TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7- LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2026/DS – ST
Ngày 25 tháng 3 năm 2023.
V/v Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
tuyên văn bản công chứng vô hiệu,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy đăng ký biến động.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - LÀO CAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Hoàng Duy Chiến.
Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Lý Láo Tả.
- Bà Giàng Thị Lan.

- Thư ký phiên toà: Bà Nông Thanh Huyền - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 7 – Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Lào Cai tham gia phiên toà: Bà Lồ Kim Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 7 – Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 17/2025/TLST - DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy đăng ký biến động, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXXST - DS ngày 26 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2026/QĐST – DS ngày 13 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Anh Nguyễn Q V, sinh năm 1982. Nơi đăng ký hộ khẩu: Tổ dân phố S P 4, phường S P, tỉnh Lào Cai; Nơi cư trú: Tổ dân phố HR1, phường S P, tỉnh Lào Cai. Có đơn xin xét Hxử vắng mặt.

2. Bị đơn: Anh Lê Minh H, sinh năm 1982. Nơi cư trú: Tổ dân phố S P 6, phường S P, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Lê Minh H: Chị Nguyễn Thị D, địa chỉ: Số 374 HL, phường LC, tỉnh Lào Cai. (theo giấy ủy quyền lập ngày 20/11/2025). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực S P. Địa chỉ: Phố Lê Hồng Phong, phường S P, tỉnh Lào Cai. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Công P - Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt có lý do.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai. Địa chỉ: Tổ 8, phường VP, tỉnh Lào Cai. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân H - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Công P – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực S P. Theo giấy ủy quyền lập ngày 25/11/2025. Vắng mặt có lý do.

- Văn phòng công chứng S P. Địa chỉ: Số 244 đường TS, phường S P, tỉnh Lào Cai. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H - Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn Phòng công chứng S P: Anh Ma Ngọc L, địa chỉ: Tổ dân phố S P 1, phường S P, tỉnh Lào Cai (theo giấy ủy quyền lập ngày 26/11/2025). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1984. Hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố S P 4, phường S P, tỉnh Lào Cai. Nơi cư trú: Tổ dân phố HR1, phường S P, tỉnh Lào Cai. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1991. Nơi cư trú: Tổ dân phố S P 6, phường S P, tỉnh Lào Cai. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Q V trình bày:

Năm 2022 vợ chồng anh, có dự án trồng nấm và cây nông nghiệp trên địa bàn thị xã S P. Qua tìm hiểu được biết anh Lê Minh H có nhu cầu chuyển nhượng đất, ngày 02/01/2022 hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Minh H, bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Q V, chuyển nhượng cho vợ chồng anh toàn bộ quyền sử dụng 23.637 m^2 đất trồng rừng sản xuất, tại tổ 1, phường Hàm Rồng, thị xã S P, tỉnh Lào Cai. Đất đã được Uỷ ban nhân dân huyện S P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 867580 ngày 18/01/2011, mang tên chủ sử dụng ông Lê Minh H với giá 2.370.000.000 (hai tỷ ba trăm bảy mươi triệu) đồng và anh H giao đất cho vợ chồng anh V sử dụng từ đó cho đến nay. Trước khi ký giấy chuyển nhượng, diện tích đất ở trên đã thu hồi một phần để mở rộng đường 4D đoạn từ Lào Cai đi S P, nên anh H phải cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới làm được thủ tục tại Văn phòng công chứng được, vì vậy anh H đã đi làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất. Sau khi làm thủ tục thì Ủy ban nhân dân huyện S P, tỉnh Lào Cai đã cấp lại Giấy chứng nhận đất số: DL 403447, số vào sổ cấp GCN: CC 00200 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S P, tỉnh Lào Cai cấp ngày 21/9/2023, thể hiện thửa đất số 415, tờ bản đồ số 37, cho chủ sử dụng ông Lê Minh H, diện tích 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất. Anh V có hỏi anh H là lý do tại sao diện tích lại còn 15.341,3 m^2 thì anh H trả lời giảm do trước kia đo không chính xác và Nhà nước mở rộng đường Quốc lộ 4D. Sau khi được cấp đổi lại giấy chứng nhận, ngày 22/9/2023 vợ chồng anh V và ông Lê Minh H đã đến văn phòng công chứng S P để làm Hợp đồng chuyển nhượng, tại Hợp đồng công chứng số: 992 quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/9/2023 của Văn phòng công chứng S P hai bên thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất đã được cấp giấy chứng nhận ở trên. Ngay sau khi có Hợp đồng chuyển nhượng ông Học vợ chồng anh V đã đi làm thủ tục đăng ký biến động. Ngày 22/9/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký S P đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng anh V theo hồ sơ số: 002758.CN.004.

Tháng 1/2025 khi vợ chồng anh V có Dự án nông nghiệp, vợ chồng anh V đã thuê đo đạc lại diện tích đất thì phát hiện diện tích đất mà anh H giao cho anh V sử dụng và so với diện tích đất trong Giấy chứng nhận đất số: DL 403447 đã chuyển nhượng ngày 22 tháng 9 năm 2023 chênh lệch lên đến hơn 5000 m^2; Như vậy anh H đi làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận, khi cơ quan chuyên môn đo đạc lại đất đã không chỉ hết đất, chỉ thiếu diện tích đất anh H sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 867580 ngày 18/1/2011, diện tích là 23.637 m^2. Vợ chồng anh V đã yêu cầu anh Lê Minh H làm đơn gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thiếu diện tích ở trên, tuy nhiên Chi nhánh Văn phòng đất khu vực S P không giải quyết.

Việc anh H đã ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/01/2022, chuyển nhượng 23.637 m^2 đất trồng rừng sản xuất và đã nhận đủ số tiền 2.370.000.000 (hai tỷ ba trăm bảy mươi triệu) đồng, nhưng khi cấp đổi lại giấy chứng nhận để ký hợp đồng chuyển nhượng làm thủ tục sang tên đổi chủ đã không kê khai và chỉ hết diện tích đất đã chuyển nhượng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh V.

Vì vậy anh V yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/01/2022 giữa người chuyển nhượng anh Lê Minh H và người nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Q V, chuyển nhượng 23.637 m^2 đất rừng sản xuất đã được Ủy ban nhân dân

huyện S P, tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận số BA 867580 cho chủ sử dụng anh Lê Minh H có hiệu lực pháp luật.

2. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất tại tổ dân phố HR1, phường S P, tỉnh Lào Cai ngày 22/9/2023 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Minh H, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Q V bà Nguyễn Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S P cấp ngày 21/9/2023, thửa đất số: 415, tờ bản đồ số 37 cho chủ sử dụng ông Lê Minh H.

3. Tuyên hủy Đăng ký biến động theo hồ sơ số: 002758.CN.004 ngày 22/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực S P.

4. Tuyên vô hiệu văn bản công chứng số: 992 quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/9/2023 của Văn phòng công chứng S P.

5. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 403447, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CC 00200 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S P cấp ngày 21/9/2023, thửa đất số 415, tờ bản đồ số 37, diện tích 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất, tại tổ dân phố HR1, phường S P, tỉnh Lào Cai, người sử dụng đất ông Lê Minh H, đã đăng ký biến động theo hồ sơ số 002758.CN.004 ngày 22/9/2023.

Hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng anh V không yêu cầu Toà án giải quyết và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết bị đơn anh Lê Minh H, người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị D trình bày:

Ngày 02 tháng 01 năm 2022 anh Lê Minh H đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Q V 23.637 m^2 đất rừng sản xuất, tại tổ 1, phường Hàm Rồng, thị xã S P, tỉnh Lào Cai. Đất đã được Uỷ ban nhân dân huyện S P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 867580 ngày 18/1/2011 mang tên chủ sử dụng anh Lê Minh H với giá 2.370.000.000 (hai tỷ ba trăm bảy mươi triệu) đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhưng chưa ra công chứng vì vị trí thửa đất ở trên khi nhà nước nâng cấp mặt đường 4D đoạn từ Lào Cai đi S P đã thu hồi một phần nên phải điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới làm thủ tục tại Văn phòng công chứng, vì vậy anh H đã đi làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi làm thủ tục các cơ quan chuyên môn, anh đã không chỉ hết mốc giới và vị trí thửa đất, vì vậy khi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện S P đã đi đo đạc khảo sát diện tích thửa đất giảm: 8.295,7 m^2 chỉ còn 15.341,3 m^2. Sau đó Ủy ban nhân dân huyện S P đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DL 403447 số vào sổ cấp GCN: CC 00200, do Chi nhánh văn

phòng đăng ký đất đai thị xã S P cấp ngày 21/9/2023 thể hiện thửa đất số: 415, tờ bản đồ số 37 cho chủ sử dụng anh Lê Minh H với diện tích 15.341,3 m^2. Sau khi được cấp đổi lại giấy chứng nhận, ngày 22/9/2023 anh H và vợ chồng anh V đã đến văn phòng công chứng S P để làm Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng công chứng số: 992 quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/9/2023 của Văn phòng công chứng S P. Ngay sau khi có Hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng anh V đã đi làm thủ tục đăng ký biến động theo hồ sơ số: 002758.CN.004 ngày 22/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực S P.

Tháng 1/2025 vợ chồng anh V đo đạc lại đất và phát hiện diện tích đất thực tế nhiều hợn so với diện tích đất trong Giấy chứng nhận đất số: DL 403447 đã chuyển nhượng ngày 22 tháng 9 năm 2023. Diện tích chênh lệch lên đến hơn 5000 m^2;

Nay vợ chồng anh V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/01/2022, giữa người chuyển nhượng anh Lê Minh H và người nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Q V, chuyển nhượng 23.637 m^2 đất rừng sản xuất đã được Ủy ban nhân dân huyện S P, tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận số BA 867580 cho chủ sử dụng anh Lê Minh H có hiệu lực pháp luật anh đồng ý.

