

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 121/2025/DS-ST

Ngày 25 tháng 9 năm 2025

V/v: “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô
hiệu và giải quyết hậu quả của hợp
đồng chuyển nhượng QSD đất vô
hiệu*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quang Tuyến.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Văn Nga và bà Nguyễn Ngọc Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân
Khu vực 3 - Đồng Nai.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai tham gia phiên
tòa:** Ông Đỗ Đức Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng
Nai xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 152/2025/TLST-DS
ngày 08/5/2025 về việc “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu và 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:
65/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số
260/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Anh P, sinh năm 1973;

Nơi cư trú: Số C N, Phường A, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ
Chí Minh.

** Bị đơn:* Bà Nguyễn Thu T, sinh năm 1973;

Địa chỉ đăng ký thường trú: Số G, khu phố B, phường T, thành phố B (nay
là phường T), tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ nơi ở hiện nay: Căn hộ A, Tòa nhà P, khu phố A, phường T, thành
phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai.

(Bà Nguyễn Thị Anh P và bà Nguyễn Thu T vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trần Văn K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức M trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Anh P có quen biết bà Nguyễn Thu T. Năm 2018 bà T có giới thiệu với bà P là bà T đang có dự án phân lô bán nền đất dự án tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 106 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 633790 ngày 17/01/2018. Bà T có cho bà xem bản vẽ các lô đất dự án và mời bà mua 01 nền đất. Do tin tưởng bà T nên bà đã mua của bà T 01 nền đất, theo bản vẽ thể hiện là lô đất số 56. Bà và bà T có lập “Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất” ngày 26/3/2018. Giá chuyển nhượng là 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng, bà đã giao đủ tiền cho bà T, có lập Biên bản nhận tiền ngày 26/3/2018. Bà T có hứa với bà là trong 04 tháng sẽ xây dựng cơ sở hạ tầng về đường đi, điện, nước và tách sổ cho bà. Cho đến nay bà T không thực hiện như đã hứa. Qua kiểm tra, bà được biết thửa đất bà T đứng tên không phải là đất dự án, cũng không đủ điều kiện để tách thửa. Bà đã nhiều lần liên hệ bà T để yêu cầu giải quyết trả tiền cho bà nhưng bà T không hợp tác.

Do đó, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2018 giữa bà với bà Nguyễn Thu T vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thu T phải trả lại cho bà số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng; buộc bà Nguyễn Thu T bồi thường cho bà số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng.

Ngày 24/6/2025, bà P có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà T bồi thường cho bà số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng.

** Bị đơn ông bà Nguyễn Thu T đã được Tòa án triệu tập họp lệ, thông báo yêu cầu giao nộp tài liệu, chứng cứ nhưng không thực hiện và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng không có lý do nên không có lời khai.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Tòa án xác định là đúng và đầy đủ. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền. Về thời hạn giải quyết vụ án: Tòa án giải quyết trong hạn luật định. Về thu thập chứng cứ: Tòa án thu thập chứng cứ đầy đủ và đúng quy định của pháp luật. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và nguyên đơn: Chấp hành và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; bị đơn không chấp hành gây khó khăn cho quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Anh P đối với bà Nguyễn Thu T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đã

ký giữa bà Nguyễn Thị Anh P với bà Nguyễn Thu T ngày 26/3/2018 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số 56 thuộc một phần thửa 124 tờ bản đồ số 106 xã T, huyện V (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thu T trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh P số tiền chuyển nhượng đã nhận của hợp đồng trên là 220.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại.

- Về án phí: Bà Nguyễn Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định. Hoàn trả bà Nguyễn Thị Anh P tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật:

Bà Nguyễn Thị Anh P khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Thửa đất các bên chuyển nhượng tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai; xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

[1.2] Về xác định tư cách đương sự: Bà Nguyễn Thị Anh P xác định số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà, không phải là tài sản chung hay góp vốn với bất kỳ ai khác, tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan đến ai khác. Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định bà Nguyễn Thị Anh P là nguyên đơn, bà Nguyễn Thị T1 là bị đơn, ngoài ra không còn ai khác là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Bà Nguyễn Thị Anh P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn bà Nguyễn Thu T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ các Điều 227, 228 và 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Giữa bà Nguyễn Thị Anh P và bà Nguyễn Thu T giao kết hợp đồng chuyển nhượng bằng “Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất” ngày

26/3/2018, với nội dung bà T chuyển nhượng cho bà P lô đất số 56, với giá chuyển nhượng là 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng. Sau khi bà P giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số 56 cho bà T thì bà T không thực hiện thủ tục tách thửa, không giao đất cho bà P, dẫn đến phát sinh tranh chấp. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 26/3/2018, Biên bản nhận tiền ngày 26/3/2018 giữa bà Nguyễn Thị Anh P và bà Nguyễn Thu T.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thu T mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và thông báo toàn bộ nội dung bà Nguyễn Thị Anh P khởi kiện, thông báo yêu cầu bà T trình bày ý kiến và cung cấp tài liệu, chứng cứ; nhưng bà T không đến Tòa án làm việc, không thực hiện nghĩa vụ chứng minh, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình và cũng không có ý kiến phản đối. Căn cứ khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

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

Giữa ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thu T có xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất” ngày 26/3/2018 để chuyển nhượng đối với lô đất số 56, diện tích 100 m² thuộc một phần thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). Các bên giao kết hợp đồng nhưng chưa được công chứng, chứng thực hợp đồng là vi phạm quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh V thể hiện thửa đất số 124, tờ bản đồ số 106 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 633790 ngày 17/01/2018, được cập nhật biến động sang tên cho bà Nguyễn Thu T ngày 08/02/2018. Thửa đất này có diện tích 15429,1 m², mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất (13732,1 m²) và đất nuôi trồng thủy sản (1697 m²). Từ thời điểm nhận chuyển quyền sử dụng đất (ngày 08/02/2018) thì bà T chưa thực hiện đăng ký tách thửa.

Diện tích bà Nguyễn Thu T chia tách thành lô đất số 56, diện tích 100 m² không phù hợp quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đất theo Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018, Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 và Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 của UBND tỉnh Đ quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Bà Nguyễn Thu T đã vi phạm những hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 12 của Luật đất đai năm 2013.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Anh P và bà Nguyễn Thu T vi phạm điều cấm của luật và không tuân thủ quy định về hình thức. Căn cứ các Điều 122, 123 và Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Để thực hiện nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Anh P đã giao cho bà Nguyễn Thu T tổng số tiền 440.000.000 (bốn trăm bốn mươi triệu) đồng, thể hiện tại “Biên bản nhận tiền” đề ngày 26/3/2018, để nhận chuyển nhượng lô đất số 56 được đo tách từ một phần thửa đất số 124 tờ bản đồ số 106 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Do có căn cứ để tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà T nêu trên nên căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thu T có nghĩa vụ trả lại số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về quyền sử dụng đất, căn cứ biên bản xem xét tại chỗ ngày 11/7/2025 của Tòa án thể hiện lô đất tranh chấp không xác định được vị trí, mốc, ranh. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thừa nhận chưa nhận đất, chưa quản lý, sử dụng đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Do đó, không phát sinh nghĩa vụ trả lại đất cho bà T.

[4] Về lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu: Các bên khi tham gia giao dịch dân sự đều có nghĩa vụ phải biết được quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên cả hai bên đều có lỗi khi hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn không yêu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà T phải bồi thường số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là tự nguyện, căn cứ các Điều 235, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện này.

[6] Về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Do tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt nên không thỏa thuận được lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, căn cứ Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015, lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 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:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà

Nguyễn Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Buộc bà T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch về việc phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng là: $220.000.000 \times 5\% = 11.000.000$ (mười một triệu) đồng.

Hoàn trả cho bà P số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 123, 129, 131, 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 12, 167, 168 và 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc gia 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 Nguyễn Thị Anh P về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” đối với bị đơn bà Nguyễn Thu T.

Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất” đã ký ngày 26/3/2018 giữa người chuyển nhượng bà Nguyễn Thu T với người nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Anh P về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất số 56 có diện tích 100 m², thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 106 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thu T có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh P số tiền đã nhận là 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng.

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Anh P về việc yêu cầu bà Nguyễn Thu T bồi thường số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng.

Đương sự có quyền khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ, việc dân sự đã được đình chỉ theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm

ngàn) đồng.

- Buộc bà T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch về việc phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 220.000.000 (hai trăm hai mươi triệu) đồng là 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng).

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Anh P số tiền tạm ứng án phí: 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025421 ngày 08/5/2025; 10.800.000 (mười triệu tám trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025420 ngày 08/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

Trường hợp Bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

4. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng;

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

Đặng Quang Tuyền