

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HOÀI NHƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 272/2025/DS-ST

Ngày 27-6-2025

V/v tranh chấp về yêu cầu tuyên bố vô
hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀI NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hồng Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phan Á
- Ông Nguyễn Hữu Tố

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Tuyết Mai – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Ly – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2025 tại Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 357/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 150/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị C, sinh ngày 20/3/1960, Căn cước công dân số 025160006180, quê quán: H, Phú Thọ, nơi thường trú: Xóm A, thôn L, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định. (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Phan Thị T, sinh ngày 08/3/1968, Căn cước công dân số 052168016022, quê quán: Xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định, nơi thường trú: Xóm A, thôn L, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định. (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn L, sinh năm 1976, địa chỉ: Xóm A, thôn M, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định. (Đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 10/9/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà C trình bày: Ngày 02/4/2020, bà T chuyển nhượng cho bà C 200m² đất ở tại thửa đất số 896 tờ bản đồ số 11, bà C đã trả đủ số tiền 62.000.000 đồng, chưa nhận đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sử dụng. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, bà C mới biết phần đất bà T chuyển nhượng là đất lấn chiếm nên không có để chuyển nhượng cho bà. Bà đã yêu cầu bà T trả tiền thì bà T đồng ý trả nhưng lại hẹn khi nào có mới trả và đến nay bà T không trả lại tiền cho bà C. Nay bà C yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2020 giữa bà C và bà T, yêu cầu bà T phải trả số tiền 62.000.000 đồng và trả tiền lãi chậm trả theo qui định của pháp luật. Bà không có yêu cầu gì khác về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không có yêu cầu gì về bồi thường thiệt hại. Khi chuyển nhượng giữa bà C và bà T có thỏa thuận bằng lời nói là chi phí thủ tục bà T phải chịu và bà T đã đưa tiền chi phí 2.500.000 đồng là đúng. Nay bà T yêu cầu của bà C phải trả lại số tiền 2.500.000 đồng này thì bà C không đồng ý.

- Theo Biên bản lấy lời khai ngày 31/10/2024 và tại phiên tòa, bị đơn bà T trình bày: Năm 2020, do có khó khăn kinh tế, thiếu tiền và cũng không hiểu biết về pháp luật đất đai nên vào ngày 02/4/2020 bà T có thỏa thuận bán cho bà C 200m² đất ở với số tiền 62.000.000 đồng. Bà C đã giao đủ tiền cho bà T theo giấy viết tay như bà C nộp cho Tòa án. Khi làm thủ tục sang tên thì cán bộ địa chính nói diện tích đất của bà chỉ có 200 m², không đủ diện tích tách thửa nên không làm thủ tục được. Bà C không mua nữa mà đòi bà T trả lại tiền. Bà T đồng ý trả tiền nhưng vì khó khăn nên xin trả dần nhưng bà C không đồng ý. Khi bán đất, bà T ước lượng rồi chỉ phần đất bán cho bà C biết, bà C nhìn bà chỉ và thống nhất mua, bà T cũng không biết phần đất bán có kích thước diện tích là bao nhiêu. Nay bà C không chịu mua đất nữa và yêu cầu trả tiền thì bà T đồng ý không bán nữa và trả tiền nhưng xin trả dần mỗi năm 10.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền 62.000.000 đồng. Bà T không đồng ý với yêu cầu trả lãi của bà C. Khi làm thủ tục sang tên, con rể của bà C là ông L có nói bà T đưa tiền nước cho người đo đạc đất nên bà T đã đưa cho ông L 500.000 đồng. Khi bà T và bà C vào làm thủ tục sang nhượng thì bà T đã nộp tiền lệ phí 2.000.000 đồng. Bà T dự định sau khi hoàn tất thủ tục sẽ yêu cầu bà C cùng chịu chi phí nhưng vì không làm được giấy tờ sang tên nên bà T mất số tiền này. Nay bà T yêu cầu bà C trả cho bà 2.500.000 đồng. Giữa bà T và bà C không có thỏa thuận về việc bà T phải chịu chi phí sang nhượng. Bà T không có yêu cầu gì khác về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại.

- Theo Bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L trình bày: Ông là con rể của bà C, bà C có mua đất của bà T. Khi đo đạc để làm thủ tục tách thửa, bà T có đưa cho ông 500.000 đồng để gửi tiền nước cho nhân viên đo đạc và ông đã đưa xong.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký

phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo qui định. Vụ án đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo qui định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu của bà C, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bà T trả cho bà C số tiền 62.000.000 đồng, bà T phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền 62.000.000 đồng kể từ ngày bà C có đơn yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định pháp luật. Về án phí: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Bà T yêu cầu bà C phải trả 2.500.000 đồng tiền chi phí đo đạc và lệ phí làm thủ tục sang tên là không phù hợp vì giữa bà T và bà C chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Bà C yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà T nên theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật được xác định là Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn cư trú tại thôn L, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định nên theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L đề nghị xét xử vắng mặt nên theo qui định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông L.

[3] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.1] Tại Bản hợp đồng bán chuyển nhượng đất ở ngày 02/4/2020 thể hiện bà T chuyển nhượng đất ở diện tích 200m² cho bà C với giá 62.000.000 đồng, hai bên cũng thể hiện rõ việc bà C đã giao cho bà T đủ số tiền như thỏa thuận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên có nội dung không đúng theo qui định tại Điều 501 của Bộ luật Dân sự, không được công chứng, chứng thực theo qui định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thể hiện rõ số thửa đất, tờ bản đồ và các thông tin khác của thửa đất chuyển nhượng nhưng bà T, bà C đều xác định đây là thửa đất số 896 tờ bản đồ số 11 địa chỉ tại thôn L, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00002 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/01/2010. Vì vậy, xác định việc bà T chuyển nhượng cho bà C thửa đất số 896 tờ bản đồ số 11 diện tích 200m² đất ở với giá 62.000.000 đồng, bà T đã nhận đủ tiền là đúng sự thật.

[3.2] Theo sự thừa nhận, chỉ dẫn đo đạc của bà C và bà T thì phần đất chuyển nhượng có diện tích là 223,9m². Qua xác minh tại cơ quan quản lý đất đai thì ngày 10/12/2002, Ủy ban nhân dân huyện H đã thu hồi diện tích 200m² tại thửa đất số 896 tờ bản đồ số 11 diện tích 552m² (bản đồ năm 1997) để giao cho hộ bà

T được quyền sử dụng. Diện tích còn lại của thửa đất số 896 vị trí phía Tây phần diện tích đất đã giao cho hộ bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Theo đo đạc VN2000 thì thửa đất số 896 tờ bản đồ số 11 được chỉnh lý thành thửa đất số 1230 tờ bản đồ số 11 diện tích 345m², chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất mà bà T chuyển nhượng cho bà C (theo như chỉ dẫn đo đạc thực tế của các bên tại buổi định giá tài sản) có vị trí ở phía Tây phần đất đã giao cho hộ bà T và có diện tích 175,9m² do bà T lấn chiếm sử dụng từ năm 2002, không thuộc đất công ích do Ủy ban nhân dân xã H quản lý.

[3.3] Như vậy, phần đất mà bà T chuyển nhượng cho bà C chỉ có 48m² là diện tích bà T được quyền sử dụng thuộc thửa đất số 896 tờ bản đồ số 11 diện tích 200m² đã cấp cho hộ bà T và diện tích này không đủ điều kiện để tách thửa theo qui định. Phần còn lại trong phần đất chuyển nhượng là do bà T lấn chiếm, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, bà T không được quyền sử dụng nên không có quyền chuyển nhượng cho bà C theo qui định tại khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Việc bà T chuyển nhượng đất là vi phạm qui định về quyền của người sử dụng đất, bà T cũng đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nên chấp nhận yêu cầu của C. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà T thể hiện tại Bản hợp đồng bán chuyển nhượng đất ở ngày 02/4/2020.

[4] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà T vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà C nhận chuyển nhượng nhưng chưa nhận đất, chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sử dụng nên không buộc bà C phải hoàn trả. Bà T đã nhận của bà C số tiền 62.000.000 đồng nên phải trả lại cho bà C số tiền này. Bà T xin trả dần số tiền này nhưng không được bà C đồng ý và không phù hợp với qui định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[4.2] Về yêu cầu trả tiền lãi: Khi bà C yêu cầu trả tiền và bà T đồng ý trả tiền là các bên đã xác lập nghĩa vụ trả tiền của bà T đối với bà C. Bà T không trả tiền cho bà C là chậm thực hiện nghĩa vụ nên phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự. Các bên không có thỏa thuận về lãi suất phát sinh do chậm trả tiền nên lãi suất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là 10%/năm. Các bên đều không xác định được thời gian bà C đòi tiền và bà T chấp nhận trả nên không có căn cứ để xác định thời điểm bà T chậm thực hiện nghĩa vụ. Vì vậy, buộc bà T phải trả lãi từ ngày bà C nộp đơn khởi kiện ngày 13/9/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 27/6/2025 là 09 tháng 14 ngày. Tiền lãi bà T phải trả là 62.000.000 đồng x 10%/năm x 09 tháng 14 ngày = 4.891.000 đồng (đã làm tròn số).

[4.3] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Bà C chấp nhận việc bà T đã bỏ ra 2.500.000 đồng để làm thủ tục là đúng nên xác định đây là thiệt hại của bà T. Bà C cho rằng có thỏa thuận bằng lời nói là bà T phải chịu chi phí này nhưng bà T

không đồng ý với ý kiến này và bà C cũng không chứng minh được nên không có cơ sở để xác định đây là sự thật. Thấy rằng, bà T chuyển nhượng phần đất không thuộc quyền sử dụng của mình, bà C nhận chuyển nhượng nhưng không tìm hiểu bà T có quyền sử dụng đất, có được quyền chuyển nhượng hay không dẫn đến giao dịch của các bên bị vô hiệu. Các bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu nên mỗi bên phải chịu một nửa thiệt hại. Vì vậy, Buộc bà C phải trả cho bà T số tiền 1.250.000 đồng.

[4.4] Các bên không có yêu cầu gì khác về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và về bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng của bà C được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí là 300.000 đồng, bà T phải trả cho bà C số tiền 62.000.000 đồng và tiền lãi 4.891.000 đồng nên phải chịu án phí là $66.891.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.344.550 \text{ đồng}$. Tổng án phí bà T phải chịu là 3.644.500 đồng (đã làm tròn). Bà C phải chịu án phí 300.000 đồng đối với giá trị phải bồi thường thiệt hại là 1.250.000 đồng, bà C là người cao tuổi nên được miễn.

[6] Về chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà T phải chịu 3.000.000 đồng để trả lại cho bà C.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn về việc chấp nhận yêu cầu của bà C là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. *Vì các lẽ trên,*

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 158, 165, 166, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 122, 131, 407, 408, 500, 501, 502, 280, 357, 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C.

1.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị C và bà Phan Thị T (theo Bản hợp đồng bán chuyển nhượng đất ở ngày 02/4/2020).

1.2. Buộc bà Phan Thị T phải trả cho bà Trần Thị C số tiền 66.891.000 đồng (Sáu mươi sáu triệu tám trăm chín mươi một nghìn đồng). (Gồm 62.000.000 đồng bà Phan Thị T đã nhận của bà Trần Thị C và 4.891.000 đồng tiền lãi chậm trả).

1.3. Buộc bà Trần Thị C phải trả cho bà Phan Thị T số tiền 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Về án phí và tiền tạm ứng án phí:

- Bà Phan Thị T phải chịu 3.644.500 đồng (Ba triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.
- Bà Trần Thị C là người cao tuổi nên được miễn án phí.
- Khi thụ lý yêu cầu khởi kiện, bà C là người cao tuổi, được miễn nộp tạm ứng án phí nên không xem xét việc trả lại.

3. Về chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Phan Thị T phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) để trả lại cho bà Trần Thị C.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5.2. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND thị xã Hoài Nhơn;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn thư.

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

Trần Hồng Hoàng