

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

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

Bản án số: 114/2026/DS-ST
Ngày: 14-5-2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Xuân Tạo;

2. Bà Phạm Ngọc Hà.

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

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

Ngày 14/5/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 193/2025/TLST- DS ngày 12 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2026/QĐXXST-DS ngày 23/3/2026, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Cao T, sinh năm 1998; HKTT: Đường A ấp C, xã D, thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện hợp pháp: Ông Phan Hoàng L, sinh năm 1997; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/8/2026).

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1987; HKTT: Ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Phan Thị Ngọc T1, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp C, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt. Bị đơn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 15/4/2026, quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Ông H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông T thửa đất 1406 tờ bản đồ 23 tọa lạc tại xã D, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.800.000.000 tỷ đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đã thanh toán 800.000.000 đồng, còn lại 2.000.000.00 đồng. Tuy nhiên, vào ngày 10/01/2023, tại phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V, ông H lại đưa người nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị Ngọc T1 thay mặt ông H đứng ra ký tên. Do quen biết với nhau nên ông T đồng ý ký chuyển nhượng cho bà T1 theo yêu cầu của ông H và xác định việc thanh toán tiền là nghĩa vụ của ông H, không liên quan đến bà T1. Ngày 21/3/2024, thửa đất 1406 tờ bản đồ 23 đã được bà T1 chuyển nhượng lại cho ông H nhưng ông H vẫn không thanh toán số tiền còn thiếu. Tại buổi hòa giải đối thoại tại Trung tâm hòa giải đối thoại tại Tòa án, ông H có ký Văn bản cam kết ngày 01/10/2024 với nội dung đồng ý thanh toán cho ông T 300.000.000 đồng vào ngày 31/01/2025 và 1.700.000.000 đồng vào ngày 31/5/2025. Hiện tại, đã quá thời hạn thanh toán nhưng ông H không trả tiền nên ông T khởi kiện yêu cầu ông H thanh toán 2.000.000.000 đồng.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện; Văn bản cam kết ngày 01/10/2024.

**** Ý kiến của bị đơn:***

Trong quá trình tố tụng để giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng và các tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật để báo cho bị đơn biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do.

**** Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T1:***

Bà T1 là chủ nợ của ông H. Đến hạn, ông H không có tiền trả nên đã thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho bà T1 thửa đất 1406 tờ bản đồ 23 tọa lạc tại xã D, Thành phố Hồ Chí Minh để khấu trừ tiền vay. Ngày 10/01/2023, ông H có dẫn chủ đất là ông T đến Phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V để ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T1. Bà T1 xác định nghĩa vụ thanh toán việc nhận chuyển nhượng đất là nghĩa vụ giữa ông T và ông H, không liên quan đến bà T1. Ngày 21/4/2023, ông H đã trả đủ tiền vay nên bà T1 đã chuyển nhượng lại cho ông H thửa đất 1406 tờ bản đồ 23. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu ông H thanh toán 2.000.000.000 đồng thì bà T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:***

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán
- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa.

Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng.

+ Đối với nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm này đã chấp hành đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, 71, 73, 85, 86 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Đối với bị đơn ông H: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm này đã vi phạm các các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 như: Không nhận thông báo hợp lệ để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án để hòa giải, xét xử.

- Về nội dung: Văn bản cam kết ngày 01/10/2024 có đủ chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của ông T và ông H. Tại thời điểm lập các bên đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch, tham gia giao dịch một cách tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên văn bản cam kết ngày 01/10/2024 giữa ông T và ông H về các nội dung liên quan đến số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1406, tờ bản đồ số 23 là có hiệu lực pháp luật. Căn cứ vào văn bản cam kết ngày 01/10/2024 thì có đủ căn cứ xác định ông H còn chưa thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông T. Việc ông H không thanh toán số trên là vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, toà án thu thập và quy định định của pháp luật tại Điều 274, 275, 280 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu vắng mặt. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng để bị đơn thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia giải quyết vụ án. Việc bị đơn vắng mặt tại phiên tòa là cố tình nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn có nơi cư trú tại xã T, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh và quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông T:

[4] Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là bản chính Văn bản cam kết ngày 01/10/2024 thể hiện nội dung bên bị đơn ông H có nhận chuyển nhượng thửa đất 1406 tờ bản đồ 23 tọa lạc tại xã D, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng, đã thanh toán 800.000.000 đồng, còn lại 2.000.000.000 đồng.

[5] Người liên quan bà T1 xác định ông H có nợ tiền vay nên đã đề nghị bà T1 nhận chuyển nhượng thửa 1406 tờ bản đồ 23 để khấu trừ nghĩa vụ. Ngày 10/01/2023, ông H có dẫn chủ đất là ông T đến phòng công chứng và ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T1, còn nghĩa vụ thanh toán là do ông H thực hiện.

[6] Chứng cứ Tòa án thu thập thể hiện ngày 10/01/2023 tại phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V có sự việc chuyển nhượng đất giữa ông T và bà T1. Ngày 21/4/2023, bà T1 chuyển nhượng lại cho ông H. Sau khi giao dịch đã hoàn thành thì ông H có làm bản cam kết sẽ thanh toán phần còn thiếu cho ông T. Thời điểm ký văn bản cam kết, ông H đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1406 từ ngày 28/4/2023 nhưng nghĩa vụ thanh toán thì chưa thực hiện xong. Như vậy, việc ông H đã nhận và sử dụng đất nhưng không thanh toán tiền còn thiếu là vi phạm điều 274, 275, 280 Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Quá trình thực hiện tố tụng giải quyết vụ án, ông H được Tòa án tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng nhưng cố tình vắng mặt không tham gia các buổi làm việc, buổi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử để có ý kiến về yêu cầu của ông T nên yêu cầu khởi kiện của ông T là có cơ sở chấp nhận.

[8] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 có ý kiến về phần thủ tục tố tụng, diễn biến tại phiên tòa và nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[9] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 274, 275, 280, 357, 501, 502 của 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 Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Cao T đối với ông Nguyễn Văn H.

Buộc ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Cao T số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Nguyễn Cao T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn H không thanh toán số tiền nêu trên theo thỏa thuận thì hàng tháng ông H còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn H phải chịu 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Cao T số tiền 39.000.000 đồng (ba mươi chín triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007480 ngày 07/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành dân sự khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh) và biên lai thu số 0017597 ngày 16/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án.

5.1. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

5.2. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Tuấn Nam

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Lệ Mỹ

Nguyễn Thị Kim Phi

Nguyễn Tuấn Nam

