TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1669/2025/DS-ST.
Ngày: 28-11-2025.
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 5 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Thuý Vân.

Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Trần Văn Phủ,

2/ Bà Hồ Thị Lang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Hải An, là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Thuý Lan, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 425/2025/TLST-DS ngày 19 tháng 03 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 464/2025/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 524/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1.1. Ông **PVH**, sinh năm 1964,

Căn cước công dân số: 07906400xxxx.

1.2. Bà **HTH**, sinh năm 1965

Căn cước công dân số: 07916500xxxx.

Cùng thường trú: Hương lộ 2, Khu phố 43, phường Bình Trị Đông (nay là: phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **PXN**, sinh năm 1966,

Căn cước công dân số: 07906603xxxx.

Thường trú: Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây (trước là: Phường 25, quận Bình Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông PVH, bà HTH trình bày:*

Ngày 11/09/2023, vợ chồng bà HTH và ông PVH đã ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Yến về chuyển nhượng cho ông PXN quyền sử dụng đất thuộc thửa số 542 Tờ bản đồ số 34 (TL-2005) tại phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số BE 712103, số vào sổ GCN: CH066xx do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2011, đăng ký thay đổi ngày 04/01/2012 với giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), mỗi bên tự chịu trách nhiệm tài chính với nhà nước.

Thực hiện hợp đồng, vợ chồng bà HTH ông PVH đã giao cho ông N toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất và ông N đã giao tiền cho vợ chồng bà ba lần tổng cộng là 900.000.000 đồng (lần 1: giao 780.000.000 đồng; lần 2 ngày 04/10/2023: giao 50.000.000 đồng; lần 3 ngày 07/12/2023: giao 70.000.000 đồng).

Tuy nhiên từ đó đến nay, ông N không tiếp tục thanh toán số tiền còn lại 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho vợ chồng bà sau khi vợ chồng bà đã đóng thuế và nghĩa khác thuộc trách nhiệm của mình cho Nhà nước, ông N cũng đã được cập nhật sang tên đối với thửa đất chuyển nhượng này và ông N được cấp giấy chứng nhận ngày 04/10/2023.

Vì vậy, vợ chồng bà H ông H khởi kiện ông N yêu cầu thanh toán số tiền còn thiếu theo thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ ngày vi phạm cho đến khi thanh toán xong theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự (tạm tính đến ngày 01/10/2025 là 19.835.616 đồng).

** Bị đơn ông PXN.*

Ông PXN đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, triệu tập để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 04/9/2025 và 12/9/2025 và lịch tiến hành tố tụng cho đến khi mở phiên tòa lần hai của Tòa án đã được thực hiện công bố công khai theo Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng ông PXN không đến làm việc và cũng không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn ông PXN.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*

Ông PVH và bà HTH khởi kiện tranh chấp đòi số tiền còn thiếu của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông PXN có địa chỉ tại Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây (trước là: Phường 25, quận Bình Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án thụ lý đúng thẩm quyền. Từ khi thụ lý đến tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Các đương sự được nhận các văn bản tố tụng để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hơn bà Hương, bị đơn ông Nghĩa phải chịu 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 xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Xét nguyên đơn ông PVH, bà HTH khởi kiện yêu cầu trả số tiền chuyển nhượng còn thiếu của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 0072xx ngày 11/9/2023 đối với ông PXN, thường trú Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây (trước là: Phường 25, quận Bình Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với kết quả xác minh ngày 15/4/2025 của Công an phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025, Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025, tranh chấp về dân sự này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà:

Xét nguyên đơn ông PVH, bà HTH có Đơn đề ngày 20/5/2025 với nội dung đề nghị giải quyết vắng mặt trong quá trình tố tụng bao gồm phiên xét xử nên căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn ông PVH, bà HTH.

Xét bị đơn ông PXN đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông PXN.

[3] Về khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền còn thiếu của hợp đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán:

Tại Bản tự khai ngày 17/10/2025, ông PVH và bà HTH thể hiện việc giữ yêu cầu ông PXN trả số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền còn thiếu theo lãi suất quy định từ ngày 08/10/2023 cho đến khi thanh toán xong (tạm tính đến ngày 28/11/2025, số tiền lãi là 21.424.658 đồng).

Ngày 11/9/2023, ông PVH và bà HTH (bên chuyển nhượng) và ông PXN (bên nhận chuyển nhượng) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 0072xx tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Yến thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 542 Tờ bản đồ số 34 (TL-2005) toạ lạc phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số CH066xx cấp ngày 16/12/2011 (đăng ký thay đổi ngày 04/01/2012) có diện tích 138,5m^2, mục đích sử dụng đất: Đất nuôi trồng thuỷ sản, thời hạn sử dụng đến năm 2031 với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và các thoả thuận về quyền, nghĩa vụ của các bên. Xét hình thức, chủ thể và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên phù hợp với Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 nên các bên phải phải có trách nhiệm thực hiện đúng các thoả thuận hợp đồng.

