

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGỌC HỒI
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST

Ngày 13/5/2025

*“V/v tuyên bố hợp đồng vô hiệu,
xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGỌC HỒI TỈNH KON TUM

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hữu Luân.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Xuân Trường;

- Ông Phan Văn Đông.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Minh Quang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum, tiến hành tố tụng tại phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu P - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum, đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 78/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024; về việc “Tuyên bố hợp đồng vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXXST - DS ngày 24 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 35/2025/QĐST-DS ngày 23/4/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B; năm sinh 1965; địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum (vắng mặt);

+ Người đại diện theo ủy quyền của bà B, ông Huỳnh Phan Q; địa chỉ: Số E, đường M, phường H, quận C, TP Đà Nẵng; Giấy ủy quyền số 028/2024/VBUQ-NTBTM ngày 02/8/2024 của bà Nguyễn Thị B và Công ty L và văn bản ủy quyền số 028.1/GUQ-TM ngày 02/8/2024 của Công ty L (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T; năm sinh 1972; địa chỉ: Thôn Đ, xã R, huyện S, tỉnh Kon Tum (vắng mặt);

+ Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T là bà Nguyễn Thị Phú D; địa chỉ: Tổ E, phường N, TP ., tỉnh Kon Tum; giấy ủy quyền được Văn phòng Công chức Việt Hoàng chứng nhận ngày 29/4/2025 (vắng mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự:

+ Vũ Anh M, là luật sư; địa chỉ: Số H, đường B, TP ., tỉnh Kon Tum; công tác tại: Văn phòng L1, thuộc đoàn Luật sư tỉnh K là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tăng Thị T1 (N); năm sinh 1964; địa chỉ: Số E, đường T, thị trấn P; là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Có quyền, nghĩa vụ như nguyên đơn (vắng mặt).

- Người làm chứng;

+ Trần Thị C; địa chỉ: Thôn E, xã T, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà B và bà T1 đã nhiều lần cùng nhau nhận chuyển nhượng, chuyển nhượng chung nhà, đất (mua, bán nhà, đất chung); cùng kinh doanh, cùng kiếm lời. Ngày 02/02/2019, ngày 06/7/2021 bà T1 và bà B nhận chuyển nhượng chung thửa đất có nhà ở, hồ cá, đất trống, tổng diện tích đất 9.800m² của bà Trần Thị C và ông Nguyễn Xuân H; cùng địa chỉ: Thôn E, xã T, huyện Đ, tỉnh Kon Tum; trong tổng diện tích đất 9.800m² đất này có 2.210m² đất đã được cấp GCN QSDĐ, số đất còn lại chưa được cấp GCN QSDĐ. Bà B và bà T1 thống nhất: Đất mua chung, nhưng bà Tăng Thị T1 (N) thay mặt bà B đứng tên chủ sử dụng đất. Ngày 02/8/2021 sở TN&MT tỉnh K chấp nhận việc chuyển nhượng đất, cấp GCN QSDĐ số DA 629414; tại thửa số: 87; tờ bản đồ số: 34; diện tích đất cấp 2.210m²; địa chỉ thửa đất (vị trí đất): Đường Đ, tổ dân phố B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum; chủ sử dụng đất, tài sản trên đất: Bà Tăng Thị T1; địa chỉ: TDP5, thị trấn P, huyện N.

