụ việc, khi ông L thanh toán đủ tiền cho ông G thì ông G phải trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất như ý kiến nêu trên.

Do quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất với nhau về việc thanh toán số tiền trên, tuy nhiên hai bên chưa thống nhất với nhau về thời hạn thanh toán vì bị đơn không thể hứa chắc ngày đó sẽ có tiền giao cho nguyên đơn nên hai bên không hòa giải được. Ông L không có yêu cầu phản tố trong vụ án và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 1.175.000.000 đồng vào ngày 17/10/2026 thì bị đơn đồng ý.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Nguyên V trình bày:

Ông Vũ K ký giao dịch dân sự gì với nguyên đơn ông Lưu Duy G. Ngày 12/3/2023 do vợ chồng ông G có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã gặp ông Nguyễn Xuân L thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất là 75m² thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 561, tọa lạc tại: Khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất do ông Nguyễn Thế M và ông Cao Nguyên V đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15235, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/3/2023, trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Thực tế thửa đất trên do ông Nguyễn Xuân L thỏa thuận nhận chuyển nhượng một phần lại từ ông Nguyễn Thế M trong tổng diện tích là 516,5m², ông L mua nhiều hơn, còn lại 35% là của ông M. Do thời điểm nhận chuyển nhượng ông L khó khăn về tài chính chưa chuyển tiền ngay được nên có rủ ông Cao N V mua cùng 100m², ông L đồng ý để ông V đứng tên đồng sử dụng đất cùng ông M trên giấy chứng nhận. Do đó, tại thời điểm ông L chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông G thì ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Thế M và ông Cao Nguyên V cùng đứng tên chủ sử dụng đất như nêu trên. Giao dịch giữa nguyên đơn ông G, bà L1 (vợ của ông G) và ông Nguyễn

Xuân L thì ông V không liên quan và không nhận khoản tiền nào từ việc thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên. Do đất có đứng tên ông V, đồng thời do vợ ông V không đồng ý đứng ra ký vi bằng nên chưa thực hiện được cho nguyên đơn. Tuy nhiên, ông V và ông L vẫn tạo điều kiện cho nguyên đơn được nhận đất và nhà ở từ thời điểm thỏa thuận đặt cọc đến nay.

Thời điểm ông L ký hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông G thì ông V không có ý kiến gì vì ông L chỉ chuyển nhượng diện tích đất bên phần đất của ông L (ông V và ông L có thống nhất với nhau phần nào của ông V, phần nào của ông L), ông V chỉ đứng tên thôi, ông V vẫn xác định ông L có phần diện tích lớn trong phần 65% tổng diện tích cấp cho ông V. Do ông G hỏi mua trong thời gian ông L chưa làm thủ tục

Sau khi thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng, các bên đã đến Văn phòng thừa phát lại ký các văn bản như thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc nhưng do đất có đứng tên ông V, đồng thời do vợ ông V không đồng ý đứng ra ký vi bằng nên chưa thực hiện được cho nguyên đơn. Tuy nhiên, ông V và ông L vẫn tạo điều kiện cho nguyên đơn được nhận đất và nhà ở từ thời điểm thỏa thuận đặt cọc đến nay.

Ông V đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án. Ông V xác định không có liên quan gì trong vụ án nên không có ý kiến gì về yêu cầu của các đương sự trong vụ án, phần đất tranh chấp có diện tích không thuộc vị trí ông V được cấp quyền sử dụng nên do ông G và ông L quyết định.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án, yêu cầu được vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án vì bận công việc.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế M trình bày:

Ông M không có mối quan hệ gì với các đương sự trên, chỉ biết ông Lưu Duy G do ông G đang ở gần phía sau nhà ông M, còn ông Cao N V là người cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 561, tọa lạc tại: Khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15235, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/3/2023.

Ông M có nghe nói ông L là người hùn tiền mua đất chung với ông Cao Nguyên V, cụ thể như thế nào thì ông M không biết, thời điểm ra công chứng thì chỉ có ông V là người đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã làm thủ tục đứng tên chung với ông M trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 561, tọa lạc tại: Khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương từ thời ông, bà nội để lại cho cha, mẹ ông M; năm 2010 cha ông M là ông Nguyễn Văn D chết đã để lại quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị H (là mẹ ông M) đứng tên; năm 2023 bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân L và ông Cao Nguyên V, còn lại một phần cho ông Nguyễn Thế M, tuy nhiên do thỏa thuận giữa ông V và ông L nên ông V là người đứng tên cùng ông M trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó ông M được sử dụng 35% quyền sử dụng đất, ông Cao N V sử dụng 65% quyền sử dụng đất.

Theo quy định thì phần đất nơi ông M ở không được tách thửa do không đủ điều kiện nên ông M và ông V đứng tên cùng nhau.

Toàn bộ phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông M vẫn đang sử dụng ổn định, đã ngăn rào chắn bảo vệ xung quanh nên không có liên quan gì đến phần diện tích đất ông V được quyền sử dụng. Do đó, việc thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân L, ông Cao Nguyên V với ông Lưu Duy G như thế nào thì ông M không biết, cũng không tham gia vào việc đặt cọc chuyển nhượng này, không ký kết giấy tờ, văn bản gì nên không liên quan. Đối với thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông M không nhận số tiền nào từ ông G, ông V hoặc ông L, phần đất của ông V đứng tên (tức thuộc 65% ông V được quyền sử dụng), không liên quan đến ông M. Thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng ông G có đến gặp ông M hỏi nhưng không hỏi gì nhiều, chỉ hỏi các nội dung liên quan đến việc đất mua từ thời gian nào, và xem xét đất thôi. Ông M cũng không nói gì nhiều, có sao nói vậy, nguồn gốc đất như đã trình bày với tòa án. Không chứng kiến và không biết việc giao nhận tiền giữa hai bên như thế nào. Đến nay ông M thấy vợ chồng ông G và các con ông G ở trên đất, thời điểm chuyển nhượng trên đất có căn nhà cấp 4 nhỏ để trống không ai ở. Gia đình ông G đến ở từ đầu năm 2023 đến nay. Ông M xác định không có ai liên hệ với ông M đề nghị ông phối hợp đến Văn phòng C1 để ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 561, tọa lạc tại: Khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông M xác định không có liên quan gì trong vụ án nên không có ý kiến gì về yêu cầu của các đương sự trong vụ án, phần đất tranh chấp cũng không thuộc quyền sử dụng của ông M, do ông G, ông V và ông L quyết định

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M không có yêu cầu độc lập trong vụ án, yêu cầu được vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Kim L1 trình bày:

Bà L1 là vợ của ông Lưu Duy G, giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Duy G, ông Nguyễn Xuân L bà L1 có biết vì ông G có nói với bà L1, nhưng khi tham gia ký kết hợp đồng thì chỉ có ông Lưu Duy G tham gia ký, giao tiền cho ông L; bà L1 có giao cho ông L 01 lần số tiền 50.000.000 đồng. Bà L1 và ông G nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 561, tọa lạc tại: Khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, do ông Nguyễn Thế M và Cao Nguyên V đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15235, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/3/2023, diện tích thỏa thuận mua ban đầu theo hợp đồng đặt cọc là 72m², sau thỏa thuận lại là 65m², việc thỏa thuận 65m² này là thỏa thuận miệng không có văn bản gì. Bà L1 giao cho ông L số tiền mặt 50.000.000 đồng, cũng không lập biên bản giao nhận gì cả vì tin tưởng nhau, còn các lần giao tiền sau thì ông G là người chuyển khoản cho ông L, có sao kê tài khoản kèm theo đơn khởi kiện.

Bà L1 thống nhất toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong quá trình tố tụng. Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L1 không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án, toàn bộ do ông Lưu Duy G toàn quyền quyết

định, bà L1 thống nhất với quyết định của ông G, bà L1 yêu cầu được vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa và đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, đồng thời tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lưu Duy G và bà Đặng Thị Kim L1 số tiền 1.175.000.000 đồng vào ngày 17/10/2026, đồng thời ông G, bà L1 có nghĩa vụ hoàn trả lại phần diện tích nhà đất đang sử dụng cho chủ sử dụng đất. Ngoài ra, không có yêu cầu khắc phục vi phạm nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2023 giữa ông Nguyễn Xuân L và ông Lưu Duy G là vô hiệu, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 1.175.000.000 đồng (một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) nên quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn có nơi cư trú tại khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình tố tụng, các đương sự thừa nhận có việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2023 và thống nhất toàn bộ nội dung đã ký kết tại hợp đồng đặt cọc này.

Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2023 (giấy tay) được ký kết giữa bên bán (bên A) là ông Nguyễn Xuân L và bên mua (bên B) là ông Lưu Duy G, cả bên A và bên B

đều ký tên, lăn tay vào phần cuối của hợp đồng, mục đích đặt cọc là ông L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông G một phần diện tích đất 72m² thuộc thửa đất 39, tờ bản đồ số 561, tọa lạc tại: Khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1 – Thành phố Hồ Chí Minh) cung cấp xác định thửa đất nêu trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15235, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/3/2023 cho ông Nguyễn Thế M (35% quyền sử dụng đất và Cao Nguyên Vũ 65% quyền sử dụng đất), đồng thời quá trình tố tụng các đương sự trong vụ án cũng đã thừa nhận sự việc này. Mặc dù chủ sử dụng đất là ông Cao Nguyên V có xác nhận ông Nguyễn Xuân L có phần lớn diện tích đất đối với thửa đất trên nhưng tại thời điểm ông L thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng cho ông G thì ông L chưa được Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Việc ông L thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận là vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 nên giao dịch dân sự đặt cọc ngày 12/3/2023 nêu trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 123, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015 do đó không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận.

Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông Lưu Duy G biết thửa đất trên ông Nguyễn Xuân L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện ký thỏa thuận đặt cọc, tại điều 4 của hợp đồng đặt cọc ông G cũng đồng ý việc ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay, hẹn ngày 20/3/2023 làm giấy vi bằng là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2023 vô hiệu.

[2.1] Quá trình tố tụng, nguyên đơn ông G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L1 và bị đơn ông L đều thừa nhận ông G, bà L1 đã giao và bị đơn ông Nguyễn Xuân L đã nhận tổng số tiền 1.175.000.000 đồng. Đồng thời, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2023 thì ông Lưu Duy G cùng vợ là bà Đặng Thị Kim L1 vì không đủ tiền thanh toán theo thỏa thuận nên đã nhận diện tích đất 65m² (ít hơn diện tích thỏa thuận là 75m²), trên đất có 01 căn nhà cấp 4 để ở từ đó đến nay, trong thời gian sinh sống trên đất ông G, bà L1 xác nhận không đầu tư xây dựng gì thêm. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải ngày 09/12/2025, bị đơn ông Nguyễn Xuân L đồng ý hoàn trả số tiền 1.175.000.000 đồng lại cho nguyên đơn, đồng thời nguyên đơn thống nhất nhận lại tiền và đồng ý hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận và căn nhà trên đất khi nhận được số tiền nêu trên từ nguyên đơn. Bị đơn ông L cũng thống nhất việc giao trả phần diện tích nhà và đất vợ chồng nguyên đơn sử dụng cho chủ sử dụng đất là ông Cao Nguyên V. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất toàn bộ diện tích đã đo đạc theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh của trung Tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H ngày 12/11/2025. Quá trình tố tụng, chủ sử dụng đất là ông Cao Nguyên V, ông Nguyễn Thế M xác nhận phần diện tích đất mà ông G, bà L1 đang sử dụng thuộc vị trí đất cấp quyền sử dụng cho ông Cao Nguyên V (65% quyền sử dụng đất), ông M không còn liên quan gì đến phần diện

tích đất này. Sự thừa nhận của đương sự là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Dân sự 2015.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông L thanh toán cho ông G, bà L1 số tiền 1.175.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán cho vợ chồng nguyên đơn là ông G, bà L1 số tiền 1.175.000.000 đồng vào ngày 17/10/2026 và bị đơn ông L đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đồng thời, ông Lưu Duy G, bà Đặng Thị Kim L1 có trách nhiệm trả lại cho chủ sử dụng đất là ông Cao Nguyên V toàn bộ diện tích đất 64,5m² và căn nhà trên đất đang sử dụng, kết cấu tường gạch, mái tole.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L1. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ hết số tiền 500.000 đồng; chi phí đo đạc hết số tiền 10.381.040 đồng, tổng cộng 10.881.040 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất mỗi bên chịu ½ số tiền trên là 5.440.520 đồng, quá trình tố tụng ông G đã nộp toàn bộ số tiền trên nên bị đơn ông L nhận trách nhiệm hoàn trả cho ông G số tiền 5.440.520 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26; Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147; Điều 184, Điểm b Khoản 2 Điều 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 123, 131, 328, 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013;
- 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Duy G đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2023 (giấy tay) ký kết giữa ông Nguyễn Xuân L (bên A) và ông Lưu Duy G (Bên B) vô hiệu.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn ông Lưu Duy G và bị đơn

ông Nguyễn Xuân L về việc: Bị đơn ông Nguyễn Xuân L có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn ông Lưu Duy G, bà Đặng Thị Kim L1 số tiền 1.175.000.000 đồng (Một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Thời hạn thanh toán: Vào ngày 17/10/2026.

4. Ông Lưu Duy G, bà Đặng Thị Kim L1 có nghĩa vụ trả cho ông Cao N Vũ toàn bộ phần diện tích đất 64,5m² thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 561, tọa lạc tại: Khu phố H, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15235, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/3/2023 cho ông Nguyễn Thế M (35% quyền sử dụng đất và Cao Nguyên V quyền sử dụng đất) và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất có kết cấu tường gạch, mái tole.

(Sơ đồ bản vẽ kèm theo – Ký hiệu 7, 8).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Xuân L phải chịu số tiền 47.550.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả cho nguyên đơn số tiền 23.625.000 đồng (Hai mươi ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009666 ngày 09/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0047928 ngày 09/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lưu Duy G và ông Nguyễn Xuân L về việc mỗi người chịu số tiền 5.440.520 đồng (Năm triệu bốn trăm bốn mươi nghìn năm trăm hai mươi đồng), nguyên đơn ông Lưu Duy G đã thực hiện xong, bị đơn ông L có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Lưu Duy G số tiền 5.440.520 đồng (Năm triệu bốn trăm bốn mươi nghìn năm trăm hai mươi đồng).

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Bản án này 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 (được sửa đổi,

bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 16, Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16, Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18, Tp. Hồ Chí Minh
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Nguyễn Thị Tuyết Ánh