

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6-LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 35/2025/DS-ST

Ngày: 23/9/2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Hữu Tỷ

2. Bà Nguyễn Thị Văn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trà My – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Văn – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 205/2024/TLST-DS, ngày 09/12/2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Q định đưa vụ án ra xét xử số 21/2025/QĐXX-DS ngày 18/8/2025 và Q định hoãn phiên tòa số 30/2025/QĐST-DS ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị T (Có mặt), sinh năm 1979

Địa chỉ: bon R, xã Q, tỉnh L

- Bị đơn: Anh Đặng Văn Q (Có mặt), sinh năm 1982

Địa chỉ: thôn Q, xã Q, tỉnh L.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lý Thị T (Có mặt)

Địa chỉ: thôn A, xã B, tỉnh L.

2. Anh Nguyễn Tiên Đ (Vắng mặt);

Địa chỉ: bon R, xã Q, tỉnh L.

3. Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Q

Người đại diện theo pháp luật của Công ty (Vắng mặt)

Địa chỉ: thôn Q, xã Q, tỉnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời khai của chị Nguyễn Thị T (nguyên đơn) trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày: Vào tháng 4 năm 2022, chị Nguyễn Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đặng Văn Q, hợp đồng viết tay không công chứng, chứng thực; theo đó anh Q chuyển nhượng cho chị T một thửa đất nông nghiệp (chỉ có đất không, không có tài sản gì trên đất) có chiều ngang mặt đường liên thôn rộng 10m và chiều dài là 35m, có tứ cận như sau: phía Đông giáp ao, phía Tây giáp đất nhà xe M, phía Nam giáp đường liên thôn, phía Bắc giáp ao; đất tọa lạc tại thôn Q, xã Q, tỉnh L; giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng; sau khi thỏa thuận, viết giấy chuyển nhượng đất xong thì chị T đã giao đủ cho anh Q số tiền 200.000.000 đồng và anh Q cũng đã giao đất cho chị T quản lý và sử dụng đất; khi thỏa thuận và viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chỉ có chị T, anh Q và anh Đ (ký người làm chứng), ngoài ra không còn ai khác; tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất anh Q có cung cấp thông tin là thửa đất này là của anh Q, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cam kết thửa đất này không tranh chấp với ai, có gì sai anh Q sẽ chịu trách nhiệm. Đến ngày 29/12/2023, do cần tiền để giải Q một số việc của gia đình và không có nhu cầu sử dụng đất nữa nên chị T đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho chị Lý Thu T với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và hai bên cũng chỉ lập giấy chuyển nhượng đất viết tay, chị T cũng đã giao đất cho chị T để quản lý và sử dụng, chị T cũng đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho chị T. Vào ngày 13/11/2024, chị T có nhu cầu san lấp mặt bằng thửa đất đã nhận chuyển nhượng của chị T để làm nhà ở; khi chị T đang thuê người san lấp mặt bằng thì UBND xã và Công an xã Quảng Sơn đã yêu cầu những người có liên quan về trụ sở UBND xã Q để làm việc, tại UBND xã thì cán bộ xã đã thông báo cho chị T, chị T biết là diện tích đất mà các bên đang san lấp mặt bằng, đã nhận chuyển nhượng thuộc phần đất mà UBND tỉnh Đắk Nông cũ đã có Q định số 2126/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 giao cho Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Q quản lý và bảo vệ, phần đất này là đất lâm nghiệp thuộc trách nhiệm quản lý và bảo vệ của Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Q và yêu cầu các bên phải dừng việc san lấp, lấn chiếm. Sau khi biết được sự việc như trên, chị T đã đến nhà gặp anh Q để trao đổi để yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất và anh Q phải trả lại số tiền 200.000.000 đã nhận của chị T từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh Q cứ cố tình né tránh và không trả lại số tiền 200.000.000 đồng. Nay, chị T yêu cầu Tòa án giải Q những nội dung sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày tháng 4 năm 2022 giữa chị T và anh Q là vô hiệu do bị lừa dối;
- Buộc anh Đặng Văn Q phải trả lại cho chị Nguyễn Thị T số tiền 200.000.000 đồng đã nhận (để chị T trả lại cho chị T).