Ngày 16/6/2022, tại nhà bà N (nhà ở của bà N gần kề nhà ở của bà B) lúc này có ba người là Nguyễn Thị B, Tăng Thị T1 (N) là bên bán và bà Nguyễn Thị T (bên mua); bà T1 là người viết Giấy tay về việc: Bà B và bà T1 sang nhượng cho bà T diện tích đất 360m² (chiều rộng, mặt đường Đ 8m, chiều sâu 45m), là một phần diện tích đất nằm trong diện tích đất 2.210m² đã được cấp GCN QSDĐ số DA 629414. Trên diện tích 360m² đất này có nhà ở, công trình phụ, xây dựng cấp 4; giá chuyển nhượng 920.000.000 đồng, giảm giá 20.000.000 đồng; lúc này lô đất (GCN QSDĐ) đang được cầm cố, thế chấp tại ngân hàng để vay số tiền 1.050.000.000 đồng. Trong giấy sang nhượng đất còn ghi: Bà T phải trả cho bà B và bà T1 900.000.000 đồng; bà B và bà T1 trả cho bà T 150.000.000 đồng (tổng bằng 1.050.000.000 đồng) để lấy GCNQSDĐ ra làm GCNQSDĐ cho bà T; trong giấy bà T1 còn nhận nợ hoàn toàn với bà T. 150.000.000 đồng này, bà T1 phải trả cho bà T; trả cả phần của bà B; vì trước đó tiền bán nhà, đất được lời chung của bà B và bà T1 150.000.000 đồng, bà T1 đang giữ hết; ba bà đã cùng ký vào giấy sang nhượng đất; do bà B ký nhầm nên ký vào bên sang nhượng, và do giấy sang nhượng đất viết không rõ ràng nên bà T yêu cầu bà T1 viết thêm một bản Giấy sang nhượng đất và nhà khác, bà T cầm giấy này đi thuê đánh máy chữ, in 03 bản; còn phần ngày, tháng, năm chuyển nhượng, tên, chữ ký của các bên thì viết tay và ba bà cùng ký. Trong giấy này có dòng ghi “Nhà có chiều rộng 8m và chiều dài 45m, tổng diện tích 360m². Với số tiền là 920.000.000

đồng đã trả tiền đủ”. Còn phần người làm chứng, trong bản đánh máy chữ Giấy sang nhượng nhà và đất này, thì: Sau khi ba bà ký xong, ngày hôm sau bà T1 (N) mới nhờ ông Nguyễn Văn T2 và ông Lê Minh K từ xã P đến nhà bà T1 để ký (ký không).

Trước ngày 16/6/2022 (ngày chuyển nhượng đất cho bà T), ngày 13/8/2021 bà T1 và bà B thỏa thuận dùng GCN QSDĐ số DA 629414 là tài sản chung của hai bà để thế chấp vay ngân hàng 1.050.000.000 đồng, đăng ký thế chấp vay tiền ngày 13/8/2021; dùng tiền vay này để trả tiếp tiền mua nhà, đất của P1, O; tiếp tục trả nốt tiền mua nhà, đất của bà C-H; số tiền còn lại 110.000.000 đồng chia đôi. Tiền vay ngân hàng 1.050.000.000 đồng này mỗi bên chịu trả ngân $\frac{1}{2}$ số tiền vay nợ gốc và tiền lãi suất theo hợp đồng vay. Vì bà T1 là người thay bà B đứng tên chủ sử dụng đất và bán nhà, đất để trả nợ vay ngân hàng; nên bà B thống nhất với bà T1 chuyển nhượng 360m² đất trong GCN QSDĐ số DA 629414, trên đất có nhà ở nói trên cho bà T và vì bà B và bà T1 mua chung nhà, đất của P1-O cùng chuyển nhượng cho người khác, tiền lời chung có được 150.000.000 đồng bà T1 đang giữ hết, nên bà B đồng ý để bà T1 thay bà chuyển nhượng nhà, đất cho bà T, giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng + 150.000.000 đồng tiền bà T1 đang giữ là đủ trả ngân hàng 1.050.000.000 đồng, để lấy GCN QSDĐ ra làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà T. Nên bà B không nhận $\frac{1}{2}$ số tiền chuyển nhượng đất cho bà T là 460.000.000 đồng (bán nhà, đất để trả nợ ngân hàng không phải bán nhà, đất là để lấy tiền chia nhau). Mặt khác sau ngày 16/6/2022 (ngày chuyển nhượng đất cho bà T) chính bà T1 tìm người thuê nhà; thuê ngôi nhà, đất bà T mua, trong hai năm cho thuê nhà, bà T được bà T1 đưa cho khoản 7 triệu đồng tiền cho thuê nhà.

