

Bản án số: 82/2026/DS-PT

Ngày: 15-5-2026

"V/v: Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố
giao dịch chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô
hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của
giao dịch dân sự vô hiệu "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Phương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Ông Trương Quang Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đông Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 15/5/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2026/TLPT-DS ngày 11/3/2026 về việc: "Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 24/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Hưng Yên có kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 95/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn D, sinh năm 1966 và bà Phạm Thị P, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: thôn C, xã T, tỉnh Hưng Yên; đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng T – Luật sư Công ty L1, thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Bùi Trọng N, sinh năm 1964 và bà Phạm Thị T1, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: thôn C, xã T, tỉnh Hưng Yên; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Doanh nghiệp tư nhân Đ; người đại diện theo pháp luật: bà Phạm Thị T1 – Giám đốc; có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị T1 và ông Bùi Trọng N.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Hưng Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các đơn bổ sung, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Đoàn Văn D và bà Phạm Thị P trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2003, do có quan hệ họ hàng và tin tưởng, vợ chồng ông Bùi Trọng N, bà Phạm Thị T1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà diện tích khoảng 800m² đất cùng nhà xưởng tại thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình (nay là thôn C, xã T, tỉnh Hưng Yên) với giá 100.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng ban đầu chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản; số tiền được thanh toán gồm 70.000.000 đồng trừ vào khoản nợ trước đó và 30.000.000 đồng trả bằng tiền mặt vào cuối năm 2003.

Sau khi nhận chuyển nhượng, từ năm 2004, gia đình nguyên đơn chuyển đến sinh sống ổn định trên diện tích đất này, sử dụng vào mục đích ở, kinh doanh, chăn nuôi và trồng trọt; có sửa chữa, cải tạo nhà ở vào năm 2006 và xây dựng lại toàn bộ công trình vào năm 2012 do bị ảnh hưởng bởi thiên tai.

Nguyên đơn cho rằng khi chuyển nhượng, bị đơn cam kết đất có giấy tờ hợp pháp và sẽ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện. Đến năm 2022, khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu công nghiệp L, nguyên đơn mới biết diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là đất Nhà nước cho Doanh nghiệp Đ thuê có thời hạn đến năm 2010, không được bồi thường về đất. Gia đình nguyên đơn chỉ được hỗ trợ 80% giá trị tài sản trên đất với số tiền 1.812.037.000 đồng, phần còn lại không được bồi thường.

Nguyên đơn xác định việc chuyển nhượng giữa các bên là trái pháp luật do đối tượng chuyển nhượng là đất thuê của Nhà nước, không được phép chuyển nhượng; bị đơn đã che giấu thông tin về nguồn gốc đất, làm cho nguyên đơn hiểu sai bản chất pháp lý của tài sản. Các giấy chuyển nhượng lập các năm 2004, 2005 chỉ được lập nhằm hợp thức hóa giao dịch, không phản ánh đúng thời điểm thực tế.

Từ đó, nguyên đơn yêu cầu: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa các bên là vô hiệu; Buộc bị đơn hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng; Buộc bị đơn trả tiền lãi tương ứng khoảng 185.000.000 đồng; Buộc bị đơn bồi thường chi phí cải tạo đất 40.000.000 đồng; Buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do không được bồi thường đầy đủ khi Nhà nước thu hồi đất là 453.258.750 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với yêu cầu khởi kiện, cho rằng bị đơn là người biết rõ nguồn gốc đất nhưng không thông báo, làm cho nguyên đơn chịu toàn bộ rủi ro.

Bị đơn bà Phạm Thị T1 trình bày:

Việc chuyển nhượng nhà xưởng và tài sản trên diện tích khoảng 800m² đất của Doanh nghiệp Đ cho nguyên đơn là có thật, được lập thành văn bản. Khi giao

dịch, bị đơn đã cung cấp đầy đủ thông tin về nguồn gốc đất là đất Nhà nước cho thuê có thời hạn đến năm 2010; nguyên đơn biết rõ nhưng vẫn tự nguyện nhận chuyển nhượng.

Bị đơn không thừa nhận có việc lừa dối, không cam kết làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc nguyên đơn đầu tư, sử dụng đất và hưởng lợi trong thời gian dài là do nguyên đơn tự quyết định và phải tự chịu rủi ro.

Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đã sử dụng ổn định, kinh doanh, chăn nuôi, tạo lập nhiều tài sản và đã được Nhà nước hỗ trợ khi thu hồi đất; việc bồi thường, hỗ trợ là quan hệ giữa người sử dụng đất với Nhà nước, không liên quan đến bị đơn.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện; đồng thời cho rằng cần xem xét giá trị tài sản và lợi ích mà nguyên đơn đã hưởng trong quá trình sử dụng đất.

Ông Bùi Trọng N không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Doanh nghiệp Đ không có ý kiến.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh, thu thập chứng cứ, thể hiện:

Doanh nghiệp Đ được Nhà nước cho thuê 1.320m² đất theo Quyết định số 1373/QĐ-UB ngày 29/10/2001, thời hạn đến ngày 31/12/2010; trong thời gian thuê không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Năm 2005, doanh nghiệp đã chuyển giao khoảng 800m² đất và tài sản trên đất cho gia đình nguyên đơn sử dụng; việc chuyển giao do các bên tự thỏa thuận, không được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn sử dụng đất ổn định, xây dựng, kinh doanh cho đến khi Nhà nước thu hồi; toàn bộ tài sản trên đất được xác định thuộc sở hữu của nguyên đơn khi kiểm kê bồi thường.

Theo Quyết định số 3545/QĐ-UBND và 3547/QĐ-UBND ngày 14/12/2023, Nhà nước thu hồi đất và hỗ trợ cho gia đình nguyên đơn tổng số tiền 1.812.037.000 đồng; nguyên đơn đã nhận đủ và không khiếu nại.

Do đất có nguồn gốc là đất thuê của Nhà nước nên không được bồi thường về đất, tài sản trên đất chỉ được hỗ trợ tối đa 80% giá trị theo quy định pháp luật.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định: hiện trạng đất không còn, tài sản không còn, không đủ căn cứ để định giá.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 24/11/2025, Tòa án nhân dân khu vực 7 – Hưng Yên đã: Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa các bên là vô hiệu; Buộc bà Phạm Thị T1 và ông Bùi Trọng N hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng; Không chấp nhận các yêu cầu về tiền lãi, chi phí cải tạo đất và khoản thiệt hại 453.258.750 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Bị đơn bà Phạm Thị T1 và ông Bùi Trọng N có kháng cáo, không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc phải hoàn trả số tiền

100.000.000 đồng cho nguyên đơn, cho rằng bản án chưa xem xét đầy đủ giá trị tài sản và lợi ích phát sinh từ việc sử dụng nhà, đất trong thời gian dài.

Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Hưng Yên ban hành quyết định kháng nghị, xác định việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ; tuy nhiên, việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu chưa bảo đảm công bằng, do chỉ buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận mà chưa xem xét việc hoàn trả giá trị tài sản mà bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng.

Trên cơ sở đó, Viện kiểm sát đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu bảo đảm nguyên tắc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, xem xét đến giá trị tài sản gắn liền với đất và lợi ích phát sinh trong quá trình sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự giữ nguyên quan điểm, yêu cầu như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án; không bổ sung tài liệu, chứng cứ mới. Đại diện bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị xem xét lại nghĩa vụ hoàn trả tiền và các vấn đề liên quan đến giá trị tài sản, lợi ích phát sinh trong quá trình sử dụng.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và nội dung kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng

Vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp về “Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu”; Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định về triệu tập đương sự và xét xử vắng mặt theo các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đơn kháng cáo của bị đơn và quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát được thực hiện đúng quy định tại các Điều 271, 273 và 278 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng nhà, đất

Căn cứ Quyết định số 1373/QĐ-UB ngày 29/10/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh T và Hợp đồng thuê đất ngày 12/12/2001, diện tích đất tranh chấp là đất Nhà nước cho Doanh nghiệp Đ thuê có thời hạn đến ngày 31/12/2010; bên thuê không

được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Tuy nhiên, trong các năm 2004, 2005, bà Phạm Thị T1 đã lập giấy chuyển nhượng nhà và đất cho ông Đoàn Văn D, bà Phạm Thị P, bao gồm cả diện tích đất thuê nêu trên. Mặc dù trong giấy chuyển nhượng có thể hiện nguồn gốc đất là đất thuê đến năm 2010 nhưng các bên vẫn thực hiện việc chuyển giao quyền sử dụng đất khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm giao dịch và Hợp đồng thuê đất, bên thuê đất không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép; do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là trái quy định pháp luật..

