

Bản án số: /2026/DS-ST
Ngày: 10/02/2026
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 14 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Đức Thiện

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đỗ Thị Ngân

2. Ông Đinh Văn Tân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Quang Thi - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Minh N - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 556/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 203/2025/QĐXXST-DS 19 tháng 01 năm 2026, ~~Quyết định hoãn phiên tòa số: 73/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025~~ giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1971; CCCD số 077071005872 do Cục cảnh sát cấp ngày 02/07/2021.

Địa chỉ: Tổ G, thôn G, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ G, thôn G, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1999; địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện G, tỉnh Quảng Trị (nay là thôn H, xã G, tỉnh Quảng Trị) (có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1984; CCCD số 049078000379 do Cục cảnh sát cấp ngày 29/03/2019; (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1984; CCCD số 060184000290 do Cục

cảnh sát cấp ngày 02/07/2018; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ B, thôn Q, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ B, ấp Q, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị H2, sinh năm 1972; CCCD số 049172000450 do Cục cảnh sát cấp ngày 10/05/2021;

Địa chỉ: Tổ G, thôn G, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ G, thôn G, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20 tháng 01 năm 2022, ông Trần Văn H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Ngọc T, bà Nguyễn Thị H1 diện tích đất 280m², chiều ngang 7m tính theo mặt đường dự kiến mở rộng theo tuyến đường C, chiều sâu 40m tính theo đất được quyền sử dụng. Theo hướng tây nam của thửa đất (sát bờ ranh). Trong đó đất ONT diện tích 80m², đất cây lâu năm 200m² thuộc một phần thửa đất số 152, tờ bản đồ số 14 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/06/1998. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập thành văn bản “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” đề ngày 20/01/2022, tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có người làm chứng ông Lê Ngọc H3 và Lê Ngọc H4, cùng ông Trần Quốc B.

Giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), ông Trần Văn H đã thanh toán đủ cho ông T, bà H1 số tiền 700.000.000 đồng thành 03 đợt, cụ thể như sau: Đợt 1 vào ngày 20/01/2022, thanh toán số tiền là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng); đợt 2 vào ngày 20/03/2022, thanh toán số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng); đợt 3 vào ngày 10/11/2022, thanh toán số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Như vậy ông Trần Văn H đã thanh toán cho ông Lê Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng Đ số tiền 700.000.000 đồng.

Đối với thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã thoả thuận cụ thể như sau: Trong thời hạn 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng mua bán, nếu việc mở đường dự kiến chưa thực hiện được thì hai bên có thể thương lượng lại với nhau việc mua bán bằng những thoả thuận mua bán khác. Tuy nhiên đã quá thời hạn 02 năm và đến thời điểm hiện nay diện tích đất ông Trần Văn H nhận chuyển nhượng của ông T, bà H1 vẫn chưa thực hiện mở đường. Do đó ông Trần Văn H và vợ chồng ông T, bà H1 đã thống nhất sẽ lập Văn bản thoả thuận

về việc mở đường vào ngày 04/05/2025, có người làm chứng là ông Lê Ngọc H4, ông Lê Ngọc T1. Nội dung văn bản thoả thuận như sau: Ông H đã thanh toán đủ đúng với giá trị chuyển nhượng số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” ngày 20/01/2022, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên thống nhất, trong thời gian 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng mua bán, nếu việc mở đường dự kiến không thực hiện được thì hai bên sẽ thương lượng lại việc mua bán theo nội dung của điều khoản chung trong hợp đồng ký kết ngày 20/01/2022. Tuy nhiên, sau thời gian hợp đồng kết thúc, việc mở đường chưa được thực hiện do đó hai bên đã thương lượng lại và chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và ông T, bà H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H toàn bộ số tiền mà ông H đã thanh toán là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) trong thời hạn là ngày 15/06/2025. Tuy nhiên, đến hạn ngày 15/06/2025, vợ chồng ông T, bà H1 không thực hiện theo những gì đã thoả thuận. Ông H đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà H1 trả tiền cho tôi, nhưng ông T, bà H1 hứa hẹn bằng miệng hết lần này đến lần khác nhưng vẫn không chịu trả tiền. Việc làm của ông T và bà H1 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn H.

Nay ông Trần Văn H khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết những vấn đề sau: Buộc ông Lê Ngọc T, bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho ông Trần Văn H số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) theo các văn bản đã ký.

[2] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Ngọc T trình bày

Ngày 20 tháng 01 năm 2022, ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H1 có ký với ông Trần Văn H hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với diện tích đất 280m², chiều ngang 7m tính theo mặt đường dự kiến mở rộng theo tuyến đường 31 - 35, chiều sâu 40m tính theo đất được quyền sử dụng. Theo hướng tây nam của thửa đất (sát bờ ranh). Trong đó đất ONT diện tích 80m², đất cây lâu năm 200m² thuộc một phần thửa đất số 152, tờ bản đồ số 14 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/06/1998. Việc ký kết hợp đồng có sự chứng của ông Lê Ngọc H3 và Lê Ngọc H4, cùng ông Trần Quốc B.

Theo nội dung hợp đồng, giá trị chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng); ông H đã thanh toán cho vợ chồng ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H1 số tiền 700.000.000 đồng thành 03 đợt, cụ thể như sau: Đợt 1 vào ngày 20/01/2022, thanh toán số tiền là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng); đợt 2 vào ngày 20/03/2022, thanh toán số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng); đợt 3 vào ngày 10/11/2022, thanh toán số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Ông T và bà H1

đã nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng nêu trên.

Đối với thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã thoả thuận cụ thể như sau: Trong thời hạn 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng mua bán, nếu việc mở đường dự kiến chưa thực hiện được thì hai bên có thể thương lượng lại với nhau việc mua bán bằng những thoả thuận mua bán khác. Tuy nhiên đã quá thời hạn 02 năm và đến thời điểm hiện nay việc mở đường vẫn chưa được thực hiện do đó ông Trần Văn H và vợ chồng ông T, bà H1 đã thống nhất sẽ lập Văn bản thoả thuận về việc mở đường vào ngày 04/05/2025, có người làm chứng là ông Lê Ngọc H4, ông Lê Ngọc T1. Nội dung văn bản thoả thuận như sau: “Ông H đã thanh toán đủ đúng với giá trị chuyển nhượng số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” ngày 20/01/2022, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên thống nhất, trong thời gian 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng mua bán, nếu việc mở đường dự kiến không thực hiện được thì hai bên sẽ thương lượng lại việc mua bán theo nội dung của điều khoản chung trong hợp đồng ký kết ngày 20/01/2022. Tuy nhiên, sau thời gian hợp đồng kết thúc, việc mở đường chưa được thực hiện do đó hai bên đã thương lượng lại và chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và ông T, bà H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H toàn bộ số tiền mà ông H đã thanh toán là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) trong thời hạn là ngày 15/06/2025. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế gia đình hết sức khó khăn nên đến hiện tại vợ chồng ông T, bà H1 vẫn chưa thanh toán được số tiền nêu trên cho ông Trần Văn H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T có ý kiến như sau: Ông T và bà H1 đồng ý trả toàn bộ số tiền 700.000.000 đồng cho ông Trần Văn H theo các văn bản thoả thuận mà hai bên đã ký. Tuy nhiên do điều kiện kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông T xin được gia hạn thêm thời gian để có thể kiếm tiền trả nợ.

[3] Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H1: Toà án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng bị đơn bà Nguyễn Thị H1 vẫn vắng mặt nên không thể ghi nhận ý kiến của bà H1 được.

[4] Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 trình bày: Bà H2 và ông H là vợ chồng hợp pháp. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H thì bà H2 có ý kiến như sau: Bà H1 đồng ý với toàn bộ nội dung ông H trình bày. Số tiền 700.000.000 đồng là tài sản riêng của ông H. Quá trình diễn ra việc mua bán, bà H1 có biết. Tuy nhiên do đây là tài sản của ông H nên bà H1 không có yêu cầu gì, chỉ xin Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

[5] Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Về tố tụng: Vụ án thụ lý đúng theo thẩm quyền, Thẩm phán đã tiến hành thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Chủ tọa phiên tòa, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ngày 04/05/2025 và buộc vợ chồng ông T, bà H1 liên đới trả lại 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng);

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H5 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, yêu cầu thực hiện văn bản thỏa thuận về việc mở đường và yêu cầu trả lại số tiền đã thanh toán. Do đó quan hệ tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Thẩm quyền giải quyết: Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một phần diện tích được tách từ thửa đất số 152, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2022 và buộc các bị đơn thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền theo Văn bản thỏa thuận ngày 04/05/2025; Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào diễn biến vụ án, ngày 04/05/2025, các bên đã tự nguyện lập Văn bản thỏa thuận về việc chấm dứt giao dịch và xác lập nghĩa vụ hoàn trả số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) vào ngày 15/06/2025. Tuy nhiên, đến hạn thanh toán các bị đơn đã không

thực hiện nghĩa vụ, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Tính từ thời điểm các bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán (ngày 15/06/2025) đến ngày ông Trần Văn H nộp đơn khởi kiện, vụ án vẫn nằm trong thời hạn luật định. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn còn thời hiệu để Tòa án thụ lý và giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.3] Về quyền khởi kiện: Ông Trần Văn H có năng lực hành vi dân sự, nên đảm bảo quyền khởi kiện.

[1.4] Tranh chấp giữa ông Trần Văn H với ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H1 chưa được Tòa án có thẩm quyền giải quyết bằng bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án là phù hợp.

[1.5] Về hình thức đơn khởi kiện: Đơn khởi kiện của bà ông Trần Văn H phù hợp với quy định tại Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên chấp nhận.

[1.6] Về cung cấp tài liệu, chứng cứ:

Tòa án đã gửi thông báo thụ lý vụ án, tiến hành thủ tục hòa giải, công khai chứng cứ cho các đương sự. Tòa án đã yêu cầu các đương sự và cơ quan cung cấp chứng cứ; do đó việc cung cấp chứng cứ là đảm bảo quyền và nghĩa vụ của đương sự theo Luật tố tụng dân sự.

[1.7] Xét xử vắng mặt người tham gia phiên tòa: Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt hai lần; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét các yêu cầu của đương sự:

[2.1] Về tính hợp pháp của các giao dịch dân sự đã xác lập:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2022: Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng xác lập ngày 20/01/2022, Hội đồng xét xử nhận thấy tại thời điểm ký kết, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Việc ông H đã thanh toán đủ 700.000.000 đồng và các bị đơn (ông T, bà H1) đã ký nhận tiền là sự tự nguyện thực hiện nghĩa vụ. Do đó, đây là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 117 và Điều 385 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với Văn bản thỏa thuận ngày 04/05/2025: Khi điều kiện thực hiện hợp đồng ban đầu không còn khả thi (liên quan đến quy hoạch mở đường), ngày 04/05/2025, các bên tiếp tục xác lập "Văn bản thỏa thuận" về việc hủy bỏ giao dịch cũ và ấn định thời hạn trả tiền. Văn bản này có đầy đủ chữ ký của nguyên đơn và cả hai bị đơn (ông T, bà H1), nội dung ghi nhận rõ số nợ gốc và thời hạn hoàn trả là ngày 15/06/2025. Hội đồng xét xử xác định đây là một giao dịch dân sự độc lập, ghi nhận sự thỏa thuận mới về việc giải quyết hệ quả của hợp đồng cũ. Văn bản này đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và là chứng cứ trực tiếp chứng minh nghĩa vụ dân sự của các bị đơn theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Về việc chấm dứt hợp đồng và nghĩa vụ hoàn trả tài sản:

Căn cứ chấm dứt hợp đồng: Căn cứ Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chấm dứt khi các bên có thỏa thuận. Trong vụ án này, Văn bản thỏa thuận ngày 04/05/2025 chính là sự thể hiện ý chí thống nhất của các đương sự về việc chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/01/2022. Do đó, yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nghĩa vụ hoàn trả và trách nhiệm liên đới: Theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi hợp đồng bị hủy bỏ/chấm dứt, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hội đồng xét xử nhận thấy, kể từ ngày 15/06/2025, ông T và bà H1 đã vi phạm thời hạn trả tiền theo cam kết, xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản của ông H theo Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì cả ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H1 đều cùng ký tên vào "Văn bản thỏa thuận" ngày 04/05/2025, nên theo quy định tại Điều 288 Bộ luật Dân sự năm 2015, đây là nghĩa vụ liên đới. Bất kể sự vắng mặt của bà H1 tại phiên tòa hay lý do khó khăn kinh tế của ông T, các bị đơn vẫn phải có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hoàn trả số tiền 700.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[2.3] Xét yêu cầu xin chậm thanh toán của bị đơn ông Lê Ngọc T: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa bị đơn ông Lê Ngọc T thừa nhận nghĩa vụ nợ nhưng trình bày lý do hoàn cảnh gia đình khó khăn, chưa có khả năng tài chính và đề nghị được thanh toán dần số tiền nợ gốc cho ông Trần Văn H. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại "Văn bản thỏa thuận" lập ngày 04/05/2025, các đương sự đã tự nguyện xác lập một mốc thời hạn thanh toán duy nhất và dứt điểm là ngày 15/06/2025. Đây là sự cụ thể hóa quyền tự định đoạt của các bên trong giao dịch dân sự. Căn cứ Điều 282 Bộ luật Dân sự năm 2015, bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn đã thỏa thuận. Việc bị đơn không thực hiện đúng cam kết về thời gian trả tiền tại văn bản nêu trên đã cấu thành hành vi vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với đề nghị chậm trả tiền, Hội đồng xét xử xét thấy: Văn bản thỏa thuận ngày 04/05/2025 là chứng cứ trực tiếp, ghi nhận ý chí thống nhất của cả nguyên đơn và các bị đơn tại thời điểm xác lập. Văn bản này không ghi nhận bất kỳ phương án thanh toán nhiều lần hay lộ trình trả dần nào. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn H kiên quyết yêu cầu bị đơn phải thực hiện đúng nội dung thỏa thuận là trả đủ một lần và không chấp nhận cho gia hạn nợ.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu xin chậm trả của bị đơn ông Lê Ngọc T; buộc ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H1 phải có trách nhiệm liên đới thanh toán một lần toàn bộ số tiền nợ gốc cho nguyên đơn theo đúng cam kết tại Văn bản thỏa thuận ngày 04/05/2025.

[3] Về chi phí sao lục hồ sơ tài liệu: Nguyên đơn đã nộp nhưng không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn ông Lê Ngọc T, bà Nguyễn Thị H1 phải nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu thực hiện văn bản thỏa thuận về việc mở đường là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và 32,000,000đ (**Ba mươi hai triệu đồng**) án phí có giá ngạch đối với số tiền đã thanh toán để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 189, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự số 85/2022/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025.

Các điều 92, 117, 282, 351, 385, 424 và Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H về việc:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2022 được ký giữa ông Trần Văn H với ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H1.

Công nhận văn bản thỏa thuận về việc mở đường ngày 04/05/2025 giữa ông Trần Văn H với ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H1. Buộc ông Lê Ngọc T

và bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Văn H số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H1 phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và 32.000.000đ (**Ba mươi hai triệu đồng**) án phí có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông Trần Văn H số tiền 16.000.000đ (**Mười sáu triệu đồng**) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0038321 ngày 14 tháng 11 năm 2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố H.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được 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 được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành 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, 7b 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 14;
- THA TP. Hồ Chí Minh;
- CN.VPĐKĐĐ Châu Đức, TP. Hồ Chí Minh;
- Sở Tư pháp TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đào Đức Thiện

