

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ GẠO
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **246/2025/DS-ST**

Ngày: 12/6/2025

*V/v tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO - TỈNH TIỀN GIANG**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn B;
2. Ông Châu Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa: Ông Ngô Thành Khánh Duy - KSV.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 42/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 113/2025/QĐXXST-DS ngày 15/5/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 76/QĐST-DS ngày 02/06/2025 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1952.

Địa chỉ: ấp TT, xã XĐ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn: Ông **Đỗ Văn H**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: ấp TT, xã XĐ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

* **Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:**

Ông Ngô Tấn Q, sinh năm 1951.

Địa chỉ: ấp TT, xã XĐ, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

* **Người làm chứng:**

Anh Lê Văn P, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp TT, xã XD, huyện Chợ Gạo, Tiền Giang.

Có mặt bà B, ông Q, vắng mặt ông H, anh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại các biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:**

Ngày 18/11/2022 bà có chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn H diện tích đất 2166m² thửa số 167, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp TT, xã XD, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang với giá là 974.700.000 đồng. Do ông H chưa đủ tiền nên đưa trước cho bà là 900.000.000 đồng, nợ lại 74.700.000 đồng hẹn đến ngày 18/02/2023 sẽ thanh toán đủ. Ông H có viết tờ thỏa thuận ngày 18/11/2022 ký tên, có người làm chứng xác nhận. Ông Đỗ Văn H đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay đã quá thời gian trả tiền ông H không thực hiện theo đúng thỏa thuận. Do đó nay bà khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Văn H phải trả cho bà số tiền 74.700.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn anh ông Đỗ Văn H từ khi Tòa án thụ lý đến nay, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng ông vẫn vắng mặt không rõ lý do và không trình bày ý kiến của mình.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tấn Q trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị B. Ông bà bán đất cho ông H, đã sang tên cho ông đứng tên, tuy nhiên ông H không trả đủ tiền còn nợ lại ông bà là 74.700.000 đồng. Ông yêu cầu ông H thực hiện đúng như thỏa thuận.

* **Tại phiên tòa**, bà Nguyễn Thị B vẫn giữ y yêu cầu khởi kiện buộc ông Đỗ Văn H phải thực hiện trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại 74.700.000 đồng (bảy mươi bốn triệu bảy trăm ngàn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa có ý kiến phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử, Thẩm phán và Thư ký chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tờ cam kết thỏa thuận ngày 18/11/2022 thì yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B kiện ông Đỗ Văn H phải thực hiện nghĩa vụ trả cho bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 74.700.000 đồng nên xác định quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tại Điều 500 Bộ luật dân sự và thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo đúng quy định nhưng ông H và người làm chứng Lê Văn P vắng mặt không rõ lý do, do đó căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án xét xử vắng mặt theo quy định.

[3] Qua lời trình bày tại các biên bản hòa giải, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ Hội đồng xét xử nhận thấy giữa bà Nguyễn Thị B, ông Ngô Tấn Q có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đỗ Văn H diện tích đất 2166m² thửa số 167, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp TT, xã XD, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang với giá là 974.700.000 đồng. Hợp đồng được công chứng số 8371 quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2022. Do ông Đỗ Văn H không đủ tiền nên có thỏa thuận ông H trả trước cho ông bà số tiền 900.000.000 đồng, còn lại 74.700.000 đồng sẽ thực hiện trả vào ngày 18/02/2023, ông H có làm văn bản thỏa thuận đồng ý ký tên xác nhận. Đến ngày 20/12/2022 ông Đỗ Văn H được đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên và ông bà đã giao đất cho ông H quản lý sử dụng từ năm 2022, như vậy bà B, ông Q đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, ông H không thực hiện đúng như thỏa thuận mà trốn tránh đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà B, do đó yêu cầu khởi kiện của bà B là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ông Đỗ Văn H vắng mặt mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ. Ông không cung cấp tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà B là không có căn cứ. Do đó Hội đồng xét xử buộc ông Đỗ Văn H có nghĩa trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 74.700.000 đồng (bảy mươi bốn triệu bảy trăm ngàn đồng).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đỗ Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 36 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Điều 500, Điều 501; Điều 502 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 án phí, lệ phí Tòa án

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

1. Buộc ông Đỗ Văn H có nghĩa vụ trả cho bà B số tiền 74.700.000 đồng (Bảy mươi bốn triệu bảy trăm ngàn đồng).

Trường hợp ông H chậm thi hành án số tiền nêu trên cho bà B thì phải trả tiền lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành theo lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: ông Đỗ Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.735.000 đồng (ba triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án; ông Đỗ Văn H được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo trình tự P thẩm.

Trong 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, 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 theo qui định các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhân:

- TANDTTG.
- VKSNDHCG.
- Chi cục THADSHCG.
- Các đương sự.
- Lưu.

Nguyễn Thị Ánh Hồng