

Bản án số: 33/2025/DSST

Ngày 29/09/2025.

*“V/v yêu cầu tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất vô hiệu và
giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – QUẢNG NGÃI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Phương Loan.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông A Urm và ông Phạm Văn Tiền.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy An – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Bà Lương Thị Lan Vi - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 198/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024, về tranh chấp *“Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2025/QĐXXST-DS, ngày 27 tháng 8 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi, giữa các đương sự.

- Nguyên đơn: Bà Y S, sinh năm 1953, địa chỉ: Thôn K, phường K, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Chị Trần Thị Bích P, sinh năm 1998, địa chỉ: D V, phường K, tỉnh Quảng Ngãi (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Anh M thuộc đoàn luật sư tỉnh Q (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh 1960, địa chỉ: H B, phường K, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt, có văn bản xin giải quyết vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Phòng C tỉnh Quảng Ngãi, địa chỉ: F P, phường Đ, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt).

2/ Bà Y N, sinh năm 1984, địa chỉ: Thôn K, phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Đ, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt, có ý kiến xin **xét** xử vắng mặt).

3/ Chi nhánh Văn phòng Đ1- Quảng Ngãi.

Địa chỉ: B P, phường Đ, Quảng Ngãi. Do ông Lê Ngọc Q – Giám đốc – là đại diện theo pháp luật (có văn bản xin **xét** xử vắng mặt).

Người làm chứng:

1/ Bà Y T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn M, phường K, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt).

2/ Bà Y B, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn K, phường K, tỉnh Quảng Ngãi (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/11/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và thông qua lời trình bày của người đại diện tại phiên tòa, nguyên đơn – bà Y S có yêu cầu như sau:

“Tôi là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 58, diện tích 682,4 m², thôn K Nay S, phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Năm 2019, tôi phát hiện một thửa đất của mình bị sang tên cho người khác nên đã trình báo cơ quan công an để điều tra. Theo kết quả điều tra và bản án số 39/2022/HSST ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum: Ngày 07/02/2015, Y N tiếp tục làm Biên bản họp gia đình, tự ký tên của bà Y S, A T1 (Anh trai Y, Y T2 (chị gái Y N) và Y N, nội dung thể hiện các thành viên trong gia đình đồng ý để bà Y S bán một phần diện tích thửa đất trên để lấy tiền phát triển sản xuất. Sau đó đưa Biên bản họp cho Y B đến thôn phó ký xác **nhận** và UBND phường T gặp ông A D Phó chủ tịch ký xác nhận.

Ngày 12/02/2015, Y N mang chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Y S, cùng với Y B, dẫn theo bà Y T đóng giả làm mẹ, đến phòng C, **tỉnh** Kon Tum để ký tên, điểm chỉ Y S vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán cho bà Nguyễn Thị Ngọc L....”

Như vậy bản án đã xác định rõ chị Y N đã làm giả biên bản họp gia đình, dẫn theo bà Y T đóng giả tôi và đến Phòng C – tỉnh Kon Tum để ký tên, điểm chỉ tên tôi vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, Hợp đồng được công chứng số 380, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số II tỉnh K. Bà Liên hoàn T3 thủ tục và được đăng ký biến động sang tên

ngày 13/02/2015, hiện nay đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên tôi.

Hành vi của Y N làm giả chữ kí, nhờ người khác đóng giả tôi để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hành vi vi phạm pháp luật, đây là hành vi vi phạm điều cấm của pháp luật, trái với đạo đức, xã hội, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và bà L vô hiệu”.

Ngày 22/9/2025, người đại diện theo uỷ quyền của bà Y S có đơn bổ sung yêu cầu tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) số bìa BX 715128, số vào sổ cấp GCN: CH 03857 do UBND thành phố K cấp ngày 05/02/2015 cho bà Y S.

Tại phiên tòa, chị Trần Thị Bích P - đại diện cho bà Y S, yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSD đất) được công chứng số 380, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số II tỉnh K đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 58 giữa bà Y S và bà Nguyễn Thị Ngọc L vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hủy nội dung đăng ký biến động ngày 13/02/2015 sang tên bà Nguyễn Thị Ngọc L và hủy GCNQSD đất số bìa BX 715128, số vào sổ cấp GCN: CH 03857 do UBND thành phố K cấp ngày 05/02/2015 cho bà Y S.

Bà Y S không yêu cầu Tòa tuyên bà Nguyễn Thị Ngọc L phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 58, địa chỉ: Thôn K Nay S, phường K, tỉnh Quảng Ngãi (trước sáp nhập là phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum) vì đất đang do bà Y S quản lý, sử dụng từ trước đến nay, chưa giao đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Trường hợp Tòa án không hủy GCNQSD đất này thì đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCN này và tuyên cho bà Y S có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại GCNQSD đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - bà Nguyễn Thị Ngọc L xin giải quyết và xét xử vắng mặt, trình bày như sau: Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên của nguyên đơn vì việc chuyển nhượng đất giữa bà và bà Y S là giả tạo. Bà không có yêu cầu phản tố và ý kiến gì khác.

**Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/ Chị Y N trình bày:

Chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Y S vì chị đã làm giả giấy tờ, tài liệu, chữ ký của bà Y S và các anh, chị, em trong gia đình để lừa dối bà L ký hợp đồng này. Bà Y S và các anh, chị, em trong gia đình đều không biết. Chị đã chịu trách nhiệm

hình sự theo bản án hình sự số: 39/2022/HS-ST ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum. Bản án hình sự trên đã tuyên buộc chị phải trả tiền chuyển nhượng đất 475.000.000 đồng đã nhận cho bà Nguyễn Thị Ngọc L. Chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Chị xin xét xử vắng mặt do đang chấp hành án tại trạm giam Đ, Đắk Lắk.

2/ Phòng công chứng số 02 tỉnh Kon Tum đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản ý kiến và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

3/ Chi nhánh Văn phòng Đ1 có ý kiến: Tại văn bản số 705/CNKV VIII ngày 26/9/2025, Chi nhánh yêu cầu Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết và yêu cầu xét xử vắng mặt, không yêu cầu Tòa án tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi phát biểu ý kiến:**

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; các đương sự cơ bản thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình tham gia tố tụng được quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa đổi, bổ sung 2025. Về phía người làm chứng và Phòng C1 – tỉnh Quảng Ngãi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa đổi, bổ sung 2025, xét xử vắng mặt họ theo quy định.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 97, 98, 99, 101, 105, 144, 147, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 (sửa đổi, bổ sung 2025); áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 122, Điều 128, Điều 132, Điều 137, Điều 388, Điều 410 Bộ luật Dân sự 2005 (tương ứng các Điều 117, Điều 123, Điều 127, Điều 131, Điều 385, Điều 407 Bộ luật Dân sự 2015); Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 152 Luật đất đai 2024;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Y S về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 380, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2015 được công chứng tại Phòng C - Tỉnh Kon Tum, giữa bà Y S và bà Nguyễn Thị Ngọc L bị vô hiệu.

Hủy phần chỉnh lý biến động ngày 13/02/2015 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 715128 từ bà Y S sang tên bà Nguyễn Thị Ngọc L tại trang 4 của giấy chứng nhận.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi giấy chứng nhận số BX715128, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03857 do UBND thành phố K cấp cho bà Y S ngày 05/02/2015. Bà Y S được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí và chi phí tố tụng: Giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được tại hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa để giải quyết vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Bị đơn – bà Nguyễn Thị Ngọc L có nơi cư trú tại phường K, tỉnh Quảng Ngãi nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Quảng Ngãi theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa đổi, bổ sung 2025.

Về người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định lại bà Y T và bà Y B chỉ là người làm chứng, không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng C, tỉnh Quảng Ngãi (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Phòng C, tỉnh Kon Tum) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Bà Y N và bà Nguyễn Thị Ngọc L có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa đổi, bổ sung 2025, giải quyết vụ án vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2015 số 380, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C, tỉnh Kon Tum đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 58 giữa bà Y S và bà Nguyễn Thị Ngọc L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Do hợp đồng CNQSD đất đã được xác lập và đã thực hiện xong trước ngày BLDS 2015 có hiệu lực nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 BLDS 2015, HĐXX áp dụng BLDS 2005 để giải quyết.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, người tham gia giao kết bên chuyển nhượng không phải là bà Y S mà do chị Y N – con gái bà Y S giả chữ ký của bà Y S để thực hiện giao dịch, lừa dối bà Nguyễn Thị Ngọc L. Chị Y N, bà Y S đều khai nhận nội dung này và chị Y N đã bị xét xử về hành vi này tại bản án số 39/2022/HSST ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum. Như vậy, giao dịch dân sự này vô hiệu do người nhận chuyển nhượng bị lừa dối theo quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự 2005.

Sau khi hợp đồng được giao kết, bà Nguyễn Thị Ngọc L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố K (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1 – Quảng Ngãi) đăng ký biến động sang tên trên GCNQSD đất của bà Y S ngày 13/02/2015. Vì hợp đồng CNQSD đất này vô hiệu nên cần hủy nội dung đăng ký biến động ngày 13/02/2015 sang tên bà Nguyễn Thị Ngọc L trên GCNQSD đất của bà Y S theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa đổi, bổ sung 2025, khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động này của bà Y S.

Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005, hai bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Sau khi giao kết hợp đồng, bà L đã trả cho Y N số tiền 475.000.000 đồng tiền chuyển nhượng QSD đất. Tại bản án hình sự sơ thẩm số 39/2022/HSST ngày 24/11/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum đã buộc Y N phải trả lại số tiền này cho bà L nên Hội đồng xét xử không giải quyết lại. Bà Y S không nhận số tiền chuyển nhượng QSD đất từ bà L nên không có cơ sở buộc bà Y S hoàn trả số tiền này. Về quyền sử dụng đất thì sau khi Y N mạo danh bà Y S giao kết hợp đồng với bà L, bà Y S vẫn quản lý, sử dụng đất, chưa giao đất cho bà L nên không có cơ sở buộc bà L trả lại đất cho bà Y S.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy GCNQSD đất số BX 715128 thửa đất số 55, tờ bản đồ số 58 tại thôn K Nay S, phường K, tỉnh Quảng Ngãi (Trước sáp nhập là phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum) do UBND thành phố K cấp ngày 05/02/2015 mang tên bà Y S hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCN, Hội đồng xét xử xét thấy:

GCNQSD đất này được cấp trước thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12/02/2015, do đó, việc cơ quan có thẩm quyền cấp GCN này không phải là hậu quả của hợp đồng đang được thụ lý, giải quyết trong vụ án. Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự hiện hành, Hội đồng xét xử không có thẩm quyền xem xét, giải quyết các vấn đề liên quan đến GCN này trước thời điểm các bên xác lập hợp đồng (như hủy hợp đồng hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, tuyên cho bà Y S có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại GCNQSD đất....) vì vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của

nguyên đơn. Nguyên đơn có quyền khởi kiện giải quyết yêu cầu này bằng một vụ án khác.

Về án phí và chi phí tố tụng: Vì yêu cầu khởi kiện của bà Y S được chấp nhận nên bà L phải chịu phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà Y S đã tạm ứng 1.400.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên bà L phải trả lại số tiền này cho bà Y S. Bà Y S không yêu cầu bà L trả khoản tiền lãi chậm thi hành án.

Bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa đổi, bổ sung 2025. khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 132, 137 Bộ luật Dân sự 2005;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Y S.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y S và bà Nguyễn Thị Ngọc L được công chứng số 380, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2015 tại Phòng C, tỉnh Kon Tum vô hiệu.

Tuyên hủy nội dung đăng ký biến động ngày 13/02/2015 sang tên bà Nguyễn Thị Ngọc L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số BX 715128 , số vào sổ cấp GCN: CH03875 do Ủy ban nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum cấp ngày 05/02/2015 mang tên bà Y S.

2. Về chi phí tố tụng và án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Bà Nguyễn Thị Ngọc L phải trả cho bà Y S số tiền 1.400.000 đồng (*một triệu, bốn trăm ngàn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Áp dụng điểm đ Điều 12 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.

Bà Nguyễn Thị Ngọc L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Căn cứ các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung 2025;

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29/9/2025), nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện hợp pháp của họ có quyền kháng cáo bản án để xin xét xử lại theo trình tự phúc thẩm. Trường hợp những người nói trên vắng mặt thì có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo khoản 2 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 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 tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND khu vực 7- Quảng Ngãi;
- Phòng THADS khu vực 7 - Quảng Ngãi;
- Các đương sự và người đại diện HP của đs;
- Lưu hồ sơ vụ án./

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Thị Phương Loan