Chị T không muốn đòi một lô đất khác theo đề nghị của anh Q. Chị T

muốn Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất là vô hiệu và anh Q phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã nhận để chị T trả lại tiền cho chị T.

Theo lời trình bày của anh Đặng Văn Q (bị đơn) trong bản tự khai và tại phiên tòa trình bày: Vào năm 2022, anh Đặng Văn Q có chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị T một miếng đất ở thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ cũ với giá là 200.000.000 đồng; không có tài sản gì trên đất; khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tờ tay và chỉ có anh Q, chị T và anh Đ (ký người làm chứng) tham gia, không có ai khác; anh Q cũng đã nhận 200.000.000 đồng của chị T và anh Q cũng đã giao đất cho chị T để quản lý, sử dụng; vào thời điểm chuyển nhượng đất cho chị T thì đất không có tranh chấp với ai nhưng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến năm 2024, chị T chuyển nhượng cho người khác và nói là đất của Lâm trường Quảng Sơn, anh Q không biết việc này vì đất này anh Q cũng nhận chuyển nhượng từ anh Đ (giấy viết tay) và chuyển nhượng lại cho chị T; tại thời điểm anh Q chuyển nhượng đất cho chị T thì cũng không ai nói đó là đất lâm nghiệp, khu đất này giáp với ao sinh, không tranh chấp với ai. Anh Q cũng đã có lần gặp chị T và chị T để yêu cầu đổi cho một lô đất khác nhưng chị T và chị T không đồng ý đổi mà yêu cầu nhận lại tiền. Hiện nay anh Đ chưa trả lại tiền cho anh Q nên anh Q cũng không có tiền để trả lại cho chị T, khi nào anh Đ trả tiền thì anh Q sẽ trả lại tiền cho chị T; anh Q đã đề nghị nếu chị T và chị T đồng ý nhận một lô đất khác thì anh Q sẽ đổi cho một lô đất khác.

Theo lời trình bày của anh Nguyễn Tiến Đ (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trong bản tự khai trình bày: Vào năm 2018, anh Đ được ông bà nội tặng cho một mảnh đất tại thôn A, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ cũ, hiện trạng đất tại thời điểm tặng cho là đất trống có một căn nhà tôn nhỏ, sau đó anh Đ có sửa chữa nhỏ lại căn nhà và sinh sống tại đây; tại thời điểm anh Đ sinh sống không xảy ra tranh chấp với ai cả; anh Đ được biết thừa đất này là do ông bà của anh Đ mua lại của người đồng bào dân tộc thiểu số tại địa phương vào năm 2017. Đến khoảng năm 2020 anh Đ đã sang nhượng lại phần đất này cho anh Đặng Văn Q với số tiền là 100.000.000 đồng; tại thời điểm đó anh Đ và anh Q có quen biết nhau nên anh Đ sang nhượng cho anh Q để lấy tiền trả nợ và mãi đến năm 2024 thì anh Đ mới được anh Q thông báo là đất bị thu hồi và anh Đ cũng đã nói rằng đất này là do ông bà anh Đ cho anh Đ, tại thời điểm sinh sống không ai tranh chấp, không ai thu hồi cả nên hiện nay đất bị thu hồi anh Đ không biết; đối với số tiền anh Đ nhận từ anh Q thì anh Đ cũng đã thông báo cho anh Q là khi nào anh Đ có khả năng thì anh Đ mới trả cho anh Q, hiện giờ anh Đ chưa có khả năng trả cho anh Q. Ngoài ra, anh Đ không tham gia trong quá trình làm việc tại Tòa án, không tham gia phiên tòa nên không có lời trình bày gì thêm.

Theo lời trình bày của chị Lý Thu T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan) trong bản tự khai và tại phiên tòa trình bày: Do có nhu cầu mua 01 miếng đất ở xã Q để làm nhà ở nên vào ngày 29/12/2022, chị T có nhận chuyển nhượng của chị T 01 miếng đất (có cạnh là 10m x 35m) với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng viết tay, không công chứng, chứng thực; sau khi thỏa thuận xong chị T đã giao cho chị T số tiền 200.000.000 đồng và chị T cũng đã giao đất cho chị T quản lý và sử dụng; tại thời điểm chuyển nhượng trên đất không có tài sản gì cả. Đến ngày 13/11/2024, do có nhu cầu làm nhà ở nên chị T có nhờ chị T gọi xe máy để san lấp mặt bằng, đến khoảng 15 giờ 00 cùng ngày khi đang san lấp mặt bằng thì Chính quyền xã, Công an xã đến yêu cầu dừng việc san lấp và yêu cầu các bên về trụ sở UBND xã Q để làm việc; tại UBND xã thì cán bộ xã đã thông báo cho chị T, chị T biết là diện tích đất mà các bên đang san lấp mặt bằng, đã nhận chuyển nhượng thuộc phần đất mà UBND tỉnh Đắk Nông cũ đã có Quyết định số 2126/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 giao cho Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Q quản lý và bảo vệ, phần đất này là đất lâm nghiệp thuộc trách nhiệm quản lý và bảo vệ của Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Q và yêu cầu các bên phải dừng việc san lấp, lấn chiếm. Sau khi biết được sự việc chị T có nói với chị T là trả lại tiền do đất của lâm trường và chị T nói cũng nhận chuyển nhượng từ anh Q nên khi nào anh Q trả tiền cho chị T thì chị T sẽ trả lại tiền cho chị T; kể từ khi UBND triệu tập lên làm việc thì chị T cũng không còn quản lý, sử dụng thửa đất đã nhận chuyển nhượng nữa, do đó là đất thuộc lâm trường quản lý. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị T thì chị T không có ý kiến gì, đồng ý với yêu cầu này và anh Q phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho chị T để chị T trả lại cho chị T; chị T cũng không đồng ý với đề nghị của anh Q là sẽ đổi cho một lô đất khác.

Đối với Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Q: Tòa án đã có thông báo làm việc, thông báo phiên họp và phiên tòa nhưng đều không cử người đại diện tham gia làm việc nên không có lời trình bày tại Tòa án.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký trong quá trình giải Q vụ án đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 280, Điều 357, Điều 407, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167,

Điều 168 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đã đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày tháng 4 năm 2022 giữa anh Đặng Văn Q và chị Nguyễn Thị T là vô hiệu.

- Buộc anh Đặng Văn Q phải trả lại cho chị Nguyễn Thị T số tiền 200.000.000 đồng đã nhận. Đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng là đất lâm nghiệp thuộc quyền quản lý và bảo vệ của Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Q, Công ty lâm nghiệp nghiệp Q không có ý kiến hay yêu cầu gì và hiện nay chị T, chị T không quản lý, sử dụng phần đất này nên không xem xét, giải quyết về trả lại phần đất này.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ: Anh Đặng Văn Q phải chịu số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và đo đạc, do chị Nguyễn Thị T đã nộp tạm ứng số tiền này nên anh Đặng Văn Q phải trả lại cho chị Nguyễn Thị T số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và đo đạc.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đặng Văn Q phải chịu số tiền án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1]1.1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải Q vụ án: Chị Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải Q tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và giải Q hậu quả hợp đồng vô hiệu nên đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn thường trú và sinh sống tại thôn Quảng Hợp, xã Quảng Sơn, tỉnh Lâm Đồng. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng giải Q là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]1.2. Về sự vắng mặt của các đương sự: Đối với anh Nguyễn Tiến Đ và người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Q vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ để có mặt tại phiên tòa nhưng anh Đ và người đại diện Công ty lâm nghiệp Q vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa mà không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử đã căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3]2.1. Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày tháng 4 năm 2021 (viết tay, chưa được công chứng, chứng thực) là vô hiệu:

- Về nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng (có diện tích 322,7m², tại thôn Q, xã Q, tỉnh L) theo trình bày của các đương sự: Vào năm 2018 anh Nguyễn Tiến Đ được ông bà nội tặng cho thửa đất này (ông bà nội anh Đ cũng nhận chuyển nhượng của người đồng bào dân tộc tại chỗ); đến năm 2020 anh Đ đã chuyển nhượng thửa đất cho anh Đặng Văn Q và vào năm 2022 anh Q cũng chuyển nhượng thửa đất này cho chị Nguyễn Thị T; vào tháng 12/2023 thì chị T đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho chị Lý Thu T.

- Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp đã thể hiện: Vào tháng 4/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay và không được công chứng, chứng thực và tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất chuyển nhượng vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật dân sự năm 2015 thì điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực.

Qua lời khai của các bên cũng như kết quả đo đạc đã lồng ghép của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk Glong cũ thì toàn bộ diện tích của thửa đất mà các bên chuyển nhượng là đất lâm nghiệp do Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Q được giao quản lý và bảo vệ.

Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

Điều 117. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

“... c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.”

Điều 122. Giao dịch dân sự vô hiệu:

“Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác.”

Điều 123. Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội:

“Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.”

Điều 502. Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất:

“1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

Luật đất đai năm 2013, quy định:

Điều 1. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất:

“...

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;”

Điều 2. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có Q định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

Điều 3. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

...”

Do các bên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa tuân thủ về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất thuộc quyền quản lý của Công ty lâm nghiệp Quảng Sơn) hình thức của hợp đồng không tuân thủ theo quy định của pháp luật nên hợp

đồng không có hiệu lực pháp luật, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải Q tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày tháng 4 năm 2022 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[4]2.2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã nhận):

Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp đã thể hiện sau khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết thì nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng; tại bản tự khai và tại phiên Tòa, bị đơn cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng ngay khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Như đã phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, không có hiệu lực pháp luật từ thời điểm giao kết nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bộ luật dân sự năm 2015, quy định:

Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải Q hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.”

Như vậy, bị đơn đã nhận số tiền của nguyên đơn là 200.000.000 đồng nên phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng đã nhận.

Đối với thửa đất (tại thôn Q, xã Q, tỉnh L) mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Qua kết quả thẩm định và đo đạc ngày 27/3/2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đăk Glong cũ cung cấp đã thể hiện thửa đất có tổng diện tích là 322,7 m² và toàn bộ thửa đất này nằm trong phần đất mà UBND tỉnh Đăk Nông cũ đã có quyết định giao cho Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Q quản lý và bảo vệ; kể từ khi UBND xã thông báo là đất của lâm trường thì các bên đương sự cũng không quản lý, sử dụng thửa đất này nữa và Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Q cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với thửa đất này.

Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do lỗi của cả nguyên đơn lẫn bị đơn và các đương sự cũng không có yêu cầu gì về bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về phần thiệt hại xảy ra.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã nhận là phù hợp và cần chấp nhận.

[5]3. Về tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là 3.876.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này. Căn cứ vào Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 3.876.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc.

[6]4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 10.300.000 đồng (300.000 đồng + 200.000.000 đồng x 5%). Trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008684 ngày 06/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Glong cũ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – Lâm Đồng).

[7]Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 280, Điều 357, Điều 407, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (chị Nguyễn Thị T) đối với bị đơn (anh Đặng Văn Q) về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa anh Đặng Văn Q và chị Nguyễn Thị T đề ngày ...tháng 4 năm 2022 (hợp đồng viết tay, chưa được công chứng, chứng thực) là vô hiệu.

2. Buộc anh Đặng Văn Q phải trả lại cho chị Nguyễn Thị T số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: Anh Đặng Văn Q phải trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền 3.876.000 đồng (*Ba triệu tám trăm bảy sáu nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra Q định) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 dân sự sơ thẩm: Anh Đặng Văn Q phải chịu số tiền 10.300.000 đồng (*Mười triệu ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho chị Nguyễn Thị T số tiền 5.300.000 đồng (*Năm triệu ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008684 ngày 06/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Glong cũ (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – Lâm Đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, Q định được thi hành 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, 7b và 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 tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 6-Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 6-Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng