

Bản án số: 19/2025/DS-ST

Ngày 05-8-2025

V/v “Tranh chấp giải quyết hậu quả
của hợp đồng 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 7 – ĐÀ NẴNG

T phân Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Đặng Công Dung

2/ Ông Nguyễn Lương Xu

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Đà Nẵng tham gia phiên tòa, bà Phạm Thị Hà, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Đà Nẵng mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 25/2025/TLST - DS ngày 14 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 90/2025/TB-TA ngày 15/7/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lương Thị Kim L, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khối phố Đồng Sim, phường Tam Kỳ, T phố Đà Nẵng. Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1976 và bà Phạm Thị L, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã Lãnh Ngọc, T phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lương Thị Kim L trình bày:

Ngày 15/9/2021, bà và vợ chồng ông Nguyễn Tấn T, bà Phạm Thị L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Tam Kỳ đối với thửa đất số 501, tờ bản đồ số 26 tại xã Tiên Hiệp, huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 406913 do UBND huyện Tiên Phước cấp ngày 20/5/2020, đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng ông T, bà L1 ngày 17/5/2021, giá trị chuyển nhượng đối với tài sản trên là 400.000.000 đồng, bà đã giao số

tiền trên cho vợ chồng ông T, bà L1 tại Văn phòng công chứng Tam Kỳ, tuy nhiên sau đó phát sinh tranh chấp nên bà đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu, sau đó bà kháng cáo và được Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử tại bản án dân sự phúc thẩm số 151/2024/DS-PT ngày 26/12/2024, không chấp nhận kháng cáo của bà, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nay, bà Lương Thị Kim L yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc vợ chồng ông T, bà L1 trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo lãi suất 10%/năm của số tiền 400.000.000 đồng kể từ ngày 15/9/2021 đến ngày 15/7/2025 cho bà.

- **Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị L trình bày:** Bà thừa nhận ngày 15/9/2021 vợ chồng bà và bà Lương Thị Kim L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên tại Văn phòng công chứng Tam Kỳ với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng nhưng sau đó phát sinh tranh chấp không làm thủ tục sang tên cho bà L được. Vụ việc đã được Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước và Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết nhưng chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nay, bà Lương Thị Kim L khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng bà trả số tiền đã nhận chuyển nhượng 400.000.000 đồng thì bà đồng ý, đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà L về việc trả tiền lãi của số tiền 400.000.000 đồng tính đến ngày 15/3/2025 là 140.000.000 đồng thì bà không đồng ý vì gia đình bà hoàn cảnh khó khăn, nợ nần rất nhiều.

Đối với bị đơn Nguyễn Tấn T: Sau khi Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước thụ lý vụ án (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7- Đà Nẵng), Tòa án đã nhiều lần triệu tập cũng như tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông Nguyễn Tấn T vắng mặt không có lý do. Do đó việc lấy lời khai của ông Nguyễn Tấn T và việc hòa giải không thực hiện được.

- *Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:* Bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/9/2021; Bản án dân sự số 29/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước; Bản án dân sự số 151/2024/DS-PT ngày 26/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam; bản sao căn cước công dân; bản tự khai của các đương sự. Ngoài các tài liệu, chứng cứ này thì các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ này để đánh giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và hướng giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, việc chấp hành

pháp luật của nguyên đơn là đúng pháp luật; bị đơn vắng mặt là không chấp hành quy định của pháp luật.

Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- **Về xác định quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án:** Nguyên đơn bà Lương Thị Kim L yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc vợ chồng bị đơn trả lại tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7- Đà Nẵng.

- Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Tấn T và Phạm Thị L mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thông báo mở lại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Kim L thì thấy:

[2.1]. Về yêu cầu trả tiền:

[2.1.1] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/9/2021 đã được ký kết giữa nguyên đơn bà Lương Thị Kim L với vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Tấn T, bà Phạm Thị L đối với thửa đất số 501, tờ bản đồ số 26 tại xã Tiên Hiệp, huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 406913 do UBND huyện Tiên Phước cấp ngày 20/5/2020, đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng ông T, bà L1 ngày 17/5/2021 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Tam Kỳ với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao đủ số tiền trên cho vợ chồng bị đơn.

Tuy nhiên, trên thực tế trước khi chuyển nhượng cho nguyên đơn đối với thửa đất nêu trên thì vợ chồng bị đơn đang trong thời gian phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải T số 03/2021/QĐST-DS ngày 09/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước có hiệu lực pháp luật, đồng thời trên thửa đất có nhà cấp 4 nhưng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không có thỏa thuận về chuyển nhượng nhà. Do đó, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 151/2024/DS-PT ngày 26/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã tuyên Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/9/2021 giữa bà Lương Thị Kim L với vợ chồng bị đơn Nguyễn Tấn T, Phạm Thị L vô hiệu.

[2.1.2] Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đã được giải quyết tại bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, là chứng cứ chứng minh giữa bà L, ông T và bà L1 có ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T, bà L1 đã nhận tiền chuyển nhượng từ bà L. Căn cứ quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là các tình tiết nguyên đơn không phải chứng minh. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm trong vụ án trước, nguyên đơn bà Lương Thị Kim L không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên trong vụ án này, căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 khi hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Vợ chồng bị đơn ông T, bà L1 đã nhận số tiền 400.000.000 đồng từ nguyên đơn bà Lương Thị Kim L nên vợ chồng bị đơn ông T, bà L1 phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 400.000.000 đồng này cho nguyên đơn bà L là phù hợp, đúng quy định của pháp luật do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lương Thị Kim L về việc buộc bị đơn Nguyễn Tấn T, Phạm Thị L trả lại số tiền 400.000.000 đồng đã nhận chuyển nhượng.

[2.2] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại:

[2.2.1] Xét khi nguyên đơn bà Lương Thị Kim L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bị đơn Nguyễn Tấn T, bà Phạm Thị L mặc dù bà L đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà L1 nhưng chưa làm thủ tục sang tên, chưa được bàn giao đất sử dụng nên bà L chưa có công sức đóng góp nào vào phần đất này làm cho giá trị tài sản tăng. Sau khi nhận chuyển nhượng cũng chưa phát sinh giao dịch nào liên quan đến phần đất này nên thiệt hại từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là không có. Xét thấy, giao dịch giữa các bên bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết vì tài sản chuyển nhượng không thể thực hiện thủ tục chuyển quyền trên thực tế (không đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, lỗi này thuộc về vợ chồng bị đơn ông T, bà L1) và có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 (lỗi này nguyên đơn bà L cũng có một phần) vì khi tham gia ký kết hợp đồng bà L không tìm hiểu kỹ, xem xét hiện trạng trên đất có nhà. Theo đó, Hội đồng xét xử xác định lỗi bên nguyên đơn được tính 20%, bên bị đơn được tính 80%.

[2.2.2] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lương Thị Kim L yêu cầu vợ chồng bị đơn bồi thường thiệt hại bằng cách tính lãi suất từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2021 đến ngày 15/7/2025 (03 năm 10 tháng) của số tiền 400.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm là 153.320.000 đồng, tương ứng với lỗi của các bên khi tham gia ký kết hợp đồng là: Nguyên đơn bà Lương Thị Kim L chịu 20% của số tiền 153.320.000 đồng là 30.664.000 đồng; vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Tấn T, bà Phạm Thị L chịu 80% của số tiền 153.320.000 đồng là 122.656.000 đồng.

[2.2.3] Nhưng tại phiên tòa, nguyên đơn Lương Thị Kim L chỉ yêu cầu tính lãi suất từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 15/9/2021) đến ngày 15/9/2024 là 3 năm với mức lãi suất 10%/năm, tương đương số tiền 120.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn Lương Thị Kim L, buộc vợ chồng bị đơn Nguyễn Tấn T, Phạm Thị L bồi thường cho nguyên đơn Lương Thị Kim L số tiền 120.000.000 đồng.

Từ sự phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Lương Thị Kim L, buộc vợ chồng bị đơn Nguyễn Tấn T, Phạm Thị L trả cho bà Lương Thị Kim L số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng và tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng. Tổng số tiền phải trả là **520.000.000** (năm trăm hai mươi triệu) đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, 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:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Kim L đối với bị đơn ông Nguyễn Tấn T, bà Phạm Thị L về việc *“Tranh chấp giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*.

Buộc ông Nguyễn Tấn T và bà Phạm Thị L trả cho bà Lương Thị Kim L số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng và tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng. Tổng số tiền phải trả là **520.000.000** (năm trăm hai mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không trả xong số tiền trên thì hằng tháng còn phải chịu lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Tấn T và bà Phạm Thị L phải chịu 24.800.000 (hai mươi bốn triệu, tám trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Lương Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.800.000 (mười hai triệu, tám trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0005988 ngày 14/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND T phố Đà Nẵng;
- VKSND T phố Đà Nẵng;
- VKSND khu vực 7- Đà Nẵng;
- Thi hành án dân sự TP Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án + Ấn văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Thanh Hải