

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 259/2026/DS-ST

Ngày 25/8/2026

V/v “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Mạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Liên

Bà H Vương Niê

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Vi – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố
Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk: Bà Đào Thị
Diễm Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 25/8/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk xét xử sơ
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2026/TLST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026
về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu
và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử
số: 237/2026/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên
tòa số: 290/2026/QĐST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà H O Bkrông – Sinh năm: 1979, địa chỉ: Buôn Ê, xã E, tỉnh
Đắk Lắk. (Có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H O Bkrông: Ông Lê Trọng C
– Sinh năm: 1984, địa chỉ: Số C, phường T, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Bùi Thế H - Sinh năm: 1989, địa chỉ: Số H, phường B, tỉnh
Đắk Lắk. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Đ, địa
chỉ: Quốc lộ A, thôn , xã D, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hải Đ – Sinh năm: 1988, địa chỉ:
Quốc lộ A, thôn , xã D, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin vắng mặt)

4. Người làm chứng: Bà H Đ Byă - Sinh năm: 1977, địa chỉ: Buôn T, xã E, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn cùng thống nhất trình bày:

Tháng 09/2025, tôi có mối quan hệ quen biết với ông H qua sự giới thiệu của bà H Đ Byă. Tôi được giới thiệu ông H là người chuyên cho vay tiền và làm các thủ tục đáo hạn, xóa thế chấp tại ngân hàng. Đầu tháng 10/2025, tôi có vay của ông H 30.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng). Ông H có đưa tiền mặt cho tôi, không làm giấy tờ vay mượn. Tôi có thắc mắc sao ông H không làm giấy vay tiền thì ông H bảo không cần làm. Đến ngày 23/10/2025, ông H có gọi tôi đến Văn phòng công chứng đất đai Đinh Anh H, địa chỉ xã D, tỉnh Đắk Lắk để ký Hợp đồng chuyển nhượng đất sang tên cho ông Bùi Thế H đối với thửa đất số 5374; tờ bản đồ số 17; diện tích 748m²; địa chỉ Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk (thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 01809246; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 10732 do Chi nhánh khu vực C - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/08/2025 cho tôi. Khi ông H kêu ký giấy chuyển nhượng tôi có thắc mắc và hỏi lại ông H. Tôi không bán đất thì sao phải ký giấy tờ này, và tại sao tôi chỉ nhận được của ông H 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) nhưng bên công chứng lại nói tôi nhận 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Khi đó tôi thắc mắc thì ông H có nói với tôi là chỉ ký giả vờ để vay tiền dễ hơn, khi nào tôi cần thì trả lại tôi. Tôi không đi học, không biết chữ lúc đó có bà H Đ Byă sống cùng khu vực khuyên tôi nên tôi tin và làm theo lời của ông H. Tháng 12/2025, tôi định chuyển quyền sử dụng đất sang cho con gái tôi thì phát hiện bị ông H lừa, và có khả năng mất đất, tôi đã nhiều lần liên hệ ông H yêu cầu trả lại đất. Tôi không đồng ý bán đất với giá nêu trên. Nhưng ông H liên tục thoái thác và nói vòng vo không chịu trả lại đất cho tôi.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn xác định yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk giải quyết: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23 tháng 10 năm 2025 tại Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ Thôn K, xã D và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5374; tờ bản đồ số 17; diện tích 748m²; địa chỉ Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk (thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 01809246; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 10732 do Chi nhánh khu vực C - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/08/2025 đứng tên H O Bkrông cho H O Bkrông.

*** Bị đơn ông Bùi Thế H trình bày:** Vào ngày 23/10/2025, tôi và bà H O Bkrông đã tự nguyện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5374, tờ bản đồ số 17, diện tích 748m², địa chỉ tại Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk tại Văn phòng công chứng Đ. Thực tế, giá trị chuyển nhượng thỏa thuận giữa hai bên là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tuy nhiên, để giảm áp lực về nghĩa vụ thuế cho các bên, trong hợp đồng công chứng chỉ thể hiện giá trị là 50.000.000 đồng. Ngay sau khi ký kết hợp đồng vào cùng ngày 23/10/2025, bà H O Bkrông đã tiến hành bàn giao đất thực địa cho tôi. Kể từ thời điểm đó, bà H O Bkrông đã chấm dứt việc canh tác và sử dụng thửa đất này. Từ lúc nhận bàn giao đất cho đến nay, tôi là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định. Trong suốt quá trình này, không hề có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại nào từ bên thứ ba liên quan đến thửa đất nêu trên. Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào thực tế giao dịch, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền và giao đất. Vì vậy, tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà H O Bkrông) về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi kính đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1 – tỉnh Đắk Lắk xem xét và giải quyết: Bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà H O Bkrông do không có căn cứ pháp lý và thực tế. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và bà H O Bkrông để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của tôi.

*** Đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Đ tự khai như sau:** Ngày 23 tháng 10 năm 2025, Văn phòng công chứng Anh Hào (tên gọi cũ: Văn phòng công chứng Đ), tỉnh Đắk Lắk nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H O Bkrông là bên chuyển nhượng và ông Bùi Thế H là bên nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 5374 tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Thôn A, xã E (thôn A, xã E, huyện C cũ), tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01809246 do Chi nhánh khu vực C – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/8/2025. Sau khi kiểm tra thành phần hồ sơ người yêu cầu công chứng cung cấp, công chứng viên đã trao đổi với người yêu cầu công chứng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì được biết bà H O Bkrông đồng ý chuyển nhượng cho ông Bùi Thế H toàn bộ thửa đất nói trên với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Thế H có trách nhiệm đi nộp hồ sơ đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền, việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Nhận thấy thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng đã đầy đủ và các bên đã thỏa thuận được toàn bộ nội dung của hợp đồng, công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hồ sơ và cho các bên ký vào hợp đồng trước sự

chứng kiến của công chứng viên theo quy định của Luật công chứng 2024. Sau khi tra cứu dữ liệu liên quan đến hồ sơ công chứng trên hệ thống dữ liệu công chứng của Sở tư pháp tỉnh Đắk Lắk đối với hồ sơ trên nhận thấy không có thông tin ngăn chặn, tài sản chưa bị chuyển dịch, uỷ quyền cho ai, hồ sơ đủ điều kiện công chứng theo quy định và đã được Công chứng số công chứng 004915/2025/CCGD ngày 23 tháng 10 năm 2025. Văn phòng công chứng Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- *Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

- *Về nội dung:* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/10/2025, được lập bằng văn bản và được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đ chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Công chứng và Luật Đất đai. Vì vậy đề nghị Hội đồng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Về chi phí tố tụng và án phí:* Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ) vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người làm chứng: Bà H Đ Byă vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Theo trình bày của nguyên đơn bà H O Bkrông: Đầu tháng 10/2025, bà vay ông H số tiền 30.000.000 đồng tiền mặt. Ngày 23/10/2025, ông H hẹn bà đến VPCC Đình Anh H để ký Hợp đồng chuyển nhượng đất. Bà cho rằng ông H giải thích chỉ ký giả vờ để dễ làm thủ tục vay tiền. Do không biết chữ nên bà đã điểm chỉ/ký tên vào hợp đồng, nên yêu cầu khởi kiện: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/10/2025 vô hiệu và buộc ông H trả lại bản gốc Giấy chứng nhận QSDĐ. Bị đơn ông Bùi Thế H khẳng định hai bên hoàn

toàn tự nguyện ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/10/2025. Giá trị thực tế thỏa thuận là 200.000.000 đồng (hợp đồng công chứng ghi 50.000.000 đồng để giảm áp lực thuế). Bà H O đã bàn giao đất trên thực địa ngay trong ngày 23/10/2025 và ông H là người quản lý, sử dụng đất ổn định từ đó đến nay.

[2.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/10/2025, được lập bằng văn bản và được Công chứng viên Văn phòng công chứng Đ chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Công chứng và Luật Đất đai. Mặc dù nguyên đơn trình bày không biết chữ, nhưng việc điểm chỉ/ký tên trước mặt Công chứng viên và người làm chứng (bà H Đ Byã) thể hiện sự thừa nhận của đương sự đối với các thỏa thuận trong hợp đồng.

Về nghĩa vụ chứng minh và căn cứ tuyên bố giao dịch vô hiệu: Về nghĩa vụ chứng minh theo Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ vật chất nào (như Giấy vay tiền, thỏa thuận, tin nhắn, ghi âm...) để chứng minh cho lời khai của mình. Lời khai đơn phương của nguyên đơn không đủ cơ sở để bác bỏ giá trị pháp lý của Hợp đồng đã được công chứng hợp pháp.

Tại phiên tòa, bà H O Bkrông cung cấp 02 tài liệu giao dịch tại Ngân Hàng VIB phát sinh vào tháng 12/2025 và không chứng minh được mối liên quan đến yêu cầu khởi kiện, ông H cũng không thừa nhận có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà H O, nên không có căn cứ để xem xét.

[2.2] Về quá trình thực hiện hợp đồng: Nguyên đơn đã chủ động bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận QSDĐ và giao đất trên thực địa cho ông H quản lý, sử dụng ngay từ ngày 23/10/2025 mà không có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại nào tại thời điểm đó. Điều này thể hiện giao dịch chuyển nhượng đã hoàn tất trên thực tế. Về việc ghi giá trị thấp hơn thực tế, mặc dù bị đơn thừa nhận việc ghi giá 50.000.000 đồng nhằm giảm bớt nghĩa vụ thuế, đây là vi phạm trong lĩnh vực quản lý thuế (thuộc thẩm quyền xử lý hành chính của cơ quan thuế) và không làm thay đổi hay làm vô hiệu bản chất của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đã hoàn thành giữa hai bên.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà H O Bkrông về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23 tháng 10 năm 2025 tại Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ Thôn K, xã D và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5374; tờ bản đồ số 17; diện tích 748m²; địa chỉ Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk (thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 01809246; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 10732 do

Chi nhánh khu vực C - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/08/2025 đứng tên H O Bkrông cho H O Bkrông.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà H O Bkrông phải chịu 15.000.000 đồng chi phí định giá tài sản và 2.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ. Bà H O Bkrông đã nộp và chi phí xong.

[4] Về án phí: Do các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 220, Điều 227, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 122, 123 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26 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.

[1] Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà H O Bkrông đối với yêu cầu khởi kiện: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23 tháng 10 năm 2025 tại Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ Thôn K, xã D và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5374; tờ bản đồ số 17; diện tích 748m²; địa chỉ Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk (thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 01809246; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 10732 do Chi nhánh khu vực C - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/08/2025 đứng tên H O Bkrông cho H O Bkrông.

[2] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà H O Bkrông phải chịu 15.000.000 đồng chi phí định giá tài sản và 2.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ. Bà H O Bkrông đã nộp và chi phí xong.

[3] Về án phí: Bà H O Bkrông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 600.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001071, ngày 27/01/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Bà H O Bkrông được nhận lại số tiền 300.000 đồng.

[4] Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 thoả 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, 36 và 71 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực I;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Vũ Đức Mạnh