TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 - H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 648/2026/DS - ST
Ngày: 21 - 5 - 2026.
Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - H

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Đức.

Ông Nguyễn Năng Tấn.

- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Thông – Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 7 – H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - H tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 21/5/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 7 - H xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 230/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2026/QĐXXST - DS ngày 28 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên toà số 32/2026/QĐST – DS ngày 12 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Anh S, sinh năm 1978, căn cước công dân số 066078004396 do Bộ công an cấp ngày 10/10/2022. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Phan Thanh H, sinh năm 1977, giấy chứng minh nhân dân số 241464992 do Công an tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 21/10/2011. Vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng nơi cư trú: Số 39 Y Ơn, phường B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Anh S, bà Phan Thanh H là: Ông Bùi Quang H1, ông Nguyễn L3 P; Địa chỉ: Số 32 phố Đ, phường Y, thành phố H. Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1940, căn cước công dân số 001140014064 do Cục cảnh sát cấp ngày 24/7/2021. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1978, căn cước công dân số 001078016692 do Cục cảnh sát cấp ngày 30/4/2021. Có mặt tại phiên tòa.

3. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1980, căn cước công dân số 001180003256 do Cục cảnh sát cấp ngày 20/4/2021. Vắng mặt tại phiên tòa.

4. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1982, căn cước công dân số 001182008266 do Cục cảnh sát cấp ngày 01/5/2021. Có mặt tại phiên tòa.

Cùng nơi cư trú: Thôn K, xã T, thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1963, căn cước công dân số 001062030117 do Cục cảnh sát cấp ngày 17/3/2023. Vắng mặt tại phiên tòa.

Nơi cư trú: Thôn L, P, B, L.

2. Ông Nguyễn Văn H5, sinh năm 1966, căn cước công dân số 001063028336 do Cục cảnh sát cấp ngày 10/11/2023. Vắng mặt tại phiên tòa.

Nơi cư trú: Thôn K, xã T, thành phố H.

3. Bà Nguyễn Thị H6, sinh năm 1975, căn cước công dân số 001175020748 do Cục cảnh sát cấp ngày 10/5/2021. Vắng mặt tại phiên tòa.

Nơi cư trú: Thôn Đồng Dầu, xã Đ, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà H3, ông H4, ông H5, bà H6: Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1978, căn cước công dân số 001078016692 do Cục cảnh sát cấp ngày 30/4/2021, nơi cư trú: Thôn K, xã T, thành phố H (Có lời khai ủy quyền). Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2003, nguyên đơn có nhu cầu mua đất tại H. Tại thời điểm đó ông bà biết thông tin về thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn L3 qua báo rao vặt và người môi giới là bà L2. Ông bà liên lạc với bà L2 và được bà dẫn đến nhà ông L3 để tH lượng ển nhượng quyền sử dụng đất. Ông bà và gia đình ông L3 đã thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà ông L3 với giá 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), tiến độ thanh toán như sau:

- Lần 1 là 260.000.000 đồng, đã thanh toán vào ngày 26/5/2003.
- Lần 2 là 40.000.000 đồng, đã thanh toán vào ngày 07/7/2003.

Toàn bộ các giao dịch được thực hiện tại nhà ông L3 và có các thành viên

gia đình ông L3, bà L2, ông Tô Kim Vấn (trưởng thôn K khi đó) là người làm chứng và đều có chữ ký xác nhận. Khi đã thanh toán đủ số tiền theo thỏa thuận, nguyên đơn được bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông L3 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên theo Quyết định số 23/2005/QĐ-UB-HN ngày 18/02/2005 của UBND thành phố H thì nguyên đơn không có hộ khẩu tại H nên chưa thể làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại thời điểm đó. Vài tháng sau ông L3 đề nghị nguyên đơn cho mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm một số việc. Nguyên đơn đồng ý và có lập biên bản giao nhận khi bàn giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L3, giấy này do ông S tự tay viết và ông L3 ký nhận. Do tin tưởng nhau nên nguyên đơn không nghĩ đây là mưu đồ, kế hoạch của gia đình ông L3. Nguyên đơn đã trình bày trong đơn gửi cho Tòa án có nội dung: Năm 2009, qua xác minh nguyên đơn biết gia đình ông L3 đã bán một phần thửa đất của nguyên đơn nhận chuyển nhượng sang cho người khác. Ngay khi đó nguyên đơn đã có đơn yêu cầu xác minh, can thiệp hành vi có dấu hiệu vi phạm pháp luật của gia đình ông L3 đến cơ quan Công an huyện Đ tuy nhiên phía Công an chưa phúc đáp, giải quyết đơn của nguyên đơn theo đúng trình tự pháp luật quy định nên không nhận được kết quả giải quyết đơn. Nội dung này là chưa chính xác, nguyên đơn có tố cáo đến cơ quan công an nH1 năm 2014 mới thực hiện và tố giác đối với bà L2 chứ không phải tố giác gia đình ông L3.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn chưa xây dựng tôn tạo bất kể công trình gì trên thửa đất này vì hai bên chưa hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Lần gần đây nhất là khoảng năm 2013, nguyên đơn qua thăm đất thì hiện trạng vẫn chưa có gì thay đổi so với thời điểm mua bán, đất vẫn bỏ không, chưa xây dựng công trình.

Trong các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn giao nộp cho Tòa án có một lá thư của ông Đỗ Quốc Thái – là chồng của bà Nguyễn Thị L2 là người đã môi giới cho nguyên đơn mua đất của gia đình ông L3. Lá thư này được viết trong hoàn cảnh: Sau khi mua đất của gia đình ông L3 thì năm 2005, nguyên đơn chuyển vào Đăk Lăk sinh sống. Do không có nhu cầu sử dụng đất nên khoảng năm 2008, 2009 mẹ nguyên đơn có liên lạc với bà L2 để nhờ bà môi giới bán đất mà nguyên đơn đã mua của gia đình ông L3 và đề nghị khi nào có người mua thì báo cho mẹ của nguyên đơn để bà ra thực hiện thủ tục mua bán đất. Tuy nhiên khi bà L2 tìm được người mua đất đã không liên hệ với gia đình nguyên đơn để làm thủ tục theo quy định mà trực tiếp đưa người mua đất gặp gia đình ông L3 để thực hiện thủ tục bán đất mà nguyên đơn đã mua. Sau khi nguyên đơn biết diện tích đất mà nguyên đơn đã mua của gia đình ông L3 đã chuyển nhượng thì

mẹ của nguyên đơn có đến nhà ông L3 hỏi và được biết là bà L2 đã môi giới để gia đình ông L3 chuyển nhượng phần diện tích đất mà nguyên đơn đã mua cho người khác. Sau nhiều lần tìm, nguyên đơn gặp vợ chồng ông Thái, bà L2 để hỏi rõ sự tình thì ông Thái có thừa nhận đã gặp gia đình ông L3 để môi giới chuyển nhượng đất nguyên đơn đã mua cho người khác và khoảng tháng 3/2010 mẹ của nguyên đơn có nhận được thư của ông Thái trình bày hoàn cảnh và hứa sẽ thu xếp xử lý hoàn trả cho nguyên đơn nH1 từ đó đến nay không thấy anh Thái trao đổi lại.

Năm 2014, nguyên đơn đã tố giác bà Đỗ Thị L2 đến Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an huyện Đ về hành vi lừa đảo bán đất của nguyên đơn ở thôn K, xã U, huyện Đ, thành phố H. Cơ quan cảnh sát điều tra đã xác minh và ban hành Thông báo kết quả giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm và kiến nghị khởi tố số 193 – TB/CQĐT ngày 22/6/2014 xác định: Sự việc ông Nguyễn Anh S tố giác bà Nguyễn Thị L2 Lừa đảo chiếm đoạt tài sản, không đủ căn cứ cấu thành tội phạm là tranh chấp giao dịch dân sự, đề nghị ông S gửi đơn đến Tòa án nhân dân để được xem xét giải quyết.

Khi khởi kiện nguyên đơn yêu cầu: Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 200 m^2 đất ở thuộc tờ bản đồ số 06, thửa đất số 32 tại thôn K, xã U, huyện Đ, thành phố H giữa nguyên đơn với hộ gia đình ông Nguyễn Văn L3 ngày 07/7/2003. Ngày 18/5/2023, nguyên đơn có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là: Tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 200 m^2 đất ở thuộc tờ bản đồ số 06, thửa đất số 32 tại thôn K, xã U, huyện Đ, thành phố H giữa nguyên đơn với hộ gia đình ông Nguyễn Văn L3 ngày 07/7/2003 và giải quyết hậu quả pháp lý. Ngày 17/3/2025, Toà án đã thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung giải quyết hậu quả pháp lý của nguyên đơn, cụ thể: Ông S, bà H yêu cầu hộ gia đình ông Nguyễn Văn L3 hoàn trả cho ông bà số tiền đã nhận thông qua giao dịch bán đất ngày 26/5/2003 là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại là chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất giữa thời điểm hiện tại và thời điểm giao dịch theo giá trị quyền sử dụng đất mà Tòa án đã định giá.

Đối với các ý kiến, quan điểm mà bà L2 đã trình bày, nguyên đơn xác định đó là ý kiến trình bày một chiều của bà L2, không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc nguyên đơn đồng ý cho bà và gia đình ông L3 chuyển nhượng phần đất đã bán cho nguyên đơn nên nguyên đơn không tranh chấp gì với bà L2 trong vụ kiện này mà yêu cầu gia đình ông L3 thực hiện các yêu cầu như nguyên đơn đã trình bày ở trên.

Ngoài ra, nguyên đơn không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị H3 do ông H2 đại diện trình bày: Vào đầu năm 2003, cụ L3 còn sống có ý định làm nhà nên đã

bán bớt một phần đất của gia đình tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 6 thôn K, xã U, huyện Đ, thành phố H nay là thôn K, xã T, thành phố H để lấy tiền làm nhà. Gia đình cụ L3 thống nhất với bà Đỗ Thị L2, sinh năm 1972 ở gần nhà là gia đình bán 200 m^2 đất với giá 1.100.000 đồng/1 m^2 còn bà L2 môi giới bán được thêm giá nào thì bà hưởng. Sau đó bà L2 giới thiệu ông Nguyễn Anh S, sinh năm 1978 ở thành phố B đến mua đất. Khi thoả thuận chuyển nhượng đất hai bên đã lập giấy tờ viết tay với nhau như ông S đã nộp cho Toà án, có bà L2 ký chứng kiến. Sau khi ký các giấy tờ chuyển nhượng gia đình cụ L3 đã nhận đủ số tiền bán đất là 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng) theo giá đất là 1.100.000 đồng/1 m^2 và cũng biết là bà L2 thống nhất với ông S giá đất là 1.500.000 đồng/1 m^2 nên số tiền chênh lệch bà L2 được hưởng, gia đình cụ L3 chỉ nhận đúng 220.000.000 đồng và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S làm thủ tục tách giấy chứng nhận đối với phần đất đã chuyển nhượng. Tuy nhiên rất lâu sau đó ông S vẫn chưa tách được giấy chứng nhận, còn tại sao không tách được thì gia đình cụ L3 không biết. Việc cụ L3 có mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông S không, các ông bà không được biết vì cụ L3 không nói chuyện mà toàn bộ các công việc liên quan đất đất đai của gia đình khi cụ L3 còn sống do cụ quyết định vợ con chỉ được nghe thông báo chuyện gì thì biết chuyện đó và làm theo. Do sự việc diễn ra đã lâu nên các ông bà không còn nhớ chi tiết từng sự việc nH1 các nội dung cơ bản về việc bán đất cho ông S là như đã trình bày ở trên.

Sau đó, các ông bà không nhớ thời gian nào chỉ biết là đang đi làm thì bà L2 gọi bảo về ký các thủ tục để tách phần đất đã bán cho ông S thì gia đình cũng ký nH1 khi ký không đọc các văn bản ký kết vì tin lời bà L2 bảo ký tách đất cho ông S thì ký. Sau khi ký thủ tục chuyển nhượng theo lời bà L2 một thời gian thì gia đình ông được bà L2 đưa trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông tin lời bà L2 là vì sau khi bán đất cho ông S thì bà Thiềm là mẹ ông S có về ở nhà ông một thời gian sau đó bà lại chuyển ra nhà bà L2 ở trong thời gian khoảng 02 năm và sau đó mới chuyển đi nên gia đình ông nghĩ họ thân thích với nhau. Mãi sau này được Toà án thông báo các ông bà mới biết là đã ký thủ tục chuyển nhượng diện tích đất này sang cho bà Đỗ Trần Mai Anh. Gia đình ông không quen biết, cũng chưa gặp bà Mai Anh lần nào nên không thể thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Anh. Gia đình ông ký kết giấy tờ chuyển nhượng này là theo lời bà L2 bảo ký tách đất thì các ông bà nghĩ là tách đất cho ông S theo giấy tờ bán đất từ năm 2003 nên ký và không hề nhận bất kỳ lợi ích vật chất hoặc tiền nong gì. Việc bà L2 bảo gia đình ông ký tách đất vào thời điểm sau này chỉ nói miệng với nhau và đến ký giấy tờ nên gia đình ông không có tài liệu gì để cung cấp cho Toà án, đề nghị Toà án gặp bà L2 để xác minh làm rõ sự thật cho gia đình tôi.

Ông xác định các chữ ký của cụ L3 và gia đình ông trong Giấy bán đất ghi ngày 07/7/2003 và ngày 26/5/2003 với ông S, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất với bà Đỗ Trần Mai Anh là của gia đình ông nH1 chữ ký tên cụ L3 trong Giấy giao nhận ngày 21/5/2005 thể hiện nội dung cụ L3 mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông không xác định được đó có phải là chữ ký của cụ L3 hay không nH1 gia đình ông không yêu cầu giám định chữ ký của cụ L3 trong giấy tờ mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông S đã nộp cho Tòa án.

Ông xác định gia đình ông đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ chuyển nhượng đất cho ông S theo thoả thuận trong giấy bán đất việc ký thủ tục để tách giấy chứng nhận sau này gia đình ông tin tưởng bà L2 nên khi bà nói ký để tách sổ cho ông S thì gia đình ông ký không hề nghĩ đó lại là ký cho người có tên Mai Anh mà không phải là ông S nên ông không đồng ý với yêu cầu của ông S. Ông xác định gia đình ông đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đất nên không bồi thường gì và cũng không hoàn trả lại số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng đất cho ông S.

Ngoài ra, ông không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 nhất trí với ý kiến, quan điểm của ông Nguyễn Văn H2 đã trình bày, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H4, ông Nguyễn Văn H5và bà Nguyễn Thị H6 do ông H2 đại diện trình bày: Nhất trí với ý kiến của bị đơn, không có ý kiến, quan điểm, yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ ý kiến, yêu cầu khởi kiện. Xác định nguyên nhân của việc chưa thực hiện thủ tục sang tên phần đất đã nhận chuyển nhượng của gia đình cụ L3 là do ông S, bà H không có hộ khẩu tại H và quy định của thành phố H tại thời điểm đó không cho người không có hộ khẩu tại H được thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với quyền sử dụng đất tại H. Sau đó do điều kiện công tác không còn nhu cầu ở H nên ông S, bà H không tìm cách thực hiện thủ tục sang tên đối với quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của gia đình cụ L3 mà có nhờ bà L2 tìm người để bán hộ cho ông bà phần diện tích đất này nH1 việc gia đình cụ L3 tự ý ký chuyển nhượng phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông bà sang cho người khác dù không có ý kiến của ông bà là không đúng. Đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Anh S, bà Phan Thanh H với gia đình ông L3 là vô hiệu và buộc gia đình ông L3 phải thanh toán trả cho ông S, bà H số tiền 300.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký là 7.700.000.000 đồng (Bảy tỷ, bảy trăm triệu đồng). Ngoài ra, nguyên đơn không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Giữ nguyên toàn

bộ ý kiến, quan điểm đã trình bày với Tòa án, không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà H. Cụ thể các thỏa thuận liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký kết các giấy tờ có liên quan chủ yếu do cụ L3 còn sống toàn quyền quyết định, vợ và các con chỉ làm theo yêu cầu của cụ, không tham gia thỏa thuận với ông S, bà H hay bà L2 nên không nắm bắt được các nội dung cụ thể. Ông S, bà H có những thỏa thuận với bà L2 liên quan đến việc chuyển nhượng phần diện tích đất đã mua của gia đình bị đơn nên khi chuyển nhượng xong ông S chỉ tranh chấp, kiện tụng với bà L2 mãi đến sau này sau khi cụ L3 đã chết không hiểu sao lại quay ra kiện gia đình cụ L3.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 – H tham gia phiên tòa sau khi nhận xét, đánh giá quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và sự chấp hành pháp luật của các đương sự đã đề nghị Hội đồng xét xử:

Xử: Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2003 giữa ông Nguyễn Anh S, bà Phan Thanh H với gia đình cụ Nguyễn Văn L3 và yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 8.000.000.000 đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá nghạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận và phải chịu án phí dân sự có giá nghạch đối với yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án qua xác minh xác định: Cụ Nguyễn Văn L3 đã chết ngày 21/8/2020 theo Trích lục khai tử số 582/2020/TLKT-BS ngày 24/8/2020 của UBND xã U, huyện Đ, thành phố H. Do cụ L3 đã chết nên Tòa án đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ L3 là vợ và các con tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành yêu cầu tuyên bố vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với hộ gia đình cụ Nguyễn Văn L3 và bổ sung yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nH1 vẫn là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông S,

bà H với gia đình cụ L3, không làm thay đổi các tư cách tham gia tố tụng trong vụ án. Tòa án đã tiến hành lấy lời của bà Đỗ Thị L2 về các nội dung có liên quan nH1 do các bên không có tranh chấp yêu cầu gì khác ngoài tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà H với hộ gia đình cụ L3 mà trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên bà L2 chỉ tham gia với tư cách môi giới nên xác định bà L2 tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người làm chứng.

[2] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Anh S, bà Phan Thanh H với gia đình cụ Nguyễn Văn L3 được thể hiện bằng các giấy viết tay cụ thể: Giấy bán đất ngày 26/5/2003 và Giấy bán đất ngày 07/7/2003 có xác nhận của ông Tô Kim Vấn - trưởng thôn ngày 22/7/2003. Hai giấy bán đất trên lập vào thời điểm khác nhau nH1 nội dung đều là thỏa thuận liên quan đến việc chuyển nhượng 200 m^2 đất của gia đình cụ L3 trong thửa đất số 32 diện tích 499 m^2 và có tính kế thừa, bổ sung nội dung của nhau nên xác định đây là các văn bản chứa đựng các thỏa thuận trong cùng một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà H và gia đình cụ L3 liên quan đến 200 m^2 đất của gia đình cụ L3 tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 6 thôn K, xã U, huyện Đ, thành phố H nay là thôn K, xã T, thành phố H.

Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng: Các đương sự không có ý kiến, không cung cấp tài liệu gì khác nên xác định tại thời điểm giao kết các bên tham gia giao kết hợp đồng đủ điều kiện tham gia các giao dịch.

Đối tượng giao dịch là tài sản đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phù hợp quy định của pháp luật và đủ điều kiện thực hiện các giao dịch.

Về hình thức: Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là bản viết tay không qua công chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Trong các văn bản thể hiện nội dung bán đất có văn bản ghi ngày 07/7/2003 có xác nhận của trưởng thôn là ông Tô Kim Vấn nH1 ghi ngày xác nhận là 22/7/2003 và nội dung xác nhận chỉ thể hiện là gia đình cụ L3 có thửa đất thổ cư số 32, tờ bản đồ số 06 thôn K và đất không có tranh chấp.

Sau khi ký kết các văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2003 các bên đều xác định bên nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền mua đất, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do gia đình cụ L3 giao để thực hiện thủ tục tách thửa đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận nH1 chưa thực hiện thủ tục tách thửa. Ngày 21/5/2005, cụ Nguyễn Văn L3 mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho ông S, tại thời điểm đó ông S vẫn chưa thực hiện thủ tục tách phần đất ông đã nhận chuyển nhượng từ gia đình cụ

L3. Theo lời khai của các đương sự và tài liệu, chứng cứ xác minh, thu thập được nhận thấy: Ông S trình bày khoảng năm 2008, 2009 do không có nhu cầu sử dụng phần diện tích đất đã mua của gia đình cụ L3, ông đã nhờ bà L2 bán hộ ông phần diện tích đất này. Lời khai của ông S phù hợp với lời khai của bà L2 và thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất mà ông S đã nhận chuyển nhượng của gia đình cụ L3 từ gia đình cụ L3 sang cho bà Đỗ Trần Mai Anh là ngày 17/11/2009 nên xác định bà L2 đã tìm người mua phần diện tích đất mà ông S đã mua của gia đình cụ L3 theo lời nhờ của ông S là sự thật. Theo lời giải trình của ông S về bức thư do ông Thái viết tháng 3/2010 mà ông S giao nộp cho Tòa án thể hiện: Ông Thái là chồng bà L2 và nội dung bức thư thể hiện việc hai bên tH thảo pH thức thanh toán đối với số tiền mà bà L2 đã môi giới bán phần đất ông S đã mua của gia đình cụ L3. Như vậy xác định ông S đã biết việc bà L2 môi giới chuyển nhượng phần đất ông đã mua của gia đình cụ L3 cho người khác ngay sau khi có giao dịch một thời gian ngắn không phải là vài năm như ông S đã trình bày. Tuy biết có giao dịch chuyển nhượng phần diện tích đất mà mình đã mua của gia đình cụ L3 sang cho bên thứ ba nH1 ông S không thực hiện việc tranh chấp với gia đình cụ L3 và bên thứ ba nhận chuyển nhượng diện tích đất này mà chỉ thực hiện việc thỏa thuận với bà L2 liên quan đến số tiền đã chuyển nhượng phần diện tích đất mà ông S mua của gia đình cụ L3. Sau đó đến năm 2014, ông S tố cáo bà L2 về hành vi lừa đảo bán 200 m^2 đất của ông tại thôn K, xã U, huyện Đ, thành phố H và được cơ quan công an kết luận không đủ căn cứ cấu thành tội phạm, là tranh chấp giao dịch dân sự và được hướng dẫn đến Tòa án để xem xét giải quyết. Ông S còn giao nộp cho Tòa án 01 bản phô tô Giấy hẹn trả tiền ghi ngày 02/01/2016 của bà Đỗ Thị L2 và xác định đây là giấy hẹn của bà L2 trả số tiền bà đang quản lý liên quan đến việc chuyển nhượng phần diện tích ông S đã mua của gia đình cụ L3. Đối với gia đình cụ L3, cụ L3 đã chết năm 2020 trước khi Tòa án thụ lý vụ án nên không lấy được lời khai của cụ nH1 vợ cụ L3 và các con cụ đều xác định mọi vấn đề thỏa thuận liên quan đến giao dịch chuyển nhượng một phần diện tích đất của gia đình cho ông S cũng như các thỏa thuận mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2009 đều thực hiện theo chỉ đạo của cụ Nguyễn Văn L3. Các thành viên trong gia đình cụ L3 đều xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng năm 2009 là để hoàn thành nghĩa vụ chuyển nhượng đất cho ông S, không gặp gỡ thỏa thuận, giao dịch gì với bà Đỗ Trần Mai Anh là người có tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký năm 2009 mà đều thông qua bà L2 gọi bảo về ký giấy tờ đất đã bán cho ông S thì gia đình cụ L3 ký để thực hiện nốt nghĩa vụ của mình

theo giấy tờ mua bán đã ký với ông S, để tách phần đất đã bán cho ông S. Bà Đỗ Trần Mai Anh là người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà các bên xác định là phần đất gia đình cụ L3 đã chuyển nhượng cho ông S năm 2003 xác định: Toàn bộ việc thỏa thuận chuyển nhượng, ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà đều thỏa thuận thông qua bà L2, không thỏa thuận trực tiếp và cũng không thanh toán tiền cho gia đình cụ L3 mà thanh toán qua bà L2 và giao toàn bộ nghĩa vụ tách thửa phần đất bà mua cho bà L2 cho đến khi hoàn thành thì bà nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà mua và hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

Tuy việc thỏa thuận nhờ tìm người mua phần diện tích đất mà ông S mua của gia đình cụ L3 giữa bà L2 và ông S không lập thành văn bản nH1 thông qua lời khai của các bên và diễn biến của sự việc mà các bên trình bày cũng như các tài liệu chứng cứ có liên quan mà Tòa án đã thu thập cho thấy việc ông S nhờ bà L2 tìm người mua phần diện tích đất ông đã mua của gia đình cụ L3 là sự thật. Việc gia đình cụ L3 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đã bán cho ông S theo các Giấy bán đất ngày 26/5/2003 và Giấy bán đất ngày 07/7/2003 cho bên thứ ba là phù hợp với ý chí và nguyện vọng của ông S (vì ông nhờ bà L2 tìm người mua diện tích đất này cho ông) nên khi biết có việc chuyển nhượng đất này ông S không tranh chấp với gia đình ông L3 mà chỉ tranh chấp với bà L2 liên quan đến số tiền đã chuyển nhượng diện tích đất này trong nhiều năm qua. Do vậy, xác định gia đình cụ Nguyễn Văn L3 đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đối với ông Nguyễn Anh S và bà Phan Thị H từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bên thứ ba mặc dù khi ký hợp đồng chuyển nhượng để tách thửa đối với phần đất đã bán cho ông S thì bên nhận chuyển nhượng không phải là ông S nH1 là bên mà ông S đã nhờ bà L2 tìm hộ nên xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và gia đình cụ Nguyễn Văn L3 đã hoàn thành và hợp đồng giữa hai bên được chấm dứt theo quy định tại khoản 1 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 200 m^2 đất ở thuộc tờ bản đồ số 06, thửa đất số 32 tại thôn K, xã U, huyện Đ, thành phố H giữa ông bà với hộ gia đình ông Nguyễn Văn L3 ngày 07/7/2003 và yêu cầu hộ gia đình ông Nguyễn Văn L3 hoàn trả cho ông bà số tiền đã nhận thông qua giao dịch bán đất theo văn bản lập ngày 26/5/2003 là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại là 7.700.000.000 đồng (Bảy tỷ, bảy trăm triệu đồng).

Các bên đều xác định không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết về các quan hệ khác có liên quan ngoài quan hệ giao dịch chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Anh S với gia đình cụ Nguyễn Văn L3 nên các quan hệ khác nếu có tranh chấp các bên thực hiện quyền của mình theo quy định của pháp luật bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Anh S và bà Phan Thanh H không được chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu và án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các Điều 121, Điều 122, Điều 388, Điều 389 và Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 200, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Luật Thi hành án dân sự.

- 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.

Xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh S và bà Phan Thanh H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 200 m^2 đất ở thuộc tờ bản đồ số 06, thửa đất số 32 tại thôn K, xã U, huyện Đ, thành phố H giữa ông bà với hộ gia đình ông Nguyễn Văn L3 theo Giấy bán đất ngày 26/5/2003 và Giấy bán đất ngày 07/7/2003 và yêu cầu hộ gia đình ông Nguyễn Văn L3 hoàn trả cho ông bà số tiền đã nhận thông qua giao dịch bán đất ngày 26/5/2003 là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại là 7.700.000.000 đồng (Bảy tỷ, bảy trăm triệu đồng).

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Anh S và bà Phan Thị Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận là 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0045884 ngày 07//12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ nay là Thi hành án dân sự thành phố H.

Ông Nguyễn Anh S và bà Phan Thị Thanh H phải chịu án dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là: 58.000.000 đồng (Năm mươi tám triệu đồng) và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí: 57.800.000 đồng (Năm mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án ký hiệu BLTU/23 số 0071929 ngày 17/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ nay là Thi hành án dân sự thành phố H.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ có quyền kháng cáo về phần có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình./.

HỘI THẨM NHÂN DÂN	**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
	Nguyễn Thị Thu Thanh

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 7 – H;
- Tòa án nhân dân thành phố H;
- Phòng thi hành án dân sự Khu vực 7 - Thi hành án dân sự thành phố H;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Thanh

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thu Thanh