TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2026/DS-ST
Ngày 10 - 6 - 2026
"V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Hoàng Đình Khoa.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Lê Mạnh Cường và bà Bùi Thị Qua.

- ***Thư ký phiên tòa:*** ông Hoàng Trung Hiếu, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Quảng Ninh tham gia phiên tòa:*** bà Vũ Đức Hạnh Quyên và ông Lương Trung K - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2026, tại Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về "tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2026/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2026/QĐST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2026/QĐST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Đinh Văn Q, sinh năm 1955, số CCCD: 022055000336 và bà Triệu Minh T, sinh năm 1957, số CCCD: 022157000421; Cùng cư trú tại: Phố T, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Đoàn Minh Đ, sinh năm 1982, số CCCD: 030082004311 - Luật sư thuộc Công ty L1 - Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: phòng D, tầng D, tòa nhà A N, phường Y, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- *Bị đơn:* ông Vũ Văn T1, sinh năm 1980, số CCCD: 019080013424; nơi cư trú: thôn Đ, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/11/2025, biên bản hòa giải ngày 16/4/2026

nguyên đơn trình bày: ngày 21/12/2018 nguyên đơn bà T và ông Q có ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Vũ Văn T1 để thỏa thuận việc chuyển nhượng 22.555m^2, tại thửa đất số: 284, tờ bản đồ số: 01, địa chỉ tại thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh (nay là thôn N, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh), chi tiết theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2018, giữa ông Đinh Văn Q, bà Triệu Minh T với ông Vũ Văn T1. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Vũ Văn T1 đã vi phạm thỏa thuận thanh toán tiền tạm ứng đợt 1 nên phía nguyên đơn không đủ kinh phí thực hiện thủ tục tách thửa tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy căn cứ Điều 413 của Bộ luật Dân sự 2015, bà T và ông Q yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2018, giữa ông Đinh Văn Q, bà Triệu Minh T với ông Vũ Văn T1, phía nguyên đơn sẽ hoàn trả lại cho bị đơn số tiền 450.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, sau khi được giải thích các quy định của pháp luật về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do hiểu biết pháp luật còn hạn chế nên nguyên đơn không biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2018 vi phạm điều cấm của pháp luật. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2018, giữa nguyên đơn với bị đơn ông Vũ Văn T1 vô hiệu, đề nghị Tòa án xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, phía nguyên đơn sẽ hoàn trả lại cho bị đơn số tiền 450.000.000 đồng, về yêu cầu bồi thường thiệt hại, cả hai bên đều có lỗi như nhau để hợp đồng vô hiệu, nên nguyên đơn không yêu cầu bồi thường.

Tại bản tự khai ngày 14/01/2025, biên bản hòa giải ngày 16/4/2026, bị đơn ông Vũ Văn T1 trình bày: ngày 21 tháng 12 năm 2018 ông có ký hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như bà T và ông Q trình bày là đúng. Sau khi ký hợp đồng, ông đã chuyển tiền ứng trước 02 lần cho ông Q bà T với tổng số tiền là 450.000.000 đồng. Nay, ông Q bà T khởi kiện ra Tòa yêu cầu hủy bỏ hợp đồng nói trên với lý do ông không thực hiện đầy đủ trách nhiệm trong hợp đồng, sau đó nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ông bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi những lý do sau đây:

1. Bên nguyên đơn đã cố tình làm sai lệch hồ sơ của thửa đất số: 284; tờ bản đồ số 01 để tách ra làm mới giấy chứng nhận số: CY522739 do ông Lê Bình P, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh ký ngày 09/12/2021. Tại giấy chứng nhận số: CY522739 đã cấp chồng lấn đất sử dụng cho mục đích dịch vụ (10.000m^2) của ông Q bà T sang phần đất rừng trồng sản xuất đã chuyển nhượng cho ông trong hợp đồng số: 26 ngày 21/12/2018 (cụ thể diện tích chồng lấn là 4.450m^2).

2. Ông Q bà T cố tình né tránh trách nhiệm sau khi nhận tiền cọc, đã không thực hiện nội dung cam kết trong hợp đồng đã ký với ông, hợp đồng số 26 ngày 21/12/2018 là thực hiện chuyển nhượng quyền sử đụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng thời gian quy định sau khi nhận tiền đặt cọc.

3. Ông yêu cầu ông Q bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên ý kiến của mình, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết giữa ông Q bà T và ông, đề nghị ông Q và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng.

* Kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ:

- Về xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản chuyển nhượng: ngày 28/01/2026 Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số: 284, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: thôn N, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh. Kết quả: thửa đất số 284, tờ bản đồ số 01, diện tích 44.555m^2 tại địa chỉ: thôn N, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh có tứ cận: phía Đông giáp biển, phía Tây, phía Nam, phía Bắc đều giáp đường bê tông. Đối với phần diện tích chuyển nhượng 22.555,0m^2 có tứ cận phía Đông giáp biển, phía Tây giáp đường bê tông và đầm nuôi thủy sản, phía Nam giáp đất của ông Đinh Văn Q và bà Triệu Minh T, phía Bắc giáp đường bê tông và đầm nuôi thủy sản. Phần vị trí đất có trồng cây Keo lá tràm diện tích 15.889,1m^2 có vị trí phía Đông, T2, N, B đều giáp đất của ông Đinh Văn Q và bà Triệu Minh T.

* Các sự kiện không phải chứng minh: hai đương sự đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2018. Bị đơn đã chuyển tiền cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 đồng.

* Các tình tiết các đương sự thống nhất: không có

* Các tình tiết đương sự không thống nhất:

- Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2018 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh vô hiệu và yêu cầu xử lý hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 450.000.000 đồng, về yêu cầu bồi thường thiệt hại nguyên đơn không yêu cầu.

- Bị đơn yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng và yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng

Tại phiên tòa, nguyên đơn vắng mặt, tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt có ý kiến giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2018 vô hiệu. Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn hoàn trả bị đơn số tiền đã nhận là 450.000.000 đồng, về bồi thường thiệt hại, nguyên đơn không yêu cầu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, có quan điểm: ngày 21/12/2018, vợ chồng ông Đinh Văn Q, bà Triệu Minh T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 22.555 m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh cho ông Vũ Văn T1; hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 012405 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/8/2012, phần đất chuyển nhượng, có nguồn gốc là đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Theo quy định tại khoản 2 Điều 179 của Luật Đất đai 2013 thì hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê

đất thu tiền thuê đất hàng năm không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong vụ việc này, các bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm. Nội dung giao dịch đã vi phạm điều cấm của pháp luật đất đai. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch dân sự chỉ có hiệu lực khi mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật. Theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật thì vô hiệu. Do đó, có đủ căn cứ xác định phần nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/12/2018 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Về hậu quả pháp lý khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2018 vô hiệu. Xét trong vụ việc này, việc xác lập giao dịch vô hiệu xuất phát từ lỗi của cả hai bên trong quá trình giao kết hợp đồng, nguyên đơn phải trả lại số tiền đã nhận là 450.000.000 đồng, về yêu cầu bồi thường thiệt hại, nguyên đơn không yêu cầu. Từ những phân tích và căn cứ pháp lý nêu trên, căn cứ khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai 2013; các Điều 117, 123, 130, 131 và khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2018 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu theo quy định pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Quảng Ninh:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thực hiện đầy đủ nhiệm vụ quyền hạn của mình. Việc thụ lý giải quyết vụ án đảm bảo đúng trình tự, thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, 35, 39, 195, 196 của Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa đã thực hiện chức năng nhiệm vụ, đảm bảo đúng thành phần tham gia phiên tòa. Thủ tục tại phiên tòa đảm bảo đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ quy định tại Điều 51 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình chuẩn bị xét xử, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Quan điểm về việc giải quyết vụ án: căn cứ Điều 179 của Luật Đất đai 2013; điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 123; Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn Q và bà Triệu Minh T, tuyên hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (chứng thực số 26, quyển số 01 SCT/HĐ,GD) chứng thực bởi Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh ngày 21/12/2018 giữa ông Đinh Văn Q bà Triệu Minh T và ông Vũ Văn Thế L vô hiệu. Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn số tiền 450.000.000 đồng. Về bồi thường thiệt hại, các bên không yêu cầu, nên không xem xét, giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn ông Đinh Văn Q bà Triệu Minh T với ông Vũ Văn Thế L "tranh chấp yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu" thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Bị đơn Vũ Văn T1 có nơi cư trú tại thôn Đ, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh, căn cứ Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025), thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ninh.

[1.2] Về sự vắng mặt của nguyên đơn: nguyên đơn ông Đinh Văn Q và bà Triệu Minh T đã được triệu tập hợp lệ, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025) Hội đồng xét xử vắng mặt nguyên đơn.

[1.3] Về pháp luật áp dụng: các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 21/12/2018 nên áp dụng các quy định của Luật Đất đai 2013 và các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai tại thời điểm giao kết hợp đồng để giải quyết.

[2] Về nội dung khởi kiện.

[2.1] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: ngày 21/12/2018 ông Đinh Văn Q bà Triệu M và ông Vũ Văn T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: thôn N, xã Đ, tỉnh Quảng Ninh; diện tích chuyển nhượng là 22.555,0m^2 (trong tổng số: 44.555m^2) đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến 27/11/2046; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm; tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm loại cây Keo lá tràm, mật độ cây trồng 1660 cây/ha; năm trồng 2013. Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BH012405, số vào sổ cấp GCN: CH00063 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 09/12/2021 cho ông Đinh Văn Q và bà Triệu Minh T. Khi giao kết hợp đồng, các bên đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng được lập bằng văn bản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh.

Tại khoản 2 Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: *"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"*

Khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015 quy định về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất: *"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"*.

Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định: *Hợp đồng chuyển nhượng 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".*

Như vậy, hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2018 giữa ông Đinh Văn Q bà Triệu Minh T với ông Vũ Văn Thế L phù hợp với quy định quy định của pháp luật.

Khoản 1 Điều 177 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

a)…

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

Khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai 2013 quy định:

1…

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a)…;

b) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

Theo quy định trên, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm không được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ được thực hiện các quyền đối với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê như: bán, cho thuê, thế chấp, góp vốn, tặng cho hoặc để thừa kế tài sản gắn liền với đất. Việc nguyên đơn ông Đinh Văn Q bà Triệu Minh T chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm cho bị đơn ông Vũ Văn Thế L vi phạm điều cấm của pháp luật.

Điều 123 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định về 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".*

[2.2] Về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu: nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của do vi phạm điều cấm, nên căn cứ khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.

Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2018 vô hiệu.

[2.3] Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy

định về 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...

...

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

Do hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho những gì đã nhận, cụ thể: ông Đinh Văn Q bà Triệu Minh T hoàn trả cho ông Vũ Văn T1 số tiền 450.000.000 đồng. Xét về lỗi, các bên tham gia hợp đồng đều có lỗi như nhau làm cho hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại, tại phiên tòa bị đơn đã được Hội đồng xét xử giải thích về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên bị đơn vẫn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng và không đề nghị xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, không yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Đối với án phí dân sự về phần thực hiện nghĩa vụ về tài sản, nguyên đơn thuộc đối tượng người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí, nên được miễn án phí dân sự.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 132; Điều 288; Điều 357; Điều 468 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình;

Căn cứ Điều 179 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn Q và bà Triệu Minh T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2018 giữa ông Đinh Văn Q bà Triệu Minh T và ông Vũ Văn T1, số chứng thực 26 quyển số 01 SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ (nay là xã Đ), tỉnh Quảng Ninh vô hiệu.

Buộc ông Đinh Văn Q và bà Triệu Minh T phải liên đới trả lại cho ông Vũ Văn T1 số tiền 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Vũ Văn T1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, mà ông Đinh Văn Q và bà Triệu Minh T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án này, 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 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:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- Viện kiểm sát KV4 - Quảng Ninh;
- Phòng THADSKV4 - Quảng Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án; VT.

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

Hoàng Đình Khoa