

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số 141/2026/DS-ST

Ngày 09 tháng 7 năm 2026.

V/v “Yêu cầu tuyên bố HĐ chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Cường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tý và bà Nguyễn Thị Hồng.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 -Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thu Sương - Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 374/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2025 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2026/QĐXXST-DS ngày 15/4/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1014/2026/QĐST-DS, ngày 10.6.2026 giữa:

* Nguyên đơn: Ông Lê Thanh T, sinh năm 1977. Địa chỉ: 5 C, phường N, thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

* Bị đơn: Bà Bùi Thị Thanh H, sinh năm 1989. Địa chỉ: A Y, phường T, thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ A, thôn H, phường L, thành phố Đà Nẵng; (có mặt)

- Ông Trần T1, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ C, thôn M, xã B, thành phố Đà Nẵng; (có mặt)

- Bà Trần Thị M, sinh năm 1963. Địa chỉ: Thôn T, xã B, thành phố Đà Nẵng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Lê Văn T2, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ C Thôn T, xã B, thành phố Đà Nẵng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Mai Tấn H1, sinh năm 1953, bà Phạm Thị M1, sinh năm 1965. Cùng địa chỉ: K Q, phường H, thành phố Đà Nẵng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Trần Thị Thùy T3, Luật sư Văn phòng L thuộc đoàn Luật sư thành phố Đ, có mặt.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phạm Lý H2, Luật sư Văn phòng L1 thuộc đoàn Luật sư thành phố Đ, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong đơn khởi kiện, tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Thanh T trình bày:*

Vào tháng 9/2024, do làm ăn thua lỗ cần gấp một khoản tiền để giải quyết công nợ ngân hàng, tôi liên hệ chị Bùi Thị Thanh H để vay tiền. Ngày 10/9/2024, sau khi trao đổi với chị H với mong muốn cho tôi vay 250 triệu đồng nhưng chị H không chịu và chỉ đồng ý cho vay 200 triệu đồng với điều kiện thế chấp toàn bộ giấy tờ thể hiện tính pháp lý lô đất thừa số 4, tờ bản đồ số 21, diện tích 52,607m² tại H, H, Đà Nẵng. Sau khi tôi đồng ý thế chấp thì chị H yêu cầu tôi viết giấy chuyển nhượng lô đất này để làm tin, khi nào trả đủ tiền gốc lãi thì lấy giấy tờ đất lại, tôi có viết ý kiến của tôi vào nội dung chuyển nhượng nhưng chị H không đồng ý yêu cầu tôi viết tờ chuyển nhượng khác nên tôi đã viết thêm 1 tờ chuyển nhượng với nội dung như chị H yêu cầu, đồng thời tôi có thực hiện ghi âm làm bằng chứng cho việc thỏa thuận vay thế chấp này. Tại thời điểm chị H chuyển tiền cho tôi vay thì chị H đồng ý cho tôi vay 250 triệu đồng và trừ lãi trước là 8%/tháng (20 triệu), khi đó chị chuyển cho tôi 230 triệu đồng. Từ tháng 9/2024 đến nay, chị H vẫn nhắn tin, gọi điện thoại hỏi thúc tôi thực hiện trả lãi đều vào ngày 11 hàng tháng và đến ngày 15/3/2025 thì tôi có nói với chị sẽ trả trước ½ tiền gốc và chuyển khoản cho chị H 125 triệu, gần 1 tháng sau khi thanh toán ½ tiền gốc, tôi điện cho chị H nói để gấp tất toán số tiền nợ còn lại để lấy giấy tờ đất thì chị nói đã bán rồi. Tôi có nhắn với chị đầy đủ nội dung như đã thỏa thuận trước đây và mong muốn và chị sớm giải quyết lấy giấy tờ về để trả lại cho tôi nhưng không nhận được một sự trả lời nào từ chị H, hẹn gặp vẫn không gặp tôi để giải quyết. Qua tìm hiểu thì tôi gọi điện và được nghe chồng chị H nói đã bán lô đất tôi thế chấp cho người khác.

Nay tôi khởi kiện yêu cầu tòa giải quyết những vấn đề sau đây:

- Tuyên vô hiệu giấy chuyển nhượng giữa tôi và bà Bùi Thị Thanh H đối với lô đất thừa số 4, tờ bản đồ số 21, diện tích 52,607m² tại H, H, Đà Nẵng;

- Tuyên vô hiệu Giấy chuyển nhượng giữa bà Bùi Thị Thanh H và ông Nguyễn Hữu V cùng đối với lô đất thừa số 4, tờ bản đồ số 21, diện tích 52,607m² tại H, H, Đà Nẵng;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Hữu V với ông Trần T1 cùng đối với lô đất thừa số 4, tờ bản đồ số 21, diện tích 52,607m² tại H, H, Đà Nẵng;

- Buộc ông T1 hoàn trả lại toàn bộ hồ sơ đất đối với lô đất thừa số 4, tờ bản đồ số 21, diện tích 52,607m² tại H, H, Đà Nẵng (cũ) cho tôi.

- Tôi sẽ trả lại cho bà H số tiền đã mượn, lãi và hỗ trợ thêm tổng số tiền là 200.000.000đ.

** Theo đơn trình bày, tại các phiên họp, phiên hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn là bà Bùi Thị Thanh H trình bày:*

Trên thực tế, ông Lê Thanh T có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã B, thành phố Đà Nẵng) nên ông T đã chủ động chào bán và đề nghị tôi mua lại thửa đất này. Do đó, vào ngày 11/9/2024 hai bên đã xác lập giao dịch chuyển nhượng bằng “Giấy chuyển nhượng” do chính ông Lê Thanh T viết và ký tên. Theo đó, ông T đồng ý chuyển nhượng cho tôi thửa đất số 04, tờ bản đồ số 21, diện tích 52.607m² tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã B, thành phố Đà Nẵng) với giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Ngay sau đó, tôi đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng trên cho ông T bằng hình thức chuyển khoản. Sau khi nhận đủ tiền ông T đã bàn giao lại cho tôi toàn bộ giấy tờ, hồ sơ liên quan đến thửa đất nêu trên mà không có bất kỳ tranh chấp hay sự phản đối nào tại thời điểm đó. Đến tháng 4/2025 vừa qua vì cần tiền xoay sở lo toan việc gia đình nên tôi đã chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông Nguyễn Hữu V với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Kể từ thời điểm này thửa đất nêu trên đã được ông Nguyễn Hữu V trực tiếp quản lý, sử dụng và tôi không còn quyền lợi hoặc nghĩa vụ nào khác liên quan đến thửa đất nữa.

Ngày 10/9/2024, ông T có đến nhà tôi mượn số tiền 200.000.000 đồng và được tôi đồng ý cho mượn bằng tiền mặt và tôi lấy tiền lãi là tiền 8. Để làm tin cho khoản vay mượn này ông T đưa cho tôi một bộ hồ sơ đất rừng. Khi giao nhận tiền và hồ sơ thì hai bên có viết giấy với tiêu đề “Giấy chuyển nhượng” nhưng bản chất là vay mượn tiền thể hiện ở đoạn viết thêm của ông T “Khi bên anh T chuyển trả đủ số tiền mượn 200.000.000 đồng thì bên chị H sẽ gửi trả lại bộ hồ sơ đất thửa số 4 tờ bản đồ 21”. Đó là câu ghi cuối dòng của giấy chuyển nhượng trong ngày 10/9/2024 là ngày anh T tới vay mượn tôi 200.000.000 đồng và hứa 1 tháng sau trả. Nhưng sau đó anh T nói khó khăn nên xin góp trả dần cho số tiền vay hằng tháng, hằng tháng xin trả 20.000.000 đồng trong số tiền vay. Ông T đã trả tôi số tiền 205.000.000 đồng (dư 5.000.000 đồng). Do đó, hợp đồng vay tiền giữa tôi và ông T đã hoàn tất, không còn liên quan gì nữa.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, tôi đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu V lô đất nói trên với giá 200 triệu đồng và tôi đã giao toàn bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan đến lô đất trên cho ông V.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu việc chuyển nhượng giữa tôi và ông T cũng như các giao dịch chuyển nhượng giữa tôi với ông V, giữa ông V với ông Trần T1 thì tôi đồng ý. Tôi đồng ý nhận 200.000.000 đồng từ ông T1 và tôi giao lại cho ông V 230.000.000đ.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu V trình bày:*

Ngày 22.4.2025, tôi có nhận chuyển nhượng 01 lô đất thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 21, diện tích 52.607 m² tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã B, thành phố Đà Nẵng) của bà Bùi Thị Thanh H với giá 200 triệu đồng. Sau khi tôi mua thửa đất từ chị H thì tôi đã bán cho ông Trần T1 với giá 850 triệu đồng và bàn giao toàn bộ hồ sơ đất liên quan cho ông Trần T1. Nay ông Lê Thanh T khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu các giao dịch chuyển nhượng đối với lô đất trên thì tôi không đồng ý. Việc giao dịch giữa ông T với bà H và bà H với tôi là hợp pháp, rõ ràng nên không vô hiệu. Tôi không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện nay giấy tờ đất tôi đã bàn giao cho anh Trần T1, tôi không giữ.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần T1 trình bày:*

Ngày 10.5.2025, tôi có nhận chuyển nhượng 01 lô đất thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 21, diện tích 50.607 m² tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã B, thành phố Đà Nẵng) của ông Nguyễn Hữu V với giá 850 triệu đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì tôi quản lý và sử dụng diện tích đất trên. Nay ông Lê Thanh T khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu các giao dịch chuyển nhượng đối với lô đất trên thì tôi không đồng ý. Việc mua bán giữa tôi và ông V có giấy tờ đầy đủ. Tôi không đồng ý trả đất và giấy tờ đất. Hiện nay tôi là người đang giữ giấy tờ và quản lý thửa đất.

** Trong văn bản gửi Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T2 trình bày:*

Năm 2022, tôi thuê ông Lê Thanh T 01 lô đất thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ số 21, diện tích 52.607 m² tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã B, thành phố Đà Nẵng). Sau khi thuê đất thì tôi đã khai thác, trồng keo lá tràm trên đất nay cây cũng đã 4 năm tuổi. Việc tranh chấp đất đai của ông T với các bên liên quan thì tôi không có ý kiến gì. Tuy nhiên, nếu Tòa án giải quyết tuyên đất trên trả về cho ông Lê Thanh T thì tôi không yêu cầu giải quyết về cây trên đất. Còn nếu Tòa án tuyên trả đất cho người khác thì tôi yêu cầu giải quyết phần cây trồng trên đất cho tôi.

** Trong văn bản gửi Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Tấn H1, bà Phạm Thị M1 trình bày:*

Trước đây tôi có khai hoang một lô đất thửa đất số 04, tờ bản đồ số 21, diện tích 52.607 m² tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã B, thành phố Đà Nẵng) sau đó đến năm 2018 tôi đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị M với giá 600 triệu đồng. Từ đó đến nay tôi không liên quan gì đến lô đất đó nữa.

Hiện nay lô đất này có tranh chấp thì đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết. Tôi không có ý kiến tranh chấp hay khiếu nại gì đối với việc chuyển nhượng giữa tôi và bà M.

** Trong văn bản gửi Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị M trình bày:*

Vào năm 2018, tôi nhận chuyển nhượng một lô đất thửa đất số 04, tờ bản đồ số 21, diện tích 52.607 m² tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã B, thành phố Đà Nẵng) của ông Mai Tấn H1, bà Phạm Thị M1 với giá 600 triệu đồng. Đến năm 2021, tôi đã chuyển nhượng lại cho ông Lê Thanh T với giá 600 triệu đồng. Từ đó đến nay tôi không liên quan gì đến lô đất đó nữa.

Hiện nay lô đất này có tranh chấp thì đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết. Tôi không có ý kiến tranh chấp hay khiếu nại gì đối với việc chuyển nhượng giữa tôi và ông Lê Thanh T.

** Luật sư Trần Thị Thùy Trang T4 trình bày luận cứ bảo vệ cho nguyên đơn xác định:*

- Giữa ông Lê Thanh T và bà Bùi Thị Thanh H không có giao dịch mua bán chuyển nhượng đất đai. Giấy chuyển nhượng lập ra để đảm bảo cho việc ông T vay bà H số tiền 250 triệu đồng.

- Việc chuyển nhượng giữa ông T và bà H là giả cách nên không có giá trị pháp lý, giao dịch này là vô hiệu vì vi phạm các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Luật sư đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng giữa ông Lê Thanh T với bà Bùi Thị Thanh H; giữa bà Bùi Thị Thanh H với ông Nguyễn Hữu V; giữa ông Nguyễn Hữu V với ông Trần T1 là vô hiệu và buộc ông Trần T1 trả lại toàn bộ giấy tờ, hồ sơ liên quan đến thửa đất cho ông Lê Thanh T.

** Luật sư Phạm Lý H2 trình bày luận cứ bảo vệ cho bị đơn xác định:*

- Giữa ông Lê Thanh T với bà Bùi Thị Thanh H có giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Lê Thanh T với bà Bùi Thị Thanh H về việc ông T giao cho bà H số tiền 200 triệu đồng;

Luật sư đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố các giao dịch dân sự liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng phát biểu quan điểm xác định Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thực hiện đầy đủ thủ tục trình tự tố tụng theo quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử tuân theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Về nội dung, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 133 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh T về việc:

- Tuyên bố vô hiệu Giấy chuyển nhượng ngày 10/9/2024 và ngày 11/9/2024 giữa ông Lê Thanh T và bà Bùi Thị Thanh H đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 21, diện tích 52.607m² tại xã H (nay là xã B), thành phố Đà Nẵng.

- Tuyên bố vô hiệu Giấy chuyển nhượng ngày 22/4/2025 giữa bà Bùi Thị Thanh H và ông Nguyễn Hữu V.

- Tuyên bố vô hiệu Giấy chuyển nhượng ngày 10/5/2025 giữa ông Nguyễn Hữu V và ông Trần T1 đối với cùng thửa đất nêu trên.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

- Buộc ông Nguyễn Hữu V hoàn trả cho ông Trần T1 số tiền 850.000.000 đồng;

- Buộc bà Bùi Thị Thanh H hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu V số tiền 200.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của bà H về việc hỗ trợ thêm cho ông V số tiền 30.000.000 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Lê Thanh T và bà Bùi Thị Thanh H về việc ông T thanh toán cho bà H số tiền 200.000.000 đồng.

- Buộc ông Trần T1 trả lại toàn bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan đến thửa đất số 4, tờ bản đồ số 21, diện tích 52.607m² cho ông Lê Thanh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa ông Lê Thanh T với bà Bùi Thị Thanh H là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn có địa chỉ cư trú trên địa bàn phường T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Tại phiên tòa hôm nay, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Văn T2, bà Trần Thị M, ông Mai Tấn H1 và bà Phạm Thị M1 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung vụ án: Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, lô đất thửa đất số 04, tờ bản đồ số 21, diện tích 50.607 m² tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã B, thành phố Đà Nẵng) có nguồn gốc do ông Mai Tấn H1, bà Phạm Thị M1 khai hoang sử dụng sau đó chuyển nhượng cho bà Trần Thị M, bà M lại chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T. Các giao dịch chuyển nhượng này hiện nay không ai có tranh chấp khiếu nại gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2] Vào ngày 10.9.2024 và ngày 11.9.2024 giữa ông Lê Thanh T và bà Bùi Thị Thanh H có ký 02 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thửa đất số 04, tờ bản đồ số 21, diện tích 50.607 m² tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã B, thành phố Đà Nẵng), ông T là bên chuyển nhượng và bà H là bên nhận chuyển nhượng. Khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng thì diện tích đất này chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có các giấy tờ gồm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Tấn H1, bà Phạm Thị M1 với bà Trần Thị M; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị M với ông Lê Thanh T; 01 bản vẽ thửa đất; 01 bản Hồ sơ kỹ thuật thửa đất; 01 Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 28/6/2021; 01 bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 25/6/2021; 01 Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/6/2021; 01 Đơn xin đo đạc kỹ thuật thửa đất ngày 15/6/2021; 01 Biên bản kiểm tra chất lượng sản phẩm. Việc chuyển nhượng giữa các bên được ký kết bằng giấy viết tay chưa được công chứng, chứng thực. Ông T cho rằng hợp đồng này chỉ là đảm bảo cho việc thực hiện việc ông T vay số tiền 200 triệu đồng chứ thực chất không có việc chuyển nhượng thực tế. Hội đồng xét xử thấy rằng, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất chưa được nhà nước công nhận, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên căn cứ điểm a khoản 1 điều 45 Luật Đất đai sửa đổi bổ sung năm 2024, quyền sử dụng đất này chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng. Ông T viết giấy để chuyển nhượng đất cho bà H là không đúng quy định tại điều 500, 501 Bộ luật dân sự. Mặt khác, việc chuyển nhượng đất nói trên không tuân thủ về hình thức, không được công chứng chứng thực theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự nên giao dịch dân sự này vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122, 129 và 131 Bộ luật dân sự. Dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông T với bà H với mục đích như thế nào thì cũng không được pháp luật thừa nhận và bảo vệ.

[2.3] Cũng với diện tích đất đó, bà H lại chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu V với giá 200 triệu đồng, sau đó ông V lại chuyển nhượng cho ông Trần T1 với giá 850 triệu đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, như đã nhận định tại phần [2.1] thì thửa đất số 04, tờ bản đồ số 21, diện tích 50.607 m² tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã B, thành phố Đà Nẵng) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không có quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024. Các bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng không có chứng thực, công chứng theo quy định tại Điều 520 Bộ luật dân sự nên các giao dịch dân sự này cũng vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122, 129 và 131 Bộ luật dân sự.

Như vậy, việc khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 21, diện tích 50.607 m² tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã B, thành phố Đà Nẵng) giữa ông Lê Thanh T với bà Bùi Thị Thanh H,

giữa bà Bùi Thị Thanh H với ông Nguyễn Hữu V, giữa ông Nguyễn Hữu V với ông Trần T1 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Về xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu: Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định trên, giao dịch dân sự giữa các bên đều vô hiệu nên Hội đồng xét xử xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại điều 131 Bộ luật dân sự. Trong các giao dịch này, bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đều có lỗi, cụ thể bên chuyển nhượng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn thực hiện còn bên nhận chuyển nhượng cũng biết đất chưa chính chủ của người chuyển nhượng nhưng vẫn giao kết hợp đồng. Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự đề buộc các bên hoàn trả cho nhau tình trạng ban đầu.

[2.4.1] Đối với việc chuyển nhượng giữa ông Lê Thanh T và bà Bùi Thị Thanh H3: Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa ông T chấp nhận trả cho bà H3 200 triệu đồng và bà H3 thống nhất nhận số tiền này khi giải quyết giao dịch vô hiệu nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này và sẽ quyết định trong bản án.

[2.4.2] Đối với việc chuyển nhượng giữa bà Bùi Thị Thanh H3 và ông Nguyễn Hữu V: Giá trị chuyển nhượng là 200 triệu đồng, bà H3 có nghĩa vụ trả lại cho ông V 200 triệu đồng. Tại phiên tòa, bà H3 đồng ý hỗ trợ 30 triệu đồng tiền ông V thuê người đo đất và đóng cọc ranh giới, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà H3.

[2.4.3] Đối với việc chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Hữu V và ông Trần T1: Giá trị chuyển nhượng là 850 đồng, ông V có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần T1 số tiền chuyển nhượng trên là 850 triệu đồng và ông Trần T1 có nghĩa vụ trả lại toàn bộ các giấy tờ liên quan đến thửa đất trên cho ông Lê Thanh T gồm bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Tấn H1, bà Phạm Thị M1 với bà Trần Thị M; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị M với ông Lê Thanh T; 01 bản vẽ thửa đất; 01 bản Hồ sơ kỹ thuật thửa đất; 01 Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 28/6/2021; 01 bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 25/6/2021; 01 Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/6/2021; 01 Đơn xin đo đạc kỹ thuật thửa đất ngày 15/6/2021; 01 Biên bản kiểm tra chất lượng sản phẩm.

[2.5] Xét đề nghị của ông Nguyễn Hữu V về việc xem xét chuyển thông tin sang cơ quan công an, xem xét trách nhiệm bồi thường khi hợp đồng vô hiệu và trả tiền công đo đất, phát quang rừng, đóng cọc ranh giới, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì các bên tham gia trong giao dịch dân sự vô hiệu phải hoàn trả cho nhau tình trạng ban đầu, nếu bên nào có lỗi thì phải bồi thường. Như đã nhận định ở trên, trong các giao dịch dân sự này, các bên đều có lỗi nên không ai phải có trách nhiệm bồi thường cho ai. Riêng khoản tiền công đo đất, cắm mốc và phát rẫy ông V không cung cấp được giấy tờ chứng minh số tiền đã bỏ ra nên không cơ sở xem xét, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà H3 trả 30 triệu đồng cho ông V đối với yêu cầu này. Đối với đề nghị

chuyển thông tin đến cơ quan công an, vấn đề này đã được cơ quan điều tra Công an thành phố Đ giải quyết và trả lời tại Phiếu hướng dẫn số 433/PHD-VPCQCSĐT ngày 30.7.2025.

[2.6] Xét đề nghị của ông Trần T1 về việc yêu cầu các bên liên quan bồi thường thiệt hại phần giá trị tăng thêm của quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy. Như đã nhận định trên, trong các giao dịch dân sự này, các bên đều có lỗi nên không ai phải có trách nhiệm bồi thường cho ai mà các bên phải trả cho nhau tình trạng ban đầu. Ông Trần T1 có quyền nhận lại số tiền bỏ ra trước đây từ ông Nguyễn Hữu V và có trách nhiệm trả lại đất cùng các giấy tờ liên quan cho ông Lê Thanh T.

[2.7] Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tuyên bố vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 21, diện tích 50.607 m² tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay là xã B, thành phố Đà Nẵng) giữa ông Lê Thanh T với bà Bùi Thị Thanh H, giữa bà Bùi Thị Thanh H với ông Nguyễn Hữu V, giữa ông Nguyễn Hữu V với ông Trần T1 và xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Xét đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[2.8] Đối với đề nghị của Luật sư Trần Thị Thùy T3 về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự nêu trên là vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy, các đề nghị này phù hợp với nhận định tại mục [2.2] và [2.3] của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Vì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà Bùi Thị Thanh H phải chịu 300.000đ.

[4] Về các chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, ông Lê Thanh T tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ: Điều 117, 122, 129, 131, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự; Điều 26, 27 và 45 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” của ông Lê Thanh T đối với bà Bùi Thị Thanh H.

3. **Xử:** Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh T với bà Bùi Thị Thanh H (giấy chuyển nhượng ngày

10.9.2024 và ngày 11.9.2024); giữa bà Bùi Thị Thanh H với ông Nguyễn Hữu V (giấy chuyển nhượng ngày 22.4.2025); giữa ông Nguyễn Hữu V với ông Trần T1 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10.5.2025) vô hiệu.

4. Xử lý hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

- Ông Lê Thanh T có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị Thanh H 200.000.000 đồng;

- Bà Bùi Thị Thanh H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hữu V 230.000.000 đồng;

- Ông Nguyễn Hữu V có nghĩa vụ trả cho ông Trần T1 850.000.000 đồng;

- Ông Trần T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Thanh T bản chính các giấy tờ sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Tấn H1, bà Phạm Thị M1 với bà Trần Thị M ngày 02.3.2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị M với ông Lê Thanh T ngày 25.11.2021; 01 bản vẽ thửa đất; 01 bản Hồ sơ kỹ thuật thửa đất; 01 Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 28/6/2021; 01 bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 25/6/2021; 01 Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/6/2021; 01 Đơn xin đo đạc kỹ thuật thửa đất ngày 15/6/2021; 01 Biên bản kiểm tra chất lượng sản phẩm tháng 5.2021.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng thời gian và số tiền phải thi hành án.

5. Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự chịu như sau:

- Bà Bùi Thị Thanh H phải chịu 300.000 đồng;

- Ông Lê Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003819 ngày 16.10.2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Thanh T tự nguyện chịu 5.000.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp và chi xong)

Án xử công khai, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 36, 72 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;

- VKSND KV 3 - Đà Nẵng;
- THADS TP. Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ.

Đặng Ngọc Cường