Thực hiện hợp đồng, ông N đã thực hiện thanh toán cho ông H, bà H tổng cộng 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) là làm ba lần, cụ thể như sau:

+ Ngày 12/9/2023, ông N thanh toán 780.000.000 đồng (Bảy trăm tám mươi triệu đồng).

+ Ngày 04/10/2023, ông N thanh toán bằng tiền mặt 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

+ Ngày 07/12/2023, ông N thanh toán bằng chuyển khoản 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Xét theo Trích sao số 127/TrS-TCS9 ngày 04/11/2023 thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số biên nhận HS00116xx, ông PVH và bà HTH đã hoàn thành nộp thuế thu nhập cá nhân vào ngày 04/10/2023 theo Biên lai số HCM342423003xxxx và HCM342423003xxxx và ông PXN đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL0751xx (số vào sổ: CN247xx) ngày 04/10/2023 với ghi chú nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận số CH066xx ngày 16/12/2011; đồng thời, ông PXN

cam kết ngày 12/9/2023 với nội dung: *"...Còn nợ lại 220.000.000 đồng. Hẹn trả lại đầy đủ sau khi có sổ hồng*" nhưng đến ngày 04/10/2023, ông PXN chỉ thanh toán cho ông H bà H tổng số tiền là 830.000.000 đồng cho tổng giá trị chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng và đến nay chỉ thanh toán đến 900.000.000 đồng, nên ông PXN đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại từ ngày 04/10/2023 theo thỏa thuận. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông PVH và bà HTH yêu cầu ông PXN thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Xét ông PXN không trả hết số tiền chuyển nhượng theo thoả thuận của hợp đồng chuyển nhượng cho ông H bà H mà tại hợp đồng, các bên không thoả thuận tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông N phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Xét ông H bà H yêu cầu ông PXN trả lãi đối với số tiền chậm trả 100.000.000 đồng từ ngày 08/10/2023 so với ngày đến hạn nghĩa vụ của ông PXN là ngày 04/10/2023 cho số tiền chậm trả 170.000.000 đồng, là ngày 07/10/2023 cho số tiền chậm trả 100.000.000 đồng là có lợi cho ông PXN nên Hội đồng xét xử chấp nhận thời điểm bắt đầu tính lãi trên số tiền mà ông PXN chậm trả 100.000.000 đồng là ngày 08/10/2023.

Tính từ ngày 08/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/11/2025, tiền lãi trên số tiền còn thiếu 100.000.000 đồng là: 100.000.000 đồng x 10%/năm : 365 ngày/năm x 782 ngày = 21.424.658 đồng (Hai mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng).

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông PVH và bà HTH yêu cầu ông PXN thanh toán số tiền còn thiếu của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 0072xx ngày 11/9/2023 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Yến tổng cộng là 121.424.658 đồng (Một trăm hai mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng), trong đó số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), tiền lãi đối với số tiền chậm trả là 21.424.658 đồng (Hai mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng), tổng cộng là 121.424.658 đồng (Một trăm hai mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng) và tiền lãi tiếp tục phát sinh trên số tiền chuyển nhượng còn thiếu từ ngay sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong theo lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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, bị đơn ông PXN phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.071.000 đồng (Sáu triệu bảy mươi mốt nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025;

Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông PVH và bà HTH .

1.1. Ông PXN có trách nhiệm trả ngay cho ông PVH và bà HTH số tiền còn thiếu của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 0072xx ngày 11/9/2023 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Yến đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là 121.424.658 đồng (Một trăm hai mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng), trong đó số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi đối với số tiền chậm trả là 21.424.658 đồng (Hai mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng).

1.2. Kể từ ngay sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong, ông PXN còn phải tiếp tục trả tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền còn thiếu của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 0072xx ngày 11/9/2023 theo lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí sơ thẩm:

2.1. Ông PXN phải chịu án phí sơ thẩm giải quyết tranh chấp về dân sự là 6.071.000 đồng (Sáu triệu bảy mươi mốt nghìn đồng).

2.2. Ông PVH và bà HTH thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền yêu cầu thi hành án:

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 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.

4. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được hoặc được tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:
- TAND TPHCM;
- VKSND Khu vực 5-TPHCM;
- THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký và đóng dấu)

Vũ Thị Thuý Vân