Mặt khác, các bên xác lập giao dịch thống nhất đối với cả nhà xưởng và quyền sử dụng đất, không tách bạch tài sản trên đất với quyền sử dụng đất thuê; do đó khi phần giao dịch về quyền sử dụng đất vô hiệu thì toàn bộ giao dịch không thể tách rời cũng vô hiệu.

Ngoài ra, các giấy chuyển nhượng đều là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm giao dịch.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa các bên vô hiệu là có căn cứ.

[3] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

Do giao dịch giữa các bên vô hiệu nên hậu quả pháp lý được giải quyết theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, theo đó các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trong vụ án này, bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng; ngược lại, sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đã trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất trong thời gian dài và khi Nhà nước thu hồi đất đã được nhận khoản tiền hỗ trợ theo quy định.

Nguyên đơn cho rằng lỗi hoàn toàn thuộc bị đơn nên bị đơn phải hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, nguyên đơn là người trực tiếp nhận chuyển nhượng, sử dụng đất trong thời gian dài, có điều kiện biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất nhưng vẫn tiếp tục đầu tư, xây dựng nên nguyên đơn cũng có lỗi trong việc xác lập và thực hiện giao dịch trái pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận kháng nghị theo hướng xem xét đầy đủ nghĩa vụ hoàn trả giữa các bên trên cơ sở đối trừ lợi ích đã nhận.

Hội đồng xét xử thấy rằng các bên đều đã nhận lợi ích từ giao dịch vô hiệu; tuy nhiên, tài sản hiện không còn hiện hữu, không thể định giá; các bên cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hợp pháp để xác định cụ thể giá trị tài sản và lợi ích phát sinh. Khoản tiền hỗ trợ nguyên đơn nhận được là từ chính sách của Nhà nước đối với người trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản, không phải tài sản bị

đơn giao cho nguyên đơn. Do đó, không có căn cứ xác định nghĩa vụ bằng tiền cụ thể để buộc các bên thực hiện thanh toán riêng rẽ cho nhau.

Trong trường hợp này, việc xác định nghĩa vụ giữa các bên đã được bù trừ trên cơ sở các lợi ích thực tế mà mỗi bên đã nhận là phù hợp với nguyên tắc quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, bảo đảm tính công bằng và khả thi trong thi hành án.

Đối với các yêu cầu bồi thường thiệt hại, chi phí tôn tạo, cải tạo đất và yêu cầu trả lãi của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ. Nguyên đơn không kháng cáo đối với phần bản án này; tuy nhiên, việc sửa phần nghĩa vụ hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng có liên quan trực tiếp đến việc giải quyết toàn bộ hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử xem xét trong cùng quan hệ pháp luật tranh chấp.

Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định nghĩa vụ giữa các bên đã được bù trừ, các bên không còn nghĩa vụ thanh toán cho nhau đối với khoản tiền và lợi ích đã giao nhận từ giao dịch.

[4] Về án phí

Do sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với toàn bộ yêu cầu về tài sản không được chấp nhận theo quy định.

Đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu, do được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 131 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị T1; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Hưng Yên.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 24/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Hưng Yên.

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đoàn Văn D, bà Phạm Thị P với bà Phạm Thị T1 và ông Bùi Trọng Nghĩa L vô hiệu.

3. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Xác định nghĩa vụ hoàn trả giữa các bên đã được bù trừ; ông Đoàn Văn D, bà Phạm Thị P và bà Phạm Thị T1, ông Bùi Trọng N không còn nghĩa vụ thanh toán cho nhau đối với khoản tiền và lợi ích đã giao nhận từ giao dịch.

4. Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn về: Bồi thường thiệt hại số tiền 453.258.750 đồng; chi phí tôn tạo, cải tạo đất số tiền 40.000.000 đồng; yêu cầu trả lãi 185.000.000 đồng đối với số tiền giao dịch 100.000.000 đồng.

5. Về án phí:

Ông Đoàn Văn D và bà Phạm Thị P phải chịu 35.130.350 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.052.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004202 ngày 08/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình (nay là Thi hành án dân sự khu vực 7 - Hưng Yên). Ông Đoàn Văn D và bà Phạm Thị P còn phải nộp 23.078.350 đồng.

Bà Phạm Thị T1 và ông Bùi Trọng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà Phạm Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Phạm Thị T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0004357 ngày 26/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên.

6. 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

**Nguyễn Thị Thu Hiền
Tú**

Trương Quang

Nguyễn Duy Phương