Ngày 25/11/2024 (bà T1 và bà T có giấy biên nhận) bà T1 trả cho bà T 460.000.000 tiền gốc do bà T nhận chuyển nhượng đất không thành và 23.000.000 đồng tiền lãi suất, cộng bằng 483.000.000 đồng; ngày 01/7/2024 bà T1 tiếp trả cho bà T 150.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng bằng 633.000.000 đồng; và bà T1 cho là: Vì nhà, đất là của chung, ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, trách nhiệm chung; nên $\frac{1}{2}$ giá trị của số tiền bán nhà, đất cho bà T thì bà có trách nhiệm trả cho bà T số tiền này và tiền lãi suất phát sinh theo $\frac{1}{2}$ số tiền này. Còn $\frac{1}{2}$ số tiền bà T mua nhà, đất còn lại không liên quan đến bà T1. Bà B không đồng ý với ý kiến của bà T1, vì: Ngày 13/8/2021 đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP C1, ngày 06/6/2024 xóa thế chấp. Tức là trong thời gian này một mình bà T1 nhiều lần (02 lần, hợp đồng vay 1 năm là hết hạn) tự bà vay tiền đảo nợ ngân hàng; đến ngày 24/5/2024 bà B mới biết có thông báo của ngân hàng về việc khoản vay đến hạn trả nợ. Vì bà B và bà T1 bán đất là lấy tiền để trả nợ Ngân Hàng, bà T1 còn thay bà B đứng tên vay tiền chung, và vì bà T1 thay bà B đứng tên chủ sử dụng đất; nên bà T có đưa đủ tiền là đưa (giao) cho bà T1 (N), chính vì vậy bà T1 mới viết để bà T đánh máy (Với số tiền 920 triệu đồng đã trả đủ tiền). Số tiền chung của bà B và bà T1 150 triệu đồng; chính bà T1 viết đưa cho bà T để lấy GCN QSDĐ ở ngân hàng ra, chứ không phải tiền để trả lãi

vay ngân hàng gần 2 năm như bà T1 khai. Theo bà B và trong hồ sơ: Không có chứng về việc bà T1 chia cho bà B $\frac{1}{2}$ số tiền 920 triệu đồng (nguyên tắc bà T1 là chủ đất, bà bán nhà đất; bà phải là người nhận tiền, chia tiền), bà T cũng không xuất trình được chứng cứ bà đưa cho bà B 920 triệu đồng hoặc $\frac{1}{2}$ số tiền 920 triệu đồng. Bà B khẳng định, bà không nhận 460 triệu đồng tiền bán đất cho bà T; theo bà B: Hợp đồng chuyển QSDĐ, bà T1 thay mặt bà B hoàn tất chuyển nhượng đất cho bà T, không thành là lỗi của bà T1 và bà T, bà B không có lỗi làm cho Hợp đồng chuyển QSDĐ vô hiệu. Nên bà không đồng ý trả tiền cho bà T.

Như trình bày nói trên, bà B cho là, trách nhiệm trả lại tiền 920 triệu đồng tiền nhận chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại nếu có cho bà T thuộc về bà Tăng Thị T1 (N). Do bà T không yêu cầu tiếp tục mua đất nữa (tức là: Bà cũng đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu) nên bà B không yêu cầu xem xét, thẩm định thừa đất. Bà B đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của bà về việc tuyên bố hợp đồng (Giấy sang nhượng nhà, đất) lập ngày 16/6/2022 về việc bà B và bà T1 chuyển nhượng QSDĐ đất, đất được cấp GCN QSDĐ số DA 629414 tài sản chung của hai bà B, T1 cho bà Nguyễn Thị T vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, lời khai tiếp theo, bị đơn bà Nguyễn Thị T, luật sư Vũ Anh M và bà Nguyễn Thị Phú D là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị T cũng không còn có nhu cầu tiếp tục mua đất nữa vì hai bà B và T1 đã bán đất cho người khác, khi chưa được sự đồng ý của bà (bà cũng đồng ý tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu); lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là thuộc về hai bà, hai bà gây thiệt hại cho bà thì phải bồi thường theo pháp luật. Bà T1 đã trả số tiền 633.000.000 đồng, số tiền cả gốc và lãi suất của một nửa hợp đồng; bà T1 đã trả đủ tiền gốc và lãi cho bà T, số thiệt hại của bà còn lại xuất phát từ hợp đồng mua bán đất, bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật (tức bà không đòi tiền bà T1 nữa mà đòi bà B). Ngày 18/02/2025 bà T lại có đơn phản tố, yêu cầu hai bà Tăng Thị T1 và Nguyễn Thị B phải trả cho bà số tiền còn lại là 460.000.000 đồng tiền mua đất (nợ gốc) và và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật, thời gian tính lãi suất từ ngày 16/6/2022 (ngày bà nhận chuyển nhượng đất và trả đủ tiền cho bà T1 và bà B) cho đến ngày giải quyết xong vụ án. Ngày 14/4/2025 bà Nguyễn Thị T lại thay đổi nội dung phản tố; bà chỉ yêu cầu tòa án giải quyết chỉ buộc bà Nguyễn Thị B phải trả cho bà $\frac{1}{2}$ giá trị nhận chuyển nhượng nhà, đất là 460 triệu đồng tiền nợ gốc và tiền lãi suất tính đến ngày 25/11/2024 là 173 triệu đồng (cộng 633 triệu đồng như bà T1 đã trả cho bà) và tiền lãi suất tính từ ngày 25/11/2024 cho đến ngày giải quyết, xét xử xong vụ án. Chứng cứ: Bà T cho là bà B đã nhận của bà $\frac{1}{2}$ giá trị nhận chuyển nhượng đất là: Ngày 16/6/2022 tại nhà bà T1, lúc này chỉ có ba bà; bà T đưa tiền cho bà B đếm còn bà T1 viết giấy sang nhượng nhà, đất; ngoài ra bà T không cung cấp được chứng cứ khác về việc bà B đã nhận của bà 460 triệu đồng. Đất và nhà bà T mua; hai bà đã bán lại cho chủ cũ là bà C-ông H; đất

và nhà hiện nay không liên quan gì đến bà nữa nên bà không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ nhà, đất.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, lời khai tiếp theo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B1 Tăng Thị T1 (N) trình bày:

Ngày 16/6/2022 bà T1 và bà B có nhất trí sang nhượng lô đất như bà B khai nói trên với giá chuyển nhượng là 920.000.000 đồng (như trong hợp đồng sang nhượng đã viết và ký); còn ngày 16/6/2022 tại nhà tôi (T) tôi viết giấy sang nhượng nhà, đất cho bà T; còn bà T có đưa 920 triệu đồng tiền cho bà B đếm hay không thì bà T1 không biết không nhớ; còn bà trả cho bà T tổng số tiền 633 triệu đồng là do bà ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà T thì bà trả tiền $\frac{1}{2}$ giá trị hợp đồng và tiền lãi suất cho bà T; còn bà có nhận tiền mua đất của bà T hay không? thì bà không nhớ. Khi lập giấy sang nhượng đất cho bà T lúc này bìa đỏ tôi và bà B đang thế chấp tại Ngân hàng để vay với số tiền là 1.050.000.000 đồng. Vì vậy nên chưa tách bìa đỏ cho bà T được, chúng tôi có hẹn với bà T: Khi nào đến hạn trả vay Ngân hàng sẽ trả tiền vay và lấy sổ đỏ về, tách sổ đỏ cho bà T, tôi có nợ của bà B 75.000.000 đồng trước đó, tôi có nói chịu trách nhiệm trả lãi Ngân hàng cho bà B trong thời gian chưa tách bìa cho bà T, trong thời gian đáo hạn và trả lãi, bà B cũng biết và nhất trí; vì biết tôi đang khó khăn và bà B cũng đang khó khăn nên chưa lấy bìa ra được.

Tôi (T) không đồng ý với ý kiến trình bày nói trên của bà B vì: Bà T1 không hề nhận hoặc cầm bất cứ đồng tiền nào của bà B. Mọi khoản tiền đáo nợ và trả lãi số tiền trên tại Ngân hàng trong thời gian 2 năm, tôi đều bàn bạc và có sự nhất trí của bà B. Khi chuyển nhượng lô đất nói trên cho bà Trần Thị C, bà B cũng nhất trí nhận số tiền chuyển nhượng nhà, đất cho bà C để lấy tiền trả cho Ngân hàng (như hợp đồng ngày 03/6/2022) chuyển nhượng đất cho bà C. Vì vậy tôi yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự Đại diện hợp pháp của nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn, đại diện của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ khoản Điều 26, 35, 40; điểm b khoản 2 Điều 227, 228, Điều 271 BLTTDS; Điều 117, 119, 131, 407, 500, 502 BLDS. Các Điều 167 luật đất đai 2013. Đề nghị Tòa án chấp đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị B và đơn phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2022 giữa bà Tăng Thị T1, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị T vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng bà Nguyễn Thị T trả lại 360m² đất và nhà trên đất cho bà Tăng Thị T1, Nguyễn Thị B. Bà T1 nhận 900.000.000 đồng từ bà T nhưng tự nguyện trả gốc và lãi cho bà T 633.000.000 đồng trước khi xét xử nên buộc bà T1 trả tiếp 450.000.000 đồng còn lại cho bà Nguyễn Thị T.

