TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 - QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2026/DS-ST
Ngày: 16-01-2026
V/v: "Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán theo 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 6 - QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phong

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Cẩm

2. Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Thái, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Thúy Danh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2025/TLST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025 về việc *"Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Thanh T, sinh năm 1981 và bà Phan Thị D, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Số F N, tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Ông T vắng mặt; bà D vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh T: Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn T, xã L, tỉnh Quảng Ngãi (theo hợp đồng uỷ quyền ngày 19/8/2025). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ dân phố E, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Bà Dương Thị H1, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi (theo giấy uỷ quyền ngày 20/12/2025). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/7/2025, biên bản đối chất ngày 28/10/2025, các văn bản trình bày khác trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D và người đại diện theo uỷ quyền của ông T trình bày:

Ngày 11/3/2025 vợ chồng ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H thửa đất số 1513, tờ bản đồ số 38, diện tích 462m^2, tại xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã K, tỉnh Quảng Ngãi) với giá chuyển nhượng thực tế là 560.000.000đồng (trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 180.000.000đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C chứng nhận ngày 11/3/2025. Khi vợ chồng ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H thì giữa vợ chồng ông T và bà H có lập bản cam kết với nội dung: *"Bà H đã đưa cho ông T số tiền 310.000.000đồng, số tiền còn lại là 250.000.000đồng sẽ giao cho ông T khi đã hoàn thiện sổ đỏ mang tên bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 1513, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thôn N, xã P, tỉnh Quảng Ngãi"*.

Ngày 12/4/2025 bà H trả cho vợ chồng ông T 50.000.000đồng nên bà H còn nợ vợ chồng ông T số tiền 200.000.000đồng. Nay bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1513, tờ bản đồ số 38, diện tích 462m^2, địa chỉ thôn N, xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã K, tỉnh Quảng Ngãi) nên bà H đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 1513 nêu trên. Tuy nhiên, đến nay bà H vẫn chưa thanh toán đủ số tiền 200.000.000đồng cho vợ chồng ông T nên ông T, bà D yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả cho ông T, bà D số tiền 200.000.000đồng.

Đối với nguyện vọng của bà H về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng nhận ngày 11/3/2025, yêu cầu vợ chồng ông T trả lại cho bà H số tiền 300.000.000đồng thì nguyên đơn không đồng ý, nếu bà H đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất số 1513, tờ bản đồ số 38 nêu trên cho nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý trả lại cho bà H 300.000.000đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng lại thửa đất cho nguyên đơn, vì nguyên đơn cần làm hồ sơ vay vốn để trả số tiền 300.000.000đồng cho bà H, nếu bà H không đồng ý với đề xuất nêu trên thì nguyên đơn không đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nguyện vọng của bà H.

Tại bản tự khai đề ngày 16/8/2025, biên bản đối chất ngày 28/10/2025, các văn bản trình bày khác trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo uỷ quyền của bà H trình bày:

Ngày 11/3/2025 vợ chồng ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D chuyển nhượng cho bà thửa đất số 1513, tờ bản đồ số 38, diện tích 462m^2, tại xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã K, tỉnh Quảng Ngãi) với giá chuyển nhượng thực tế là 560.000.000đồng (trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 180.000.000đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 11/3/2025 tại Văn phòng C. Tính đến thời điểm hiện nay, bà đã thanh toán cho ông T tổng số tiền

360.000.000đồng.

Ngày 12/4/2025 hai bên gặp nhau tại thửa đất có sự tham gia của một bên đo đạc thì phát sinh diện tích đất thực tế không đủ như thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà yêu cầu bên bán làm việc với cơ quan địa chính, chủ sở hữu các thửa đất giáp ranh ký xác nhận. Bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T liên hệ với địa chính để đo đạc và làm việc với các chủ đất giáp ranh để bàn giao đất theo diện tích và vị trí các cột mốc theo đúng thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay bên bán vẫn chưa bàn giao thửa đất đầy đủ. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bà cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì thời gian đã quá lâu mà nguyên đơn không thực hiện được việc bàn giao đất đúng theo diện tích, ranh giới ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu nguyên đơn đồng ý trả lại cho bà 300.000.000đồng thì bà đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất số 1513, tờ bản đồ số 38 nêu trên cho nguyên đơn. Việc nguyên đơn yêu cầu bà làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất số 1513, tờ bản đồ số 38 nêu trên cho nguyên đơn và cho nguyên đơn thời gian 01 tháng để nguyên đơn làm thủ tục vay vốn, sau đó mới trả cho bà 300.000.000đồng thì bà không đồng ý.

Việc ông T thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà đối với thửa đất số 1513, tờ bản đồ số 38, diện tích 462m^2, tại xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã K, tỉnh Quảng Ngãi) là không đúng quy định vì: Trước khi sang tên cho bà thì ông T không mời bà, cán bộ địa chính, cơ quan đo đạc và những người sử dụng đất giáp ranh đến đo đạc lại thửa đất, dẫn đến diện tích và ranh, mốc giới thửa đất thực tế không đúng với diện tích, ranh, mốc giới thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến phát sinh mâu thuẫn với hai bên chủ đất giáp ranh (chú S và chị N) liên quan tới việc phá dở hàng rào và không thống nhất vị trí các cột mốc của thửa đất chuyển nhượng cho bà đối với thửa đất của chị N và chú S. Nếu bà biết diện tích và ranh, mốc giới thửa đất thực tế không đúng với diện tích, ranh, mốc giới thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ông T sang tên thì bà sẽ ngừng giao dịch việc mua bán mảnh đất đó vì không đáp ứng các yêu cầu mà bà đã thoả thuận với ông T từ trước.

Đối với việc Toà án thông báo cho bà về việc bà có quyền làm đơn phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà có ý kiến như sau: Hiện nay bà đã lớn tuổi, đi lại khó khăn nên sẽ không làm đơn khởi kiện, đề nghị Toà án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đúng theo quy định tại các điều 70, 71, 72 và 86 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D. Buộc bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D 200.000.000đồng. Đương sự phải chịu án phí 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 xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả 200.000.000đồng còn nợ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng nhận ngày 11/3/2025. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn bà Nguyễn Thị H có nơi cư trú tại tổ dân phố E, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến trình bày của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, có căn cứ xác định: Ngày 11/3/2025 ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H thửa đất số 1513, tờ bản đồ số 38, diện tích 462m^2, tại xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã K, tỉnh Quảng Ngãi) với giá chuyển nhượng thực tế là 560.000.000đồng (trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 180.000.000đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Văn phòng C chứng nhận ngày 11/3/2025.

[2.2] Mặc dù tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên thoả thuận: *"Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B sau khi hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C chứng nhận"*. Tuy nhiên, ngày 11/3/2025, bà Nguyễn Thị H đã lập bản cam kết với nội dung: *"Bà H đã đưa cho ông T số tiền 310.000.000đồng, số tiền còn lại là 250.000.000đồng sẽ giao cho ông T khi đã hoàn thiện sổ đỏ mang tên bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 1513, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thôn N, xã P, tỉnh Quảng Ngãi"*.

[2.3] Ngày 01/4/2025, bà Nguyễn Thị H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1513, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thôn N, xã P,

tỉnh Quảng Ngãi. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, bà H chỉ mới thanh toán cho ông T, bà D 360.000.000đồng, còn nợ ông T, bà D số tiền 200.000.000đồng.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H cho rằng thời gian đã quá lâu mà ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D không thực hiện được việc bàn giao đất đúng theo diện tích, ranh giới ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà D; đồng thời, bà cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà án đã thông báo cho bà H về việc bà có quyền làm đơn phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H xác định hiện nay bà đã lớn tuổi, đi lại khó khăn nên sẽ không làm đơn khởi kiện, đề nghị Toà án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2.5] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D với bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 1513, tờ bản đồ số 38, diện tích 462m^2, tại xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã K, tỉnh Quảng Ngãi) đã được Văn phòng C chứng nhận và ngày 01/4/2025, bà Nguyễn Thị H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1513 nêu trên nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã có hiệu lực pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù bà H đã được Toà án giải thích về việc có quyền làm đơn phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H xác định sẽ không làm phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không đồng ý trả số tiền 200.000.000đồng còn nợ cho ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D. Do đó, ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bà Nguyễn Thị H trả số tiền 200.000.000đồng còn nợ là có căn cứ, phù hợp với cam kết của bà H ngày 11/3/2025; phù hợp với quy định tại các điều 430, 434 và 440 của Bộ luật dân sự 2015được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.6] Về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Nguyên đơn ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, bà H là người cao tuổi và đã có đơn đề nghị miễn án phí hợp lệ nên căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà H.

Ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 5.000.000đồng.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các điều 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, các điều 147, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 430, 434, 440, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 của 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D tổng số tiền còn nợ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2025 là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng).

3 Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi và đã có đơn đề nghị miễn án phí hợp lệ nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà H.

Hoàn trả lại cho ông Phạm Thanh T, bà Phan Thị D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 5.000.000đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000415 ngày 29/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

6. 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 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:
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND KV6 – Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lê Phong