

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

Bản án số: 01/2026/DS-PT

Ngày: 09 - 1 - 2026

V/v tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết
hậu quả hợp đồng vô hiệu

**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 TỈNH HÀ TĨNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Đức Quang

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Hiền

Ông Nguyễn Khắc Hoàn

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Khánh Chi - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2025/QĐXX-PT ngày 25 tháng 11 năm 2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 10/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng K, sinh năm 1968; Số CCCD: 042068008442, do Bộ công an cấp ngày 28/10/2024 và bà Đặng Thị N, sinh năm 1970; Số CCCD: 042170013100, do Bộ công an cấp ngày 28/6/2021. Địa chỉ: Tổ dân phố 4, xã C, tỉnh Hà Tĩnh. *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961; Số CCCD: 042161004250, do Bộ Công an cấp ngày 12/5/2022 và ông Thái Đình T, sinh năm 1955; Số CCCD: 042055007890, do Bộ công an cấp ngày 28/6/2021. Địa chỉ: Tổ dân phố 4, xã C, tỉnh Hà Tĩnh. *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái Đình T: Bà Đình Thị H, trợ giúp viên pháp lý trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hà Tĩnh. *Có mặt.*

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh Hà Tĩnh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Trọng B - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã C. *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh N - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã C. *Có mặt.*

+ Ông Thái Đình N, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ dân phố 4, xã C, tỉnh Hà Tĩnh. *Vắng mặt.*

4. Người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Văn P, địa chỉ: Tổ 4, xã C, tỉnh Hà Tĩnh. *Vắng mặt.*

+ Ông Nguyễn Anh Đ, sinh năm 1974, địa chỉ UBND xã C, tỉnh Hà Tĩnh. *Vắng mặt.*

5. Người kháng cáo: Ông Thái Đình T, sinh năm 1955; Số CCCD: 042055007890 do Bộ Công an cấp ngày 28/6/2021. Địa chỉ: Tổ dân phố 4, xã C, tỉnh Hà Tĩnh. *Có mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng K và bà Đặng Thị N trình bày:*

Năm 2004, bà Nguyễn Thị L trình bày gia đình bà đang lâm vào hoàn cảnh khó khăn, chồng bà là ông Thái Đình T bỏ nhà đi từ năm 2001, một mình bà L phải lo cho 03 con ăn học nên muốn bán một phần diện tích đất của gia đình để trang trải cuộc sống. Thời điểm đó vợ chồng ông K bà N cũng có nguyện vọng muốn mua đất và cũng muốn giúp đỡ bà Lý có tiền trang trải cuộc sống, do đó đã thoả thuận và đi đến thống nhất, vợ chồng bà L chuyển nhượng cho ông Khuyến, bà Nga phần diện tích đất 7m x 20m = 140m² chưa làm hợp đồng chuyển nhượng với giá tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), được sự đồng ý của bà L, anh Thái Đình N là người nhận tiền (biên bản nhận tiền ngày 07/4/2004). Sau đó do hoàn cảnh lại khó khăn, gia đình còn 3m nên bà L nhờ ông K nhượng lại 2m để đủ 5m bán cho anh Đặng Xuân T và ông K nhất trí nhưng không nhận tiền, khi nào có tiền thì trả. Sau đó mới tiến hành làm các hợp đồng mua bán tổng diện tích 95,2 m², trị giá 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) theo 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 02 năm 2005 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng K đối với diện tích đất 51m²; có ranh giới: phía Bắc: giáp đất ông Khuyến nhận chuyển nhượng, phía nam: giáp đất bà Lý chuyển nhượng cho ông T, phía đông: Giáp đường 11, phía tây: giáp hội trường (hội trường tổ dân phố 3 cũ); nguồn gốc thửa đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Lý theo Quyết định số 138QĐ/UB ngày 28 tháng 12 năm 1995 của Ủy ban nhân dân huyện C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân Thị trấn C chứng thực, Phòng Địa chính Ủy ban nhân dân huyện C xác

nhận và thẩm định vào ngày 16/6/2005, đồng thời được Ủy ban nhân dân huyện C xác nhận chuyển nhượng vào ngày 27/6/2005.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 02 năm 2005 giữa bên chuyển nhượng là ông Thái Đình T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng K đối với diện tích đất 44,2m², có ranh giới: phía Bắc: giáp nhà ông T, phía nam: giáp nhà bà Lý, phía đông: Giáp đường 11, phía tây: giáp hội trường (hội trường tổ dân phố 3 cũ); nguồn gốc thửa đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Thái Đình T theo Quyết định số 144 QĐ/UB ngày 28 tháng 12 năm 1995 của Ủy ban nhân dân huyện C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân Thị trấn C chứng thực, Phòng Địa chính Ủy ban nhân dân huyện C xác nhận và thẩm định vào ngày 16/6/2005, đồng thời được Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Xuyên xác nhận chuyển nhượng vào ngày 27/10/2006.

Ông K, bà N đã trả số tiền 20.000.000 đồng cho vợ chồng bà L, đồng thời 2 bên đã đề nghị chính quyền địa phương làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngày 09 tháng 01 năm 2008, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hà Tĩnh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 136578 cho bà N, ông K (hộ ông Nguyễn Trọng K), kể từ đó không ai có tranh chấp và ý kiến gì. Sau khi nhận chuyển nhượng bà L, ông K không bàn giao đất cho nhau, bà L vẫn là người sử dụng đất. Năm 2022 thì ông Thái Đình T khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 136578 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho hộ ông K. Tại bản án hành chính sơ thẩm số 05/2023/HC-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 136578, ngày 09 tháng 01 năm 2008 đứng tên hộ ông Nguyễn Trọng K. Bản án đã có hiệu lực pháp luật, tuy nhiên đối với tranh chấp về hợp đồng dân sự đã ký giữa ông K với bà L, ông Triều chưa được giải quyết. Do đó, ông K, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2005 giữa bên chuyển nhượng là ông Thái Đình T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K (diện tích đất chuyển nhượng là 44,2 m²) vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2005 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K (diện tích đất chuyển nhượng là 51m²) vô hiệu.

-Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bà N, ông K trình bày khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng ông K ký trước và giao hợp đồng cho bà L, anh N đề ký ông T và liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông K, bà N xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của các bên là 50%. Bà N, ông K đề nghị Tòa án buộc ông Thái Đình T và bà Nguyễn Thị L, anh Thái Đình N có nghĩa vụ phải trả lại cho ông K, bà N số tiền đã nhận chuyển nhượng 95,2m² đất và bồi thường thiệt hại theo giá thị trường tại thời điểm Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

** Bị đơn ông Thái Đình T trình bày:*

Năm 1993, ông Thái Đình T được UBND xã C (nay là thị trấn C), huyện C

bán 02 thửa đất liền kề nhau và tài sản gắn liền trên đất có nhà kho vật tư HTX Bắc Tiến, tại tuyến đường 11 (nay là đường Nguyễn B) thuộc khu vực hội trường HTX Bắc Tiến. Sau khi được UBND xã C bán và bàn giao đất, tài sản gắn liền trên đất, năm 1993, ông T được UBND huyện Cẩm X cấp quyền sử dụng đất theo Quyết định số 144/QĐ-UB ngày 28/12/1995 của UBND huyện C. Vì 02 thửa đất liền kề nhau và là một chủ thể nên UBND huyện chỉ cấp cho ông Triền 01 quyết định quyền sử dụng đất mang tên Thái Đình T, với các phần tứ diện ranh giới được ghi rõ: Phía Bắc giáp đường vào xóm 3, dài 22 m; phía Nam giáp nhà ông Tý Sửu, dài 22 m; phía Đông giáp huyện lộ 11 (trừ 0 lưu 203); phía Tây giáp hội trường xóm (cách 03 m). Trong Quyết định chỉ ghi chiều dài hai cạnh dọc, còn diện tích và phần tiếp giáp huyện lộ và hội trường xóm không ghi là bao nhiêu. Nhưng theo trích lục tại hồ sơ tờ bản đồ số 02 của thửa đất 384 (đất của ông Triền) thì diện tích là 516 m². Sau khi được bàn giao đất thì gia đình ông Triền đã xây dựng nhà ở và công trình kiên cố trên đất để sinh sống, kinh doanh từ đó đến nay. Sau khi hiến đất làm đường cho xóm và Hội trường xóm xây bờ rào lấn vào 1m, nên phần diện tích còn lại hiện nay 380m². Đây là tài sản chung vợ chồng ông Triền và bà Nguyễn Thị L.

Ông T đề nghị Tòa án tuyên Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2005 giữa bên chuyển nhượng là ông Thái Đình T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K (diện tích đất chuyển nhượng là 44,2 m²) vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2005 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K (diện tích đất chuyển nhượng là 51m²) vô hiệu. Vì trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2005 giữa bên chuyển nhượng là ông Thái Đình T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K (diện tích đất chuyển nhượng là 44,2 m²), được UBND thị trấn C chứng thực ngày 15/12/2004, ông T không ký vào hợp đồng, không biết việc chuyển nhượng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2005 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K (diện tích đất chuyển nhượng là 51m²), được UBND thị trấn C chứng thực ngày 15/12/2004, đây là tài sản chung vợ chồng ông T, bà L, việc chuyển nhượng ông T không biết. Từ khi chuyển nhượng đến nay thửa đất vẫn do ông T, bà L sử dụng, không bàn giao đất cho ông K, bà N, diện tích đất chuyển nhượng nằm trong khuôn viên đất ông T, bà L.

Về số tiền nhận chuyển nhượng đất: Theo hợp đồng chuyển nhượng số tiền 10.000.000đ, bà L, anh N đã nhận của ông Khuyến 20.000.000đ vì không đủ đất chuyển nhượng cho ông K nên bà Lý đã trả lại cho ông K 7.000.000đ tiền mặt và số tiền thực nhận là 13.000.000đ nhưng ông K, bà N, bà L thống nhất số tiền là 20.000.000đ thì ông T nhất trí số tiền nhận chuyển nhượng 20.000.000đ.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông T không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn bà N, ông K trả theo giá thị trường tại thời điểm Tòa án giải quyết, xét xử vụ án. Ông T đồng ý trả cho ông K, bà N số tiền 10.000.000đ là số tiền ghi trong 2 hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên Tòa ông Triền đồng ý trả 20.000.000 và tính theo lãi suất vay ngân hàng từ thời điểm nhận tiền đến nay. Nếu ông K, bà N không đồng ý đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà L. Khi ông T đi làm ăn xa con trai là anh Thái Đình N cần tiền nên bà Lý đã bán đất cho ông K, bà N. Bà L không nhận tiền từ ông K mà bà L cho con trai anh anh Thái Đình N nhận số tiền 20.000.000đ để chuyển nhượng 7x20m đất cho ông K. Sau một thời gian, vì cần tiền bà L thương lượng với ông K, bà N nhượng lại 1,5m và chuyển sang sát nhà ông Triền để bà L bán đất cho ông Đặng Xuân T, bà L bán cho ông T chiều dài đất là 4,5m. Số tiền chuyển nhượng đất ông K, bà N đã trả là 20.000.000đ, sau khi mượn 1,5m đất của ông K để bán cho ông T, thì bà L trả lại cho ông K 7.000.000đ (không có giấy tờ giao nhận tiền). Việc chuyển nhượng đất là do anh N gặp khó khăn về tiền nên bà L đồng ý bán đất cho anh N lấy tiền. Bà L có ký trong hợp đồng còn chữ ký ông T bà L không biết ai ký. Hồ sơ chuyển nhượng ai đi làm bà L không biết, bà L chỉ ký. Bà L đề nghị Tòa án tuyên Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2005 giữa bên chuyển nhượng là ông Thái Đình T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K (diện tích đất chuyển nhượng là 44,2 m²) vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2005 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K (diện tích đất chuyển nhượng là 51m²) vô hiệu. Từ khi chuyển nhượng đến nay thửa đất vẫn do ông T, bà L sử dụng, không bàn giao đất cho ông K, bà N, diện tích đất chuyển nhượng nằm trong khuôn viên đất ông T, bà L.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bà L không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn bà N, ông K trả theo giá thị trường tại thời điểm Tòa án giải quyết, xét xử vụ án. Tại phiên tòa, bà Lý đồng ý trả cho ông K bà N 20.000.000đ và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng tính từ khi nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm. Nếu ông K, bà N không đồng ý đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Thái Đình N trình bày:*

Thửa đất số 384, tờ bản đồ số 2 tại Tổ dân phố 4, thị trấn Cẩm X là của vợ chồng ông Thái Đình T, bà Nguyễn Thị L (bố, mẹ anh N). Năm 2005 do cần tiền nên bà L bán cho cậu mự ông K, bà N một phần diện tích đất sát nhà ông Tý S. Được sự đồng ý của bà L anh N đã nhận của ông K, bà N 20.000.000đ. Khi chuyển nhượng đất cho ông K bà L đồng ý, thời điểm đó ông T đi làm thầu xây dựng, không ở nhà, không biết việc chuyển nhượng. Hồ sơ chuyển nhượng ai làm anh N không biết, Bà L có ký vào hợp đồng chuyển nhượng hay không anh N không biết. Theo bà L trình bày khi bà L chuyển nhượng đất cho ông T, do không đủ đất nên đã thương lượng với ông K, bà N nhượng lại 1,5m để bà Lý chuyển nhượng cho ông T và bà L đã trả cho ông K, bà N 7.000.000đ, việc này anh N không biết và cũng không nghe bà L nói lại cho anh N biết. Anh N cho rằng việc chuyển nhượng đất là giữa bà L với ông K, bà N, anh N không liên quan, anh N không ký vào bất kỳ giấy tờ gì. Còn số tiền 20.000.000đ nhận của ông K là bà L cho anh để chi tiêu cá nhân.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã Cẩm X trình bày:*

Tại văn bản số 227/UBND-TNMT, ngày 28/7/2025, UBND xã C nhất trí

với nội dung nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2004 giữa bên chuyển nhượng ông Thái Đình T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu do các bên liên quan tự bàn bạc thống nhất trên cơ sở đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên.

** Người làm chứng ông Nguyễn Văn P (nguyên chủ tịch UBND thị trấn C) trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Thái Đình T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K được UBND thị trấn chứng thực ngày 15/12/2004, phần xác nhận của Ủy ban có nội dung về giấy tờ sử dụng đất có Quyết định số 138 và Quyết định 144/QĐ-UBND do UBND huyện C cấp; về hiện trạng sử dụng đất: Đúng mục đích, không có tranh chấp; Về điều kiện chuyển nhượng: được chuyển nhượng. Ông P chỉ xác nhận nội dung nêu trên không xác nhận chữ ký trong hợp đồng giữa các bên. Anh Nguyễn Anh Đ – Cán bộ địa chính trình văn bản ông P ký, ông P không biết ai là người đưa hợp đồng đến UBND làm thủ tục chứng thực.

** Người làm chứng ông Nguyễn Anh Đ (nguyên cán bộ địa chính UBND thị trấn C) trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Thái Đình T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Lý và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K được UBND thị trấn chứng thực ngày 15/12/2004, phần xác nhận của Ủy ban có nội dung về giấy tờ sử dụng đất có Quyết định số 138 và Quyết định 144/QĐ-UBND do UBND huyện C cấp; về hiện trạng sử dụng đất: Đúng mục đích, không có tranh chấp; Về điều kiện chuyển nhượng: được chuyển nhượng. Nội dung này do ông Đ ghi và trình Chủ tịch UBND thị trấn thời điểm đó là ông Nguyễn Văn P ký xác thực. UBND chỉ xác nhận đầy đủ điều kiện chuyển nhượng, không xác nhận chữ ký. Do thời gian đã lâu nên ông Đ không nhớ rõ thời điểm đó ông K hay bà L đưa hợp đồng chuyển nhượng đến UBND xác nhận.

Tại Bản án số 05/2025/DS-ST ngày 19-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Tĩnh quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 147, 184, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 136, 137, 139, 145, 146, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Khoản 3 Điều 132, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; khoản 1 Điều 46; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003; khoản 1 Điều 11, Điều 41 Nghị định số 75/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực; Điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng

thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao; Điểm a Khoản 1 Điều 24, Khoản 2 Điều 26, b Khoản 3 Điều 27 và Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 Nguyễn Trọng K, bà Đặng Thị N: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/2/2005 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K, được UBND thị trấn C chứng thực ngày 15/12/2004, phòng địa chính huyện C xác nhận, thẩm định vào ngày 16/6/2005, UBND huyện xác nhận vào ngày 27/6/2005 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/2/2005, giữa bên chuyển nhượng là ông Thái Đình T, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K, được UBND thị trấn C chứng thực ngày 15/12/2004, phòng địa chính huyện C xác nhận, thẩm định vào ngày 27/10/2006 vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Buộc bà Nguyễn Thị Lý phải hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng Khuyến, bà Đặng Thị Nga số tiền 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng) bà Lý đã nhận để chuyển nhượng 95,2m² cho ông Nguyễn Trọng Khuyến.

- Buộc bà Nguyễn Thị L phải bồi thường cho ông Nguyễn Trọng K, bà Đặng Thị N số tiền 656.400.000đ là số tiền thiệt hại do các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả và bồi thường cho ông Nguyễn Trọng K, bà Đặng Thị N là 676.400.000đ (sáu trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 29/8/2025, bị đơn ông Thái Đình T kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 19-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Tĩnh:

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Thái Đình T vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử không buộc bà Nguyễn Thị L phải bồi thường cho nguyên đơn ½ giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường hiện nay mà tính theo lãi suất Ngân hàng tính từ thời điểm nhận tiền đến nay.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, bà Đình Thị H: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có tài hồ sơ vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà Nguyễn Thị L phải bồi thường cho nguyên đơn ½ giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường hiện nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm, nội dung đơn kháng cáo của ông Thái Đình T, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản

1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Thái Đình T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 19-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Tĩnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Thái Đình T làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Việc xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật và thụ lý giải quyết theo thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ tư cách của những người tham gia tố tụng.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt nguyên đơn và một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng. Tuy nhiên nguyên đơn đã có đơn xin xét xử vắng mặt, những người tham gia tố tụng khác vắng nhưng đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ. Tại phiên phiên các đương sự có mặt đều đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án mà không hoãn phiên tòa. Căn cứ đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh và các đương sự có mặt, Hội đồng xét xử xét thấy đây là phiên tòa được mở lần thứ hai, theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nội dung kháng cáo của ông Thái Đình T, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1.1] *Về nguồn gốc thửa đất:* Năm 1993, ông Thái Đình T được UBND xã C (nay xã C), tỉnh Hà Tĩnh bán 02 thửa đất liền kề nhau và tài sản gắn liền trên đất có nhà kho vật tư HTX Bắc Tiến, tại tuyến đường 11 (nay đường Nguyễn B) thuộc khu vực hội trường HTX Bắc Tiến. Sau khi được UBND xã C bán và bàn giao đất, tài sản gắn liền trên đất, năm 1993, ông Triền, bà Lý được UBND huyện Cẩm Xuyên cấp quyền sử dụng đất. Theo Quyết định số 144/QĐ-UB, ngày 28/12/1995 của UBND huyện, tỉnh Hà Tĩnh công nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Đình Triền, diện tích 160m² tại, khu vực HTX Bắc Tiến (nay thị trấn Cẩm Xuyên), ranh giới: Bắc giáp: Đường vào xóm 3 dài (22m); Nam giáp: Nhà anh Tý Sừ (22m); Đông giáp: Đường huyện lộ (trừ lưu không 203); Tây giáp: Hội trường cách 3m và Quyết định số 136/QĐ-UB, ngày 28/12/1995 của UBND huyện công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Lý, diện tích 160m², ranh giới: Bắc giáp vườn anh Triền rộng 8m; Nam giáp: vườn anh Tý rộng 8m; Đông giáp: Lưu không 203 Đường 11 dài 20m; Tây giáp: Ranh giới hội trường xóm 3 dài 20m. Ông T, bà L là vợ chồng hợp pháp, tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung vợ chồng. Ông T, bà L đều thừa nhận thửa đất theo quyết định 144, 136/QĐ-UB ngày 28/12/1995 nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà L. Do đó, xác định

diện tích đất cấp theo quyết định 144, 136/QĐ-UB ngày 28/12/1995 của UBND huyện C cho ông Triền, bà L là tài sản chung vợ chồng.

[2.1.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/2/2005, giữa bên chuyển nhượng là ông Thái Đình T và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng K, diện tích chuyển nhượng là 44,2 m², giá trị chuyển nhượng là 5.000.000 đồng, được UBND thị trấn Cẩm X chứng thực ngày 15/12/2004, phòng địa chính huyện C xác nhận và thẩm định vào ngày 27/10/2006: Tại Quyết định trưng cầu giám định số 01/2023/QĐ-TCGD ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, tiến hành giám định chữ viết “Triền” tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (20/02/2005) đối với diện tích chuyển nhượng là 44,2 m². Tại kết luận giám định số 219/KL-KTHS, ngày 03/02/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Tĩnh đã kết luận chữ viết “Triền” tại biên bản kiểm tra thửa đất xin chuyển nhượng không phải chữ viết của ông Thái Đình T; chữ viết “T” tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đủ cơ sở kết luận có phải chữ viết của ông Thái Đình T hay không. Theo lời khai của ông Triền, bà Lý, ông K, bà N, anh N xác nhận tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng ông T không có mặt tại địa phương. Do đó, có đủ cơ sở xác định ông T không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Việc chứng thực UBND thị trấn C đã vi phạm quy định tại Điều 41 Nghị định số 75/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 136, 137 và Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 1995 nên vô hiệu toàn bộ.

[2.1.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/2/2005 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng K với diện tích chuyển nhượng là 51m², giá trị chuyển nhượng là 5.000.000 đồng, được UBND thị trấn C chứng thực ngày 15/12/2004, phòng địa chính huyện C xác nhận và thẩm định vào ngày 16/6/2005, UBND huyện xác nhận vào ngày 27/6/2005: Tại Quyết định trưng cầu giám định số 01/2023/QĐ-TCGD/, ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, tiến hành giám định chữ viết của bà Nguyễn Thị L tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (20/02/2005) và Biên bản kiểm tra thửa đất xin chuyển nhượng (15/12/2004) đối với diện tích chuyển nhượng là 51m², Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Tĩnh đã kết luận: Chữ viết “Nguyễn Thị L” tại biên bản kiểm tra thửa đất xin chuyển nhượng và tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chữ viết của bà Nguyễn Thị L. Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng bà Lý, ông Triền. Khoản 3 Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định: “Việc xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung có giá trị lớn hoặc nguồn sống duy nhất của của gia đình, việc dùng tài sản chung để đầu tư kinh doanh phải được vợ chồng bàn bạc, thỏa thuận, trừ tài sản chung đã được chia để đầu tư kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật này”. Bà L tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng K mà không có sự đồng ý của ông Triền là vi phạm Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bà L không bàn giao đất, ông K, bà N chưa sử dụng công khai, phần đất chuyển nhượng trong khuôn viên thửa đất ông T, bà L. Các bên đều thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng ông T đi khỏi

địa phương, ông K, bà N, bà L không có tài liệu chứng cứ chứng minh ông T biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Hợp đồng vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 136, 137 và Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 1995 nên vô hiệu toàn bộ.

[2.1.4] *Tại bản án số 05/2023/HC-ST, ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã nhận định: ...*Việc ông Thái Đình T đi làm ăn xa bà Nguyễn Thị L ở nhà vì hoàn cảnh gia đình khó khăn đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Xuân T và Nguyễn Trọng K và việc chuyển nhượng này dẫn đến việc UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Đặng Xuân T và Nguyễn Trọng K. Như vậy, việc lập hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất không đảm bảo của UBND thị trấn C dẫn đến việc UBND huyện C cấp Giấy CNQSD đất số AL 136577, cấp ngày 09/01/2008 cho hộ ông Thái Đình T; số AL 136578, cấp ngày 09/01/2008 cho hộ ông Nguyễn Trọng K; số AL 136579, cấp ngày 09/01/2008 cho hộ ông Đặng Xuân T là trái với quy định của pháp luật và xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của ông Thái Đình T và tại Quyết định của bản án số 05/2023/HC-ST, ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 136577, do Chủ tịch UBND huyện C, tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 09/01/2008 cho hộ ông Thái Đình T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 136578, do Chủ tịch UBND huyện C, tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 09/01/2008 cho hộ ông Nguyễn Trọng K.

[2.1.5] *Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:*

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn đều đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn đề nghị ông T, bà L, anh N có nghĩa vụ phải trả số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 95,2m² đất và bồi thường thiệt hại theo giá của hội đồng định giá. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn bà Lý có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Bị đơn ông T, bà L chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 20.000.000đ và lãi suất theo lãi suất ngân hàng tính từ thời điểm nhận tiền đến nay, trường hợp nguyên đơn không chấp nhận thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 146 Bộ luật dân sự 1995 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *1) Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.*

Bị đơn đề nghị được trả lại 20.000.000đ và lãi suất theo lãi suất ngân hàng tính từ thời điểm nhận tiền đến nay, nguyên đơn không đồng ý, do đó không có căn cứ chấp nhận. Các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi hợp đồng vô hiệu việc xác định thiệt hại phải căn cứ vào quy định của pháp luật về giao dịch vô hiệu. Theo Mục c.3 Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao xác định thiệt hại trong việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: *Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm: Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi*

phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Thái Đình T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thái Đình N phải liên đới chịu trách nhiệm đối với giao dịch dân sự mà bà Nguyễn Thị L thực hiện, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu bà L phải bồi thường thiệt hại. Xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T không có mặt tại địa phương, không ký vào hợp đồng, ông Triền không biết, không đồng ý việc bà L chuyển nhượng đất cho ông K. Bà L chuyển nhượng đất lấy tiền cho anh Nam chi tiêu cá nhân. Anh N thừa nhận bà L cho anh số tiền 20.000.000đ nhận của ông K để anh N chi tiêu cá nhân do thời điểm đó anh N đi học đua đòi bạn bè nên nợ nần, anh N cũng không ký vào các hợp đồng chuyển nhượng. Việc anh N nhận tiền của ông K là được sự đồng ý của bà Lý. Anh N, ông T không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do đó, lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại thuộc về bà L, ông Khuyến người trực tiếp ký, thực hiện hợp đồng.

Căn cứ điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP; điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao, xác định lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu để buộc bồi thường thiệt hại: Mặc dù, Quyết định số 144/QĐ-UB, ngày 28/12/1995 của UBND huyện C, tỉnh Hà Tĩnh chỉ đứng tên người sử dụng đất ông Thái Đình Triền, Quyết định số 136/QĐ-UB, ngày 28/12/1995 của UBND huyện Cẩm X chỉ đứng tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Lý. Nhưng, bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Lý biết rõ 2 thửa đất là tài sản chung của vợ chồng mà vẫn tự ý chuyển nhượng và ông Khuyến là người nhận chuyển nhượng cũng biết rõ 2 thửa đất là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà L, tại thời điểm chuyển nhượng ông T không có mặt tại địa phương, không được sự đồng ý của ông Triền mà vẫn nhận chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu của ông K và bà L là ngang nhau, nên ông K, bà L mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại là phù hợp.

Theo 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất chuyển nhượng là 95,2m². Tại biên bản thẩm định ngày 13/6/2025, kết quả đo đạc thửa đất có diện tích 97,9m². Các đương sự đều khẳng định ranh giới, kích thước tứ cận của thửa đất từ khi chuyển nhượng đến nay giữ nguyên không thay đổi, không có ai tranh chấp về ranh giới. Theo trình bày của nguyên đơn, bị đơn diện tích thỏa thuận ban đầu bà L chuyển nhượng cho ông K là 7x20=140m², giá 20.000.000đ, nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường giá trị quyền sử dụng đất diện tích 95,2m² theo 2 hợp đồng đã ký kết. Do đó, cấp sơ thẩm xác định diện tích đất

để giải quyết là $95,2\text{m}^2$ là có cơ sở. Theo Kết luận định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 13/6/2025, giá 14.000.000 đồng/ 01m^2 , tổng trị giá thửa đất là $95,2\text{m}^2 \times 14.000.000 \text{ đồng/ } 01\text{m}^2 = 1.332.800.000\text{đồng}$.

Quá trình giải quyết vụ án bà L thừa nhận đã nhận của ông Khuyến 20.000.000 đồng, số tiền này bà Lý cho anh Nam chi tiêu cá nhân. Bà L cho rằng đã trả cho ông K 7.000.000đồng, sau khi bà đổi đất của ông K để chuyển nhượng lại cho ông T. Tuy nhiên bà Lý không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh và ông Khuyến, bà Nga không thừa nhận. Do đó, không có cơ sở xác định bà L đã trả cho ông K bà N 7.000.000đồng. Theo hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, số tiền chuyển nhượng là 10.000.000đồng, nhưng bà Lý, anh Nam, ông K, bà N thừa nhận số tiền thực tế ông K đã trả cho bà L là 20.000.000đồng, tại phiên tòa sơ thẩm ông T, bà L đồng ý trả số tiền này, đây là tình tiết không phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 20.000.000đ. Bà Nguyễn Thị L đã cho anh N số tiền này để chi tiêu cá nhân, nên bà Lý có nghĩa vụ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng K, bà Đặng Thị N số tiền 20.000.000đồng là có căn cứ. Số tiền chênh lệch 1.332.800.000đồng được trừ số tiền 20.000.000 đồng bà L phải hoàn trả, còn số tiền 1.312.800.000đồng là khoản tiền thiệt hại mà bà Lý, ông Khuyến phải chịu do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu phần lỗi 50%, ông Nguyễn Trọng K phải chịu phần lỗi 50% giá trị thiệt hại. Cụ thể: Bà L phải bồi thường cho ông Khuyến, bà Nga số tiền $1.312.800.000\text{đồng} \times 50\% = 656.400.000\text{đ}$; 50% giá trị thiệt hại còn lại ông K, bà N phải chịu tương đương số tiền 656.400.000đ. Như vậy, tổng số tiền bà Lý phải hoàn trả và bồi thường cho ông Nguyễn Trọng K, bà Đặng Thị N là 676.400.000đ (sáu trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

Kể từ khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, bà Lý, ông Triền vẫn ở, quản lý sử dụng thửa đất chưa có sự chuyển giao tài sản cho bà Nga, ông Khuyến nên không có sự phát sinh tăng giảm giá trị quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm không xem xét thiệt hại cho ông T, bà L là có căn cứ. Hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng thực tế ông Triền, bà Lý đang quản lý sử dụng thửa đất, ông K, bà N không quản lý, sử dụng nên cấp sơ thẩm xác định ông K không có gì hoàn trả cho ông Triền, bà Lý là có căn cứ.

[2.1.6] Bản án sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị L phải chịu hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và buộc bà Lý phải hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng K, bà Đặng Thị N số tiền 20.000.000đồng và bồi thường số tiền 656.400.000đồng. Như vậy, bản án không buộc ông Thái Đình T phải chịu hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Thái Đình T.

Từ những phân tích, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Thái Đình Triền về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 19-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Tĩnh.

[3] Về án phí:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, Điểm b khoản 3 Điều 27, Điều 29 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

[3.1] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn khởi kiện được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí, trả lại cho ông K, bà N số tiền 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004819, ngày 10/4/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên. Bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch và 31.056.000đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bà L là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí, nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị L.

[3.2] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn ông Thái Đình T không được chấp nhận, nhưng bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí Dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị N, ông Nguyễn Trọng K tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 3.115.000đồng, bà N, ông K đã nộp đủ. Trả lại cho ông K, bà N tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp 1.885.000đồng, bà N, ông K đã nhận theo biên bản giao nhận ngày 19/8/2025.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Thái Đình Triều. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 19-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Tĩnh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 184, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 136, 137, 139, 145, 146, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 3 Điều 132, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; khoản 1 Điều 46; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003; khoản 1 Điều 11, Điều 41 Nghị định số 75/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực; Điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao; Điểm a Khoản 1 Điều 24, Khoản 2 Điều 26, b khoản 3 Điều 27, Điều 29 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 Nguyễn Trọng K, bà Đặng Thị N: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/2/2005 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Trọng K, được UBND thị trấn C chứng thực ngày 15/12/2004, phòng địa chính huyện C xác nhận, thẩm định vào ngày 16/6/2005, UBND huyện C xác nhận vào ngày 27/6/2005 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/2/2005, giữa bên chuyển nhượng là ông Thái Đình T, bên nhận chuyển nhượng

ông Nguyễn Trọng K, được UBND thị trấn C chứng thực ngày 15/12/2004, phòng địa chính huyện C xác nhận, thẩm định vào ngày 27/10/2006 vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Buộc bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng K, bà Đặng Thị N số tiền 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng) bà Lý đã nhận để chuyển nhượng 95,2m² cho ông Nguyễn Trọng K.

- Buộc bà Nguyễn Thị Lý phải bồi thường cho ông Nguyễn Trọng K, bà Đặng Thị N số tiền 656.400.000đ là số tiền thiệt hại do các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả và bồi thường cho ông Nguyễn Trọng K, bà Đặng Thị N là 676.400.000đ (sáu trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

3. Về án phí:

3.1. *Án phí sơ thẩm*: Trả lại cho ông Nguyễn Trọng K, bà Đặng Thị N số tiền 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004819, ngày 10/4/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị L.

3.2. *Án phí phúc thẩm*: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Thái Đình T.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị N, ông Nguyễn Trọng K tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 3.115.000đồng (Ba triệu một trăm mười lăm ngàn đồng), bà Nga, ông khuyến đã nộp đủ. Trả lại cho ông K, bà N tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp 1.885.000đồng (Một triệu tám trăm tám lăm ngàn đồng), bà N, ông K đã nhận theo biên bản giao nhận ngày 19/8/2025.

5. 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 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND khu vực 1- Hà Tĩnh;
- Phòng Thi Hành án, VKS cấp sơ thẩm;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VT.

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

Hồ Đức Quang

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Khắc Hoàn

Trần Thị Thu Hiền

Hồ Đức Quang