Do khi đo đạc đất anh không chỉ hết diện tích đất để cấp đổi lại giấy chứng nhận, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của vợ chồng anh V. Vì vậy anh đồng ý tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất, theo hợp đồng công chứng số: 992 quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/9/2023 của Văn phòng công chứng S P.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất bị tuyên vô hiệu, vì vậy anh đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DL 403447 số vào sổ cấp GCN: CC 00200 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S P cấp ngày 21/9/2023 thể hiện thửa đất số: 415 tờ bản đồ số 37, cho chủ sử dụng ông Lê Minh H.

Anh đồng ý hủy Đăng ký biến động theo hồ sơ số: 002758.CN.004 ngày 22/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực S P.

Hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng anh không yêu cầu Toà án giải quyết và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại các bản tự khai và quá trình giải quyết Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai, người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Công P, ông Hoàng Công P đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực S P trình bày:

Ông Lê Minh H được Ủy ban nhân dân huyện S P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 86756, thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 23.637,0 m^2; Mục đích sử dụng đất: Đất rừng sản xuất (R.T S); Thời hạn sử dụng: Hết tháng 6/1949; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 019 - 2010; địa chỉ thửa đất tại thôn Sa Pả, xã Sa Pả, huyện S P, tỉnh Lào Cai.

Ngày 21/9/2023 ông Lê Minh H nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S P cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DL 403447, thửa đất số 415, tờ bản đồ 37, diện tích 15341,3 m^2 cho ông Lê Minh H, CCCD số 010082008888, địa chỉ tại tổ dân phố số 6, phường S P, tỉnh Lào Cai.

Ngày 22/9/2023 ông Học ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nguyễn Q V và vợ là bà Nguyễn Thị T. Ngày 22/9/2023 ông Nguyễn Q V nộp hồ sơ đăng ký biến động. Sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, ông Nguyễn Q V và vợ là bà Nguyễn Thị T, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S P xác nhận chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 403447.

Về căn cứ pháp lý, trình tự thủ tục hành chính:

Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận của ông Lê Minh H được thực hiện theo Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Điều 37, Điều 76 Nghị định 43/NĐ-CP của Chính phủ, Quy trình số 08 (QT-08) ban hành kèm theo Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai.

Hồ sơ chuyển nhượng từ ông Lê Minh H cho ông Nguyễn Q V và vợ là bà Nguyền Thị Thành được thực hiện theo khoản 1, 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 169 và khoản 1, 2 Điều 188, Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 37; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 cua Chính phủ; Điều 19 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Quy trình số 16 (QT-16) ban hành kèm theo Quyết định số 1979/QĐ- UBND ngày 10/8/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Lào Cai.

Căn cứ nội dung nêu trên, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ đảm bảo đầy đủ về thành phần, trình tự giải quyết các thủ tục đăng ký biến động đất đai đúng theo các quy định của Luật Đất đai, Nghị định, cùng như quy trình nội bộ được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Mặt khác, việc thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra, đo đạc và đã được chủ sử dụng đất, các hộ giáp ranh ký xác nhận nội dung vào sơ đồ. Đối với hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ sử dụng đất là ông Lê Minh H và người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc Việt và vợ là bà Nguyễn Thị T có ký nháy vào từng trang và ghi rõ họ tên tại trang cuối hợp đồng. Vì vậy, việc ông Nguyễn Quốc Việt và vợ là bà Nguyễn Thị T đề nghị Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tuyên vô hiệu văn bản công chứng; Tuyên hủy giấy chứng nhận là chưa đủ căn cứ.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án Văn phòng công chứng S P. Người đại diện theo ủy quyền của Văn Phòng công chứng S P: Anh Ma Ngọc L, trình bày:

Ngày 22/09/2023, Văn phòng công chứng S P nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Minh H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Q V và bà Nguyễn Thị T. Văn phòng công chứng đã kiểm tra và thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng.

Theo nội dung hồ sơ cung cấp cho Văn phòng công chứng thì ông Lê Minh H chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Q V, chị Nguyễn Thị T 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất, tại tổ dân phố số 1, phường Hàm Rồng, thị xã S P, tỉnh Lào Cai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DL 403447 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S P, tỉnh Lào Cai cấp ngày 21/09/2023, vào sổ cấp GCN: CN 00200, với giá chuyển nhượng là: 2.370.000.000 đồng (Bằng chữ: hai tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng); thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng do ông Nguyễn Q V, bà Nguyễn Thị T chịu trách nhiệm nộp.

Nhận thấy hồ sơ đã đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nội dung, việc giao kết hợp đồng là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hai bên hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Văn phòng đã tiến hành thụ lý và ghi vào sổ công chứng, số công chứng là 992. Quyển số: 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H và ông Nguyễn Q V, bà Nguyễn Thị T đã được thực hiện đúng thủ tục theo các quy định tại Chương V- Luật Công chứng năm 2014; nội dung, điều kiện giao kết hợp đồng đảm bảo phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm công chứng hợp đồng phù hợp với Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015:

Nay ông Nguyễn Q V và bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 992. Quyển số: 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/09/2