- Về án phí: Áp dụng Điều 144, 147 BLTTDS và điều 24, 26, 27 [Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016](#) của Ủy ban thường vụ Quốc hội bà Nguyễn Thị B nộp 150.000 đồng, bà Nguyễn Thị T nộp 150.000 đồng án phí không có giá ngạch về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bà Tăng Thị T1 phải nộp án phí dân sự có giá ngạch là 20.000.000 đồng + 4% (50.000.000đ) = 22.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng dân sự; nguyên đơn yêu cầu tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi.

[1.2] Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự trong vụ án; tại phiên tòa: Bị đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt tại phiên (nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho đơn vắng mặt tại phiên là hợp pháp); do phiên tòa đã được hoãn lần 1 vào ngày 23/4/2025. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[1.3] Yêu cầu của đương sự, đại diện của đương sự, của người bảo vệ quyền lợi của đương sự;

Yêu cầu của ông Huỳnh Phan Q, là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ngày 08/5/2025 ông có đơn đề nghị về việc: yêu cầu tòa án thu thập chứng cứ là các hồ sơ bà Tăng Thị T1 vay tiền, đảo vay khoản nợ mà bà B và bà T1; ngày 13/8/2021 thế chấp QSDĐ tại GCN QSDĐ số DA 629414 là tài sản chung của hai bà vay ngân hàng 1.050.000.000 đồng. Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự, quy định: Trách nhiệm cung tài liệu chứng cứ là của đương sự; theo đơn đề nghị ông, trình bày: Ngày 18/4/2025 ông đã làm đơn đề nghị ngân hàng cung cấp hồ sơ vay vốn cho ông; ông chỉ làm đơn đề nghị là ông chưa làm đúng quy định tại khoản 2, 3 Điều 106 Bộ luật tố tụng dân sự; ngân hàng có quy định phải bảo mật thông tin khách hàng; tòa án thấy không cần thiết thì không ra quyết định yêu cầu ngân hàng cung cấp thông tin khách hàng; yêu cầu của ông không được tòa án chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông Vũ Anh M, là luật sư; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T. Ngày 09/5/2025 tại đơn đề nghị, ông yêu

cầu tòa án đưa ông Nguyễn Văn T2; địa chỉ thôn I, xã P, huyện N, tỉnh Kon Tum vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng. Trong hồ sơ vụ án và quá trình tố tụng thể hiện; sau khi: Bà B, T1 (N), T ký giấy sang nhượng đất, đề ngày 16/6/2022; ngày hôm sau, bà T1 mới nhờ ông Nguyễn Minh T3 và Lê Minh K ký vào giấy sang nhượng đất (không chứng kiến việc sang nhượng đất); ông T3, ông K không phải là người làm chứng; yêu cầu của ông không được tòa án chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Phú D, là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T. Ngày 09/5/2025 tại đơn đề nghị, bà yêu cầu trung cầu giám định một bản viết tay giấy sang nhượng đất, đề ngày 16/6/2022 và bản đánh máy chữ; giấy sang nhượng đất và nhà, cũng đề ngày 16/6/2022 xem bản nào có trước, bản nào có sau. Tòa án thấy: Cả hai bản này, cả bà B, T1, T đều công nhận chữ ký là của họ; hai bản này có một số nội dung khác nhau, có giá trị chứng minh cho các yêu cầu khác nhau; cái nào có trước, cái nào có sau không quan trọng. Theo Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự; nếu bà D muốn chứng minh nội dung này đó là quyền, nghĩa vụ của bà. Yêu cầu của bà không được tòa án chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của bị đơn.

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 02/02/2019, ngày 06/7/2021 bà T1 và bà B nhận chuyển nhượng chung thửa đất có nhà ở, hồ cá, đất trồng, tổng diện tích đất 9.800m²; trong tổng diện tích đất 9.800m² này có 2.210m² đất đã được cấp GCN QSDĐ, số đất còn lại chưa được cấp GCN QSDĐ. Bà B và bà T1 thống nhất: Đất mua chung, nhưng bà Tăng Thị T1 (N) thay mặt bà B đứng tên chủ sử dụng đất. Ngày 02/8/2021 sở TN&MT tỉnh K chấp nhận việc chuyển nhượng đất, cấp GCN QSDĐ số DA 629414; tại thửa số: 87; tờ bản đồ số: 34; diện tích đất cấp 2.210m²; địa chỉ thửa đất (vị trí đất): Đường Đ, tổ dân phố B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum; chủ sử dụng đất, tài sản trên đất: Bà Tăng Thị T1; địa chỉ: TDP5, thị trấn P, huyện N.

Ngày 16/6/2022, tại nhà bà T1 (N); nhà ở của bà N gần kề nhà ở của bà B; lúc này có ba người là Nguyễn Thị B, Tăng Thị T1 là bên bán và bà Nguyễn Thị T (bên mua); bà T1 là người viết Giấy tay về việc: Bà B và bà T1 sang nhượng cho bà T diện tích 360m² đất (chiều rộng, mặt đường Đ 8m, chiều sâu 45m), là một phần diện tích đất nằm trong diện tích đất 2.210m² đã được cấp GCN QSDĐ số DA 629414; trên diện tích 360m² đất này có nhà ở, công trình phụ, xây dựng cấp 4; giá chuyển nhượng 920.000.000 đồng. Tại thời điểm các bên lập giấy sang nhượng nhà, đất này bà Tăng Thị T1 đại diện bà Nguyễn Thị B dùng GCN QSDĐ số DA 629414 đăng ký thế chấp ngày 13/8/2021 vay Ngân hàng TMCP C1 chi nhánh N1 1.050.000.000 đồng để hai bà sử dụng chung 940.000.000 đồng; còn 110.000.000 đồng chia đôi sử dụng riêng.

Theo quy định tại các Điều 123, 131, 407, Điều 500, 501 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 188, 197 luật đất đai 2013 quy định: Đất

đang thế chấp để vay tiền ngân hàng mà các bên lại lập giấy chuyển nhượng đất là đất có tranh chấp với ngân hàng, là vi phạm điều cấm của pháp luật; giấy chuyển nhượng đất không bảo đảm hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đất; là vi phạm quy định Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai; giấy sang nhượng nhà, đất các đương sự lập ngày 16/6/2022 vô hiệu ngay từ khi ký kết. Mặt khác: Trước khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, bà Nguyễn Thị T đã đồng ý đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 16/6/2022 giữa bà T1, bà B và bà T vô hiệu. Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Giao dịch dân sự 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. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của bà về việc tuyên bố hợp đồng (Giấy sang nhượng nhà, đất) lập ngày 16/6/2022 về việc bà B và bà T1 chuyển nhượng QSDĐ đất, đất được cấp GCN QSDĐ số DA 629414 tài sản chung của hai bà cho bà Nguyễn Thị T vô hiệu theo quy định của pháp luật là có cơ sở cần được chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của bị đơn:

Bên bán: Bà B và bà T1 (N) sang nhượng cho bà T diện tích 360m² đất (chiều rộng, mặt đường Đ 8m, chiều sâu 45m), là một phần diện tích đất nằm trong diện tích đất 2.210m² đã được cấp GCN QSDĐ số DA 629414, trên diện tích 360m² đất này có nhà ở, công trình phụ, xây dựng cấp 4. Bà T1 và bà B không chuyển nhượng nhà, đất cho bà T nữa (bà T cũng đồng ý với việc này); Bà B và bà T1 (N) nhận lại tài sản, không có ý kiến gì khác và đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất này cho bà C, ông H; tức là các bên đã thỏa thuận, thống nhất được với nhau việc nhận lại tài sản chuyển nhượng; Hội đồng xét xử không xem xét việc trả lại tài sản này.

Xem xét việc bên bán (chuyển nhượng) nhà, đất trả lại tiền mua nhà, đất và bồi thường thiệt hại cho bên mua; Hội đồng xét xử thấy: Quá trình tố tụng, sau nhiều lần thay yêu cầu phản tố; cuối cùng bà Nguyễn Thị T chỉ yêu cầu bà B phải bồi thường cho bà ½ giá trị nhận chuyển nhượng nhà, đất là 460 triệu đồng tiền nợ gốc bà mua nhà, đất và tiền lãi suất tính đến ngày 25/11/2024 là 173 triệu đồng, tổng số tiền là 633 triệu đồng (460 triệu + 173 triệu đồng = 633 triệu đồng) như bà T1 đã trả cho bà và tiền lãi suất tính từ ngày 25/11/2024 cho đến ngày giải quyết, xét xử xong vụ án. Theo Điều 466, 468 Bộ luật dân sự: Thuộc trường hợp nợ tiền không thỏa thuận lãi suất trước; lãi suất $20\%/năm/2 = 10\%/năm : 12 \text{ tháng} = 0,83\%/tháng$; ngày 25/11/2024 cho đến ngày 13/5/2025 = 5 tháng 18 ngày; $0,83\%/30 \text{ ngày} = 0,27\%/ngày$. $460.000.000 \text{ đồng} \times 5 \text{ tháng} \times 0,83\% = 19.090.000 \text{ đồng}$; $18 \text{ ngày} \times 460.000.000 \text{ đồng} \times 0,27\% = 2.235.000 \text{ đồng}$; $19.090.000 \text{ đồng} + 2.235.000 \text{ đồng} = 21.325.000 \text{ đồng} + 633.000.000 \text{ đồng} = 654.325.000 \text{ đồng}$ là số tiền bà T đòi bà B phải hoàn trả, phải bồi thường.

Nhưng ngày 16/6/2022 các đương sự lập sang nhượng đất, bà T khai: Tại nhà bà T1; bà T đưa cho bà B tiền để bà đếm còn bà T1 là người viết giấy sang nhượng đất; bà B không công nhận bà T đưa tiền cho bà để bà đếm; còn bà T1 ngồi ngay đó lại khai, không biết gì về việc này và cũng không có chứng cứ về việc bà T1 chia cho bà B $\frac{1}{2}$ giá trị tiền chuyển nhượng nhà, đất hoặc là bà B chia cho bà T1 $\frac{1}{2}$ giá trị tiền chuyển nhượng nhà, đất. Mặt khác bà T1 (N) có viết giấy trả cho bà T tổng số tiền 633.000.000 đồng; nhưng bà khai: Bà không nhớ là bà trả cho bà T khoản tiền gì? Bà cũng không nhớ bà có nhận của T 460.000.000 đồng tiền bán (chuyển nhượng) nhà, đất hay không. Và nếu bà T1 đã chia cho bà B $\frac{1}{2}$ giá trị tiền chuyển nhượng đất; tại sao bà T1 lại phải một mình nhiều lần đi vay tiền để đảo nợ ngân hàng. Hơn nữa hai bà B và T1 chuyển nhượng đất là để lấy tiền trả nợ ngân hàng, để lấy GCN QSDĐ ra, làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà T; chứ không phải bà T1, bà B chuyển nhượng đất cho bà T để lấy tiền chia nhau. Về nguyên tắc bà T1 đứng tên chủ sử dụng đất thì bà đứng ra chuyển nhượng nhà, đất và nhận tiền; tức là: Nếu không có chứng cứ vững chắc về việc bà B nhận tiền chuyển nhượng nhà, đất của bà T thì bà T1 (nhưng) là người nhận tiền chuyển nhượng nhà, đất. Như vậy yêu cầu của bà T về việc yêu cầu bà B phải trả cho bà 633 triệu đồng và tiền lãi suất tính theo số tiền mua nhà, đất nợ gốc 460 triệu đồng, thời gian tính từ 25/11/2024 cho đến ngày giải quyết, xét xử xong vụ án là không có cơ sở để chấp nhận; tức là không có đủ chứng cứ chứng minh bà B nhận của T 460.000.000 đồng tiền mua nhà, đất. Còn việc bà Tăng Thị T1 (N) tự trả tiền cho bà Nguyễn Thị T 633.000.00 đồng là việc của hai bà; Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, 14, 15; Khoản 7 Điều 26; các điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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. Bà bình có đơn xin miễn nộp án phí nhưng bà không có hồ sơ xin miễn nộp án phí, bà cũng không thuộc đối tượng được miễn án phí. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu được cả nguyên đơn và bị đơn đồng ý từ trước khi mở phiên tòa, các đương sự phải chịu $\frac{1}{2}$ tiền án phí không có giá gạch, mỗi bên một nửa; B phải nộp 75.000 đồng và được trả lại 225.000 đồng, bà B được dùng số tiền đã nộp tạm ứng án phí và trả lại tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0002100 ngày 21/10/2024; bà T phải nộp 75.000 đồng, tiền án phí tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu. Yêu cầu của T về việc đòi bà B phải hoàn trả, bồi thường 654.325.000 đồng không được chấp nhận, bà T phải chịu án phí yêu cầu đòi bồi hoàn, bồi thường theo pháp luật (400.000.000 đồng = 20.000.000 đồng, 254.325.000 đồng x 4% = 10.173.000 đồng + 20.000.000 đồng = 30.173.000 đồng; bà T được chuyển số tiền 15.825.000 đồng nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002185 ngày 18/3/2025, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum thành tiền án phí theo quy định.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng các Điều 123, 131, 407, 466, 468 các Điều 500, 501 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Các Điều 188, 197 luật đất đai 2013. Điều 12, 14, 15; Khoản 7 Điều 26; các điểm a, b khoản 3 Điều 27 [Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016](#) 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 tuyên:

1. Chấp nhận nhận yêu cầu khởi kiện của của bà Nguyễn Thị B về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tăng Thị T1 (N), Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị T lập ngày 16/6/2022 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất 360m² (chiều rộng, mặt đường Đ 8m, chiều sâu 45m), là một phần diện tích đất, nằm trong diện tích đất 2.210m² đã được sở TN&MT tỉnh K cấp GCN QSDĐ số: DA 629414 ngày 02/8/2021; tại thửa số: 87; tờ bản đồ số: 34; địa chỉ thửa đất (vị trí đất): Đường Đ, tổ dân phố B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum; chủ sử dụng đất, tài sản trên đất: Bà Tăng Thị T1; địa chỉ; TDP5, thị trấn P, huyện N là vô hiệu.

2. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc bà đòi bà Nguyễn Thị B phải hoàn trả $\frac{1}{2}$ giá trị hợp đồng (giấy sang nhượng nhà, đất) lập ngày 16/6/2022 là 460.000.000 đồng (tiền bên bán nhà, đất bà B đã nhận) và tiền lãi suất tính đến ngày 25/11/2024 là 173.000.000 đồng; cộng bằng 633.000.000 đồng và tiền lãi suất tính tiếp từ ngày 25/11/2024 cho đến ngày giải quyết, xét xử xong vụ án 21.325.000 đồng; Tổng cộng là 654.325.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc bà B phải nộp 75.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) và được trả lại 225.000 đồng, bà B được dùng số tiền đã nộp tạm ứng án phí và trả lại tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0002100 ngày 21/10/2024; buộc Nguyễn Thị T phải nộp 75.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) tiền án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc Nguyễn Thị T phải nộp 30.173.000 đồng (Ba mươi triệu một trăm bảy ba nghìn đồng) tiền án phí đòi bồi hoàn, bồi thường thiệt hại để nộp vào ngân sách Nhà nước. Bà Nguyễn Thị T được chuyển số tiền 15.825.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002185 ngày 18/3/2025, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum thành tiền án phí theo quy định.

4. Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt biết, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 **Luật thi hành án dân sự** 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện (02 bản);
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện, khi bản án có hiệu lực pháp luật;
- Lưu hồ sơ./.

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

Phạm Hữu Luân

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Xuân Trường Phan Văn Đông

Phạm Hữu Luân

