

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 2  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1418/2025/DS-ST  
Ngày: 30/9/2025  
V/v tranh chấp hợp đồng góp vốn  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Cao Thị Hiền Lũy

**Các Hội thẩm nhân dân:**

- Bà Nguyễn Thị Tường Thu
- Bà Nguyễn Thúy Hoa

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Ngọc Huệ - Kiểm sát viên.

**Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngọc Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 2502/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1836/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 2687/2025/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1982

Địa chỉ: số nhà B đường B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Phạm Giang N, sinh năm 1984

Địa chỉ: số nhà A Lô B, khu nhà ở quân đội, số D đường P, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1959

Địa chỉ: số nhà D đường D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 25 tháng 10 năm 2024 của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Giang N:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên ngày 05/5/2022 ông Nguyễn Thanh T đã liên hệ với Công ty TNHH Đ để giao dịch. Sau khi được công ty Đ giới thiệu dự án đất nền tại khu dân cư B, bà Nguyễn Thị P là chủ dự án, ông T đồng ý góp vốn mua một nền đất có diện tích 50,78 m<sup>2</sup> với giá 2.488.220.000 đồng. Ông T đồng ý đặt cọc 100.000.000 đồng theo Phiếu đặt cọc ngày 05/5/2022 của công ty Đ. Trên cơ sở phiếu đặt cọc, ngày 13/5/2022 ông T và bà Nguyễn Thị P ký hợp đồng góp vốn đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với nội dung bà Phước là bên nhận góp vốn (bên A) đồng ý nhận vốn góp của bên góp vốn là ông T (bên B) góp vốn nền đất số 37-KDC B, diện tích 50,78 m<sup>2</sup>, giá trị vốn góp 2.488.220.000 đồng, ngày 05/5/2022 đã góp 100.000.000 đồng và trong vòng 7 ngày kể từ ngày 05/5/2022 ông T phải góp vốn đủ số tiền 1.244.110.000 đồng, tương đương 50% trị giá tài sản. Trong thời gian 18 tháng kể từ ngày ông T góp tiền đợt 2, bên nhận góp vốn ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng và bên B góp tiếp 50% số tiền còn lại 1.244.110.000 đồng bằng hình thức thông qua giải ngân tại ngân hàng vào tài khoản của bên A. Sau khi đăng bộ sang tên cho bên B, bên A bàn giao giấy chứng nhận cho ngân hàng hoặc bên B...Thời hạn bàn giao nền đất trong 10 ngày kể từ ngày giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra tại mục 6.2.2 Điều 6 của hợp đồng quy định về vi phạm hợp đồng như sau: “... Bên A được quyền gia hạn trong thời gian 30 ngày nhưng phải chịu lãi suất 1%/tháng/số tiền bên B đã góp. Hết thời gian gia hạn, bên B được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bên A thanh toán lãi suất sau thời gian quy định tại khoản 6.2.1 Điều 6 cho đến khi có yêu cầu chấm dứt hợp đồng của bên B và phạt vi phạm hợp đồng bằng 20%/số tiền bên B đã góp”.

Thực hiện hợp đồng, ngày 13/5/2022 ông T đã chuyển số tiền đợt 2 1.114.110.000 đồng vào tài khoản của bà Phước và bà Phước có ký giấy xác nhận chuyển khoản, xác nhận có nhận của ông T 1.114.110.000 đồng, thu đợt 2 hợp đồng góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án KDC B. Tổng số tiền ông T đã đặt cọc và thanh toán là 1.214.110.000 đồng. Do bà Phước không triển khai thực hiện dự án, quá thời hạn 18 tháng công ty không ký hợp đồng và giao đất theo thỏa thuận nên ông T đề nghị hủy hợp đồng, yêu cầu bà Phước hoàn trả tiền, bà Phước đồng ý nhưng hai bên chỉ thỏa thuận trao đổi qua điện thoại, không ký văn bản. Ngày 3 đã chuyển tiền vào tài khoản trả cho ông T số tiền 800.000.000 đồng, số còn lại bà Phước không hoàn trả.

Do bà Nguyễn Thị P vi phạm nghĩa vụ cam kết nên ông T yêu cầu hủy Hợp đồng góp vốn đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 37/KDC-BC/HĐGV ngày 13/5/2022; Yêu cầu bà Phước hoàn trả số tiền 444.110.000 đồng và thanh toán tiền lãi cụ thể như sau:

+ Từ ngày 13/11/2023 đến ngày 29/3/2024: 1.244.110.000 đồng x 4,5 tháng x 1% = 55.984.950 đồng;

+ Từ ngày 01/4/2024 đến ngày 30/9/2025: 444.110.000 đồng x 17 tháng x 1% = 75.498.700 đồng.

Tổng số tiền lãi 131.483.650 đồng.

Ngoài ra do bà Phước vi phạm hợp đồng nên yêu cầu bà Phước phải bồi thường số tiền 248.822.000 đồng, tương đương 20%/trên tổng số tiền góp vốn theo quy định tại điểm b, mục 6.1.2 Điều 6 của hợp đồng.

Số tiền ông T đặt cọc cho Công ty Đ ngày 05/5/2022, công ty đã chuyển cho bà Phước nên công ty không còn liên quan.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P đã được Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, đồng thời triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, có thay đổi về số tiền bồi thường thiệt hại. Bị đơn đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Tòa án đã thực hiện các trình tự, thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

Về nội dung: căn cứ Hợp đồng góp vốn số 37/KDC-BC/HĐGV ngày 13/5/2022 do bà Nguyễn Thị P ký kết với ông Nguyễn Thanh T có cơ sở xác định hai bên có xác lập giao dịch góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận trong thời hạn 18 tháng kể từ ngày bên góp vốn góp đủ 50% trị giá phần vốn góp bên nhận góp vốn sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 13/5/2022, nguyên đơn đã góp 1.244.110.000 đồng cho bị đơn, bằng 50% trị giá hợp đồng đúng theo thỏa thuận nhưng do bị đơn vi phạm về thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng và giao đất nên ngày 30/3/2024 bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn 800.000.000 đồng. Do bị đơn vi phạm hợp đồng nên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng góp vốn số 37/KDC-BC/HĐGV ngày 13/5/2022. Bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền góp vốn 444.110.000 đồng, thanh toán 131.483.650 đồng tiền lãi và bồi thường 88.822.000 đồng.

### **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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là “Tranh chấp hợp đồng góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp phát sinh từ giao dịch góp vốn (đặt cọc) chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đất tọa lạc tại phường T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã xác minh về tình trạng cư trú và tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng đối với bị đơn nhưng bị đơn vắng mặt. Xét thấy bị đơn đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa ngày 08/9/2025 nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử phải hoãn phiên tòa. Sau khi hoãn phiên tòa, Tòa án tiếp tục triệu tập hợp lệ bị đơn lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Căn cứ Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng góp vốn; yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 444.110.000 đồng, là một phần trong tổng số tiền 1.244.110.000 đồng nguyên đơn đã giao cho bị đơn để nhận chuyển nhượng nền đất số 37-KDC B có diện tích 50,78 m<sup>2</sup>, trị giá 2.488.220.000 đồng và thanh toán tiền lãi, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng.

[2.1] Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không giao nộp chứng cứ chứng minh về việc đã hoàn trả đầy đủ tiền góp vốn cho nguyên đơn. Tòa án cũng không nhận được văn bản trình bày ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét, căn cứ lời khai của nguyên đơn phù hợp với Hợp đồng góp vốn số 37/KDC-BC/HĐGV do bà Nguyễn Thị P ký kết với ông Nguyễn Thanh T ngày 13/5/2022 có cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn có giao dịch ký kết hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng và Giấy xác nhận chuyển khoản ngày 13/5/2022 do nguyên đơn cung cấp thể hiện nguyên đơn đã góp số tiền 1.244.110.000 đồng đúng với thỏa thuận về phương thức và thời gian thanh toán quy định tại hợp đồng. Như vậy có cơ sở xác định nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ góp vốn theo Điều 2 của hợp đồng. Theo nguyên đơn do đã quá thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất nhưng dự án không được triển khai nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy nguyên đơn đề nghị hủy bỏ hợp đồng, phía bị đơn cam kết hoàn trả tiền nhưng không thực hiện đầy đủ gây thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn. Tại Điều 2 hợp đồng quy định thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 18 tháng kể từ ngày bên B góp vốn đợt 2. Căn cứ Giấy xác nhận chuyển khoản do bà Nguyễn Thị P ký có cơ sở xác định nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên mua, góp vốn đợt 2 đầy đủ vào ngày 13/5/2022, quá thời hạn bị đơn không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là bị đơn đã vi phạm hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng góp vốn số 37/KDC-BC/HĐGV

ngày 13/5/2022, hoàn trả tiền góp vốn, thanh toán tiền lãi và bồi thường thiệt hại là có cơ sở chấp nhận.

Nguyên đơn thừa nhận bị đơn đã hoàn trả 800.000.000 đồng vào ngày 30/3/2024 nên bị đơn còn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 444.110.000 đồng; phải chịu lãi suất 1%/tháng trên số tiền nguyên đơn góp vốn tính từ ngày nguyên đơn góp vốn cho đến khi bị đơn hoàn trả tiền góp vốn cho nguyên đơn và bồi thường thiệt hại (phạt vi phạm hợp đồng) bằng 20%/ số tiền nguyên đơn góp vốn theo quy định tại mục 6.2.2 Điều 6 của Hợp đồng góp vốn ngày 13/5/2022.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý giảm số tiền bồi thường thiệt hại, chỉ yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng bằng 20% trên số tiền bị đơn chưa thanh toán là phù hợp và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì vậy bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 444.110.000 đồng, thanh toán 131.483.650 đồng tiền lãi (từ ngày 13/5/2022 đến ngày 29/3/2024  $1.244.110.000 \text{ đồng} \times 4,5 \text{ tháng} \times 1\% = 55.984.950 \text{ đồng}$ ; từ ngày 01/4/2024 đến ngày 30/9/2025:  $444.110.000 \text{ đồng} \times 17 \text{ tháng} \times 1\% = 75.498.700 \text{ đồng}$ ) và bồi thường thiệt hại 88.822.000 đồng ( $444.110.000 \text{ đồng} \times 20\%$ ).

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1, Khoản 2 Điều 269; Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 385; 423 và Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định 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 Thanh T đối với bà Nguyễn Thị P về việc “Tranh chấp hợp đồng góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Hủy Hợp đồng góp vốn đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 37/KDC-BC/HĐGV ngày 13/5/2022;

Bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 444.110.000 đồng; thanh toán 131.483.650 đồng tiền lãi; bồi thường thiệt hại

88.822.000 đồng, tổng cộng 664.415.650 (sáu trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm mười lăm ngàn sáu trăm năm mươi) đồng.

Về tiền lãi: Bà Nguyễn Thị P phải chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền chưa thanh toán tính từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán toàn bộ số tiền cho ông T theo mức lãi suất thỏa thuận 1%/tháng.

**2. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Bà Nguyễn Thị P phải chịu 30.576.626 (ba mươi triệu năm trăm bảy mươi sáu ngàn sáu trăm hai mươi sáu) đồng, nộp tại Thi hành án dân sự Thành phố H.

Ông Nguyễn Thanh T được nhận lại 17.766.860 (mười bảy triệu bảy trăm sáu mươi sáu ngàn tám trăm sáu mươi) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0067358 ngày 19/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày tuyên án.

“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 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 Điều 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 năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014)”.

**Nơi nhận:**

- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND KV2 - TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ.

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

**Cao Thị Hiền Lũy**