TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:42/2026/DS - PT
Ngày: 14-5-2026
"V/v *"Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu""*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thanh Nhàn; Ông Phan Hồng Phước

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Bá Tuấn Linh - Thư ký TAND tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị: Bà Nguyễn Thị Tố Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 14/5/2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ số: 13/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2026 về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và trả lại tiền".
Do bản án Dân sự sơ thẩm số: 02/2026/DS-ST ngày 21/01/2026 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2026/QĐ-PT ngày 15/4/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Đặng Vũ P, sinh năm 1991; CCCD số: 044091013787; nơi cư trú: tổ dân phố Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Đào Thị H, sinh năm 1951; CCCD số: 044151000092, nơi cư trú: Ngõ A, đường H, tổ dân phố A, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: ông Vũ Xuân H1, Luật sư Văn phòng L, Đoàn luật sư tỉnh Q.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Chị Hoàng Thị T, sinh năm 1995; CCCD số: 044195009971, nơi cư trú: tổ dân phố Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- *Người làm chứng*: Anh Phạm Văn H2, sinh năm 1994; CCCD số: 044094000642, nơi cư trú: Số B đường N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bản án sơ thẩm, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Nguyên đơn anh Đặng Vũ P trình bày: Ngày 21/4/2025 nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc với bà Đào Thị H để nhận chuyển nhượng 103,4m² tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 136 tổ dân phố A phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (Nay là tổ dân phố A phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Theo Hợp đồng đặt cọc thì giá trị chuyển nhượng thửa đất là 790.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tại Hợp đồng đặt cọc bà Đào Thị H cam kết đất không tranh chấp, không dính quy hoạch, đủ diện tích, tài sản trên thuộc quyền sử hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào.

Ngày 23 tháng 6 năm 2025, tại văn phòng C, vợ chồng nguyên đơn là Đặng Vũ P, Hoàng Thị T và bà Đào Thị H lập hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ 243986, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS15666 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 20/5/2022. Tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 136 tổ dân phố A, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (cũ), diện tích: 103,4m² (Bằng chữ: Một trăm linh ba phẩy bốn mét vuông). Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 70,0 m²; đất trồng cây lâu năm: 33,4m². Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; đất trồng cây lâu năm: Sử dụng đến tháng 6/2055; Hợp đồng được công chứng số 3573, quyển số 06/2025 TP/CC-SCC/HĐGĐ. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng thửa đất không có tranh chấp, thửa đất chưa được thế chấp, cầm cố, chuyển đổi, chuyển nhượng, cho tặng bất kỳ ai. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Việc giao kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc; nguyên đơn đã chuyển số tiền còn lại cho bà H là 590.000.000 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn đã giao cho bà H là 790.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn đi làm thủ tục sang tên thửa đất thì được biết thửa đất không chuyển nhượng được, lý do toàn bộ thửa đất đang bị dính quy hoạch. Nguyên đơn đã điện thoại trao đổi với bà H nhưng bà H không hợp tác. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bà H trả lại tổng số tiền 790.000.000 đồng, nguyên đơn không yêu cầu tính tiền lãi.

Tại Bản tự khai và phiên hòa giải bị đơn bà Đào Thị H trình bày: Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 136; diện tích 103,4m², tại tổ dân phố A phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (Nay là TDP A phường Đ, tỉnh Quảng Trị) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn. Do điều kiện khó khăn nên bị đơn có ý định bán. Sau đó nguyên đơn xem xét và nhất trí nhận chuyển nhượng thửa đất. Ngày 21/4/2025 nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 200.000.000 đồng. Ngày 23/6/2025 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Tại đây nguyên đơn đã giao tiếp cho bị đơn 590.000.000 đồng. Tổng số tiền bị đơn đã nhận từ nguyên đơn là 790.000.000 đồng. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và đòi trả lại tiền, bị đơn không chấp nhận, bởi lẽ lúc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn hoàn toàn không biết thửa đất bị dính quy hoạch.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị T trình bày: Chị đồng ý như ý kiến trình bày của nguyên đơn về việc có ký Hợp đồng chuyển

nhượng đất ngày ngày 23 tháng 6 năm 2025, tại Văn phòng C. Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng nguyên đơn mới biết thửa đất đã bị quy hoạch 100%. Do đó chị yêu cầu Tòa án giải quyết chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Phạm Văn H2 là người làm chứng trình bày: Ngày 21/4/2025 anh có làm chứng về việc nguyên đơn đặt cọc tiền cho bị đơn để nhận chuyển nhượng thửa đất. Nội dung việc ký kết hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn đã trình bày hoàn toàn đúng. Mong tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 02/2026/DS-ST ngày 21/01/2026 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 91, 92, Điều 147, 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí. Điều 127, Điều 131 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 168, 188 luật Đất đai 2013; Các Điều 26, 27, 28, 45, 65, 81 Luật đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2024; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Vũ P về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2025 giữa anh Đặng Vũ P và bà Đào Thị H vô hiệu; buộc bà H phải trả lại số tiền 790.000.000 đồng.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Vũ P, chị Hoàng Thị T và bà Đào Thị H được ký kết ngày 23/6/2025 tại văn phòng C, số công chứng: 3573, quyển số 06/2025 TP/CC-SCC/HĐGĐ bị vô hiệu.

3. Buộc bà Đào Thị H phải trả lại cho anh Đặng Vũ P số tiền 790.000.000.000 đồng (Bảy trăm chín mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 04/02/2026 bị đơn bà Đào Thị H có đơn kháng cáo Bản án số: 02/2026/DS-ST ngày 21/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị do có nhiều thiếu sót trong đánh giá chứng cứ và pháp luật áp dụng, chưa xem xét khách quan, toàn diện các tình tiết của vụ án làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, cụ thể: Bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Đào Thị H và anh Đặng Vũ P được giao kết tự nguyện, đảm bảo về nội dung và hình thức, đáp ứng đầy đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Điều 2 Hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng cam kết việc biết rõ tình trạng thửa đất, không có yếu tố lừa dối. Nguyên đơn cho rằng phía bị đơn cam kết đất không dính quy hoạch nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không có điều khoản cam kết này. Đất có quy hoạch không phải là điều kiện vô hiệu hợp đồng. Án sơ thẩm đánh giá bị đơn biết quy hoạch nhưng vẫn cam kết đất không dính quy hoạch để cho rằng bị đơn lừa dối là không có căn cứ. Hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt nhưng án sơ thẩm vẫn nhận định đánh giá hợp đồng này là vượt quá phạm vi khởi kiện, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bị đơn là phụ nữ cao tuổi, đau ốm liên tục không có khả năng hoàn trả lại tiền chuyển nhượng. Vì vậy, đề nghị Tòa án sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm**,** bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; Nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án khu vực 1 Quảng Trị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 02/2026/DS-ST ngày 21/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Xét kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì không có căn cứ pháp lý, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 21/4/2025 nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc với bà Đào Thị H để nhận chuyển nhượng 103,4m² tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 136 tổ dân phố A phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (Nay là tổ dân phố A phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Theo Hợp đồng đặt cọc thì giá trị chuyển nhượng thửa đất là 790.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); người chuyển nhượng bà Đào Thị H cam kết đất không tranh chấp, không dính quy hoạch, đủ diện tích, tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào.

Ngày 23 tháng 6 năm 2025, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ 243986, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS15666 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 20/5/2022 mang tên Đào Thị H đối với thửa đất nói trên. Theo giấy chứng nhận thì diện tích đất 103,4 m^2, trong đó: Đất ở tại đô thị: 70,0 m²; đất trồng cây lâu năm: 33,4m². Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; đất trồng cây lâu năm: Sử dụng đến tháng 6/2055; Hợp đồng được công chứng số 3573, quyển số 06/2025 TP/CC-SCC/HĐGĐ.

Tuy nhiên, khi người nhận chuyển nhượng làm thủ tục đăng ký đất đai thì mới biết việc thửa đất nói trên UBND tỉnh đã có quy hoạch cây xanh theo Quyết định số 713/QĐ-UBND ngày 13/3/2025. Việc quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền trước thời điểm chuyển nhượng đất. Bị đơn cho rằng mình không biết đất bị quy hoạch nhưng trách nhiệm của bên chuyển nhượng là phải nắm các thông tin về thửa đất trước khi thực hiện các giao dịch dân sự. Kể cả trường hợp không biết chính xác thông tin về quy hoạch thửa đất thì không nên đưa ra thông tin chắc chắn rằng "Đất không dính quy hoạch". Thời gian UBND tỉnh quy hoạch thửa đất so với thời điểm chuyển nhượng là ngắn, có thể người sử dụng đất chưa nắm được các thông tin nói trên. Án sơ thẩm nhận định người chuyển nhượng biết việc quy hoạch nhưng đưa ra thông tin gian dối và coi đây là trường hợp vô hiệu để chấm dứt hợp đồng là không chính xác. Việc cam kết của người chuyển nhượng đất trong hợp đồng đặt cọc khi không biết chắc chắn tình trạng pháp lý của thửa đất đã gây sự nhầm lẫn về đối tượng giao dịch và dẫn đến hợp đồng vô hiệu theo Điều

126 BLDS. Bị đơn cho rằng, đất có quy hoạch không làm giảm giá trị của thửa đất là không đúng. Vì việc quy hoạch mục đích sử dụng khác so với mục đích ban đầu ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ hạn chế một số quyền của người sử dụng đất và dẫn đến giảm giá trị của thửa đất, làm ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên không thỏa thuận lại được với nhau về giá cả. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng và buộc phía bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận (do hợp đồng vô hiệu do bị nhầm lẫn) theo Điều 126, khoản 7 Điều 422 Bộ luật Dân sự.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 21/01/2026 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Quảng Trị.

[2]. Về án phí Dân sự phúc thẩm: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 02/2026/DS-ST ngày 21/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Quảng Trị.

Áp dụng Điều 126, khoản 7 Điều 422, Điều 131 Bộ Luật Dân sự, khoản 1 Điều 168, 188 Luật Đất đai 2013; Các Điều 26, 27, 28, 45, 65, 81 Luật đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2024, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Vũ P: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2025 giữa anh Đặng Vũ P và bà Đào Thị H vô hiệu; Buộc bà H phải trả lại số tiền 790.000.000 đồng cho anh Đặng Vũ P.

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 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong 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, 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.

2. Về án phí: Bà Đào Thị H không phải án phí dân sự phúc thẩm (thuộc đối tượng được miễn án phí).

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị
- Phòng THADS KV1;
- TAND Khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Lưu Tòa Dân sự.

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

Từ Thị Hải Dương