

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 – HÀ NỘI**

Bản án số: 10/2026/DSST

Ngày 09/2/2026

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hủy HĐ

Chuyển nhượng QSD đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – HÀ NỘI**

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quang

Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Quang Huy và bà Bùi Thị Vân Ngọc.

Ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê Mai – Thư ký Tòa án.

Đ diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Trang - Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 09 tháng 2 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Hà Nội xét xử công khai vụ án thụ lý số: 35/2026/TLST - DS ngày 21/01/2026 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2026/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 01 năm 2026, về việc kiện “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1969

Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1970. Bà D ủy quyền cho ông V tham gia tố tụng.

HKTT: Thôn Lưu T, xã Phụng D, TP Hà Nội

- Bị đơn: Ông Lương Tuấn Đ, sinh năm 1983

HKTT: Chung cư PH P911 Tòa M1.2 phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng công chứng Nguyễn Niên.

Người Đ diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Niên – Giám đốc

Địa chỉ: Thôn Thao Chính, xã Phú Xuyên, TP Hà Nội

Nguyên đơn có mặt, bị đơn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

NHẬN THẤY.

Theo đơn khởi kiện và những lời khai tại Tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Minh V, và bà Nguyễn Thị D trình bày:

Vào ngày 04/11/2011 tại Văn phòng Công chứng Bắc Hà, vợ chồng ông V bà D đã thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Lương Tuấn Đ, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11, diện tích 145 m², tại địa chỉ thôn Trình Viên, xã Phú T (cũ) nay là xã Phụng D, TP Hà Nội. Giá trị chuyển nhượng thực là 16.000.000 đồng/01 m² x 145 m² = 2.320.000.000 đồng. Phía ông Đ đã đặt cọc 400.000.000 đồng, còn 1.920.000.000 đồng, ông Đ hứa sẽ thanh toán hết là ngày 30/4/2012. Tuy nhiên Sau đó, phía ông Đ cứ lần lữa không thanh toán nốt số tiền

còn lại nên hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được. Nay ông V, bà D đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên.

Về số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, ông bà đã nhận của ông Đ, nay ông bà hoàn trả ông Đ và cũng không yêu cầu Tòa án phạt vi phạm hợp đồng.

Phía bị đơn, ông Lương Tuấn Đ trình bày tại hồ sơ:

Ông Đ xác nhận đã thỏa thuận, ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ở với vợ chồng ông V, bà D, đối với thửa đất nêu trên, với tổng giá trị của hợp đồng là 2.320.000.000 đồng, ông đã đặt cọc 400.000.000 đồng. Số tiền còn lại ông vẫn chưa trả được phía nguyên đơn, chủ yếu do việc làm ăn sau đó khó khăn thua lỗ, mất khả năng thanh khoản, phần do ông làm mất giấy chứng nhận QSD đất (bản gốc), ông lại phải đi làm ăn xa dài ngày, nên không thể thực hiện được Hợp đồng. Nay ông Đ nhất trí đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên. Số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, phía nguyên đơn đã hoàn trả lại cho ông Đ, ông đã nhận đủ, không có ý kiến gì. Ông cũng đề nghị vợ chồng ông V không phạt vi phạm hợp đồng do hoàn cảnh khó khăn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người Đ diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Nguyễn Niên, ông Nguyễn Niên trình bày tại hồ sơ:

Ngày 04/11/2011, Văn phòng Công chứng Nguyễn Niên, lúc đó có tên là Văn phòng Công chứng Bắc Hà, có công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 000049-2011/CNQSD-BH, đối với thửa đất thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11, diện tích 145 m², tại thôn Trình Viên, xã Phượng D, Tp Hà Nội, cho các bên đương sự. Hợp đồng giữa các bên được ký kết, thỏa thuận tại Văn phòng hoàn toàn tự nguyện và đúng với các quy định của pháp luật, còn sau đó, việc các bên có thực hiện được hợp đồng hay không là trách nhiệm của họ. Nay phía nguyên đơn đề nghị hủy Hợp đồng QSD đất mà các bên đã ký kết, đề nghị Tòa án giải quyết theo các quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Các bên không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp, do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà các bên đã ký kết nhưng không thực hiện được.

Đ diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Hà Nội, tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã tuân thủ đúng, nhưng chưa đủ quy định về thủ tục tố tụng của Pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác đã chấp hành đầy đủ nghĩa vụ tố tụng của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo qui định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn. Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Minh V và bà Nguyễn Thị D với ông Lương Tuấn Đ mà các bên đã ký kết vào ngày 04/11/2011 tại Văn phòng Công chứng Bắc Hà (cũ) nay là văn phòng Công chứng Nguyễn

Niên, đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ thôn Trình Viên, xã Phú T (cũ) nay là xã Phụng D, Tp Hà Nội, được Chủ tịch UBND khu vực 12 - Hà Nội (cũ), cấp giấy chứng nhận QSD số AD 000952 cấp ngày 06/9/2007, đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Minh V. Ngoài ra còn đề nghị Tòa tuyên phần án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà. Trên cơ sở lời trình bày của các bên đương sự và quan điểm của Đ diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

[1.1]. *Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật:* Đây là tranh chấp trong giao dịch dân sự, cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, theo quy định của Điều 26, Điều 35 BLTTDS 2015, thì thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Về sự tham gia tố tụng của các đương sự: Quá trình giải quyết vụ kiện, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của mình theo quy định của pháp luật, nên Tòa án tiến hành giải quyết xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2]. *Về thời hiệu:* Trong vụ án này, phía nguyên đơn yêu cầu được hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do bị đơn vi phạm thực hiện nghĩa vụ dân sự, do đó theo quy định của điều 123, điều 132 BLDS và điều 184 BLTTDS, trong trường hợp này không áp dụng thời hiệu, việc Tòa án thụ lý giải quyết là có căn cứ.

[2]. *Về nội dung việc kiện:*

Xét yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là vợ chồng ông V, bà D, đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. *Về nội dung của hợp đồng:*

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được các bên thiết lập, có đầy đủ các nội dung cơ bản của Hợp đồng chuyển nhượng tài sản theo quy định của bộ luật dân sự như: Đối tượng của hợp đồng (QSD đất), giá cả, phương thức thanh toán (tiền mặt), thời hạn thực hiện của hợp đồng (có ấn định thời hạn thanh toán, gia hạn thời gian thanh toán) phương thức giao tài sản (tiền, đất ở) vv....

Theo đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được các bên ký kết tại Văn phòng Công chứng Bắc Hà (cũ), thời điểm giao dịch là ngày 04/11/2011, theo đó, Bên A (ông V, bà D), sẽ chuyển nhượng cho bên B (ông Đ) quyền sử dụng đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11, diện tích 145 m², tại địa chỉ thôn Trình Viên, xã Phú T (cũ) nay là xã Phụng D, Tp Hà Nội, được Chủ tịch UBND khu vực 12 - Hà Nội (cũ), cấp giấy chứng nhận QSD số AD 000952 cấp ngày 06/9/2007, đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Minh V, giá chuyển nhượng (theo hợp đồng) là 150.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt và việc giao nhận tiền hai bên tự thỏa thuận.

Cũng theo hợp đồng, các bên đã giao nhận tài sản là quyền QSD đất và các loại giấy tờ tài liệu có liên quan theo thỏa thuận, cụ thể, ông V, bà D đã giao thừa

đất số 01 và GCN QSD đất nêu trên cho ông Đ, sau này, phía ông Đ đã làm mất giấy chứng nhận QSD đất (bản gốc), đồng thời nhận lại 400.000.000 đồng tiền cọc.

Về việc thanh toán, tại Tòa các bên xác nhận, giá theo hợp đồng chỉ có 150.000.000 đồng, mục đích là để trốn thuế, còn giá thỏa thuận theo thực tế được ghi trên giấy thanh toán và giấy đặt cọc là 16.000.000 đồng/01 m², tổng giá trị chuyển nhượng 2.320.000.000 đồng, phía ông Đ đã đặt cọc 400.000.000 đồng cùng thời điểm ký kết hợp đồng.

[2.2]. Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được các bên thỏa thuận, ký kết bằng văn bản, được thực hiện tại văn phòng công chứng và được Công chứng viên xác nhận, phù hợp với các quy định của pháp luật về Công chứng, chứng thực.

Như vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy: Xét cả về nội dung và hình thức của Hợp đồng, thì về cơ bản đã tuân thủ các quy định của Bộ luật dân sự về hợp đồng, ngoại trừ điều khoản về giá cả, các bên đã không ghi theo giá trị thực của hợp đồng nhằm mục đích trốn thuế, tuy nhiên, do hợp đồng không thực hiện được, nên HĐXX không đặt vấn đề kiến nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành truy thu và xử lý các bên về hành vi trốn thuế.

[2.3]. Về việc hợp đồng không thực hiện được: Quá trình giải quyết việc kiện, các bên đều xác nhận, sau khi ký kết hợp đồng và đặt cọc 400.000.000 đồng, còn 1.920.000.000 đồng, các bên thỏa thuận thời hạn thanh toán là ngày 16/01/2012, sau đó, gia hạn thêm 01 lần đến ngày 30/4/2012 là hạn cuối cùng, nếu không thực hiện, ông Đ còn phải chịu phạt cọc 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, như các đương sự xác nhận, do việc làm ăn của ông Đ gặp khó khăn, ông phải đi làm ăn xa, cộng thêm việc ông Đ làm mất bản gốc Giấy chứng nhận QSD đất nên đã chây ì, bỏ mặc không thanh toán trả nốt số tiền còn lại cho vợ chồng ông V, phía ông V sau khi giục giã ông Đ trả tiền không được thì cũng bất lực, cuối cùng các bên thống nhất dừng lại và thỏa thuận đề nghị hủy bỏ hợp đồng, ông Đ trả lại QSD đất cho vợ chồng ông V, phía nguyên đơn cũng hoàn trả lại tiền đặt cọc cho ông Đ mà không kèm theo bất kỳ chế tài nào.

Đối với hiện trạng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11, diện tích 145 m², tại địa chỉ thôn Trình Viên, xã Phượng D, Tp Hà Nội, qua xem xét thẩm định tại chỗ, thì hiện trạng vẫn là thửa đất trống, không có tài sản, vật kiến trúc nào được xây dựng trên đất kể từ thời điểm xác lập giao dịch, đến nay. Hiện ông V, bà D đã quản lý lại thửa đất sau khi được ông Đ trao trả như thỏa thuận của các bên.

Xét sự thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, Tòa chấp nhận và áp dụng các quy định tại các điều 422, 423, 424, 427, 428 BLDS để tuyên chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của các bên đương sự.

Về việc Giấy chứng nhận QSD đất bị mất, phía ông Đ đã có văn bản gửi các cơ quan có thẩm quyền đề trình báo sự việc và cho đến thời điểm này, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội – Chi nhánh Phú Xuyên, xác nhận, kể từ thời điểm phía ông Đ trình báo vào tháng 11/2015 đến nay, chưa ghi nhận đăng

ký biên động nào về quyền sử dụng đối với thửa đất trên. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có thể tiến hành các thủ tục tiếp theo để thực hiện việc bảo vệ quyền lợi của mình theo quy định của pháp luật.

[4] *Về án phí*: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí DSST, Tòa chấp nhận.

Bởi những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 91, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 271, Điều 227, Điều 228, Điều 273 BLTTDS, Điều 203 Luật Đất 2013, Các Điều 423, Điều 424, Điều 427, Điều 428 BLDS. và Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh V và bà Nguyễn Thị D

2. Hủy hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Minh V và bà Nguyễn Thị D với ông Lương Tuấn Đ, theo Hợp đồng có số Công chứng 000049.2011/CNQSDĐ –BH, ký kết ngày 04/11/2011 tại Văn phòng Công chứng Bắc Hà (cũ), nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Niên, đối với quyền sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 11, diện tích 145 m², tại địa chỉ thôn Trình Viên, xã Phú T (cũ) nay là xã Phương D, Tp Hà Nội, được Chủ tịch UBND khu vực 12 - Hà Nội (cũ), cấp giấy chứng nhận QSD số AD 000952 cấp ngày 06/9/2007, đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Minh V.

5. Về án phí: Ông Nguyễn Minh V và bà Nguyễn Thị D phải chịu **300.000** đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí DSST, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí **300.000** đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) ông V đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001871 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Hà Nội. Ông V, bà D đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo về phần quyết định của bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND khu vực 12 - Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- Phòng THADS khu vực 12 - Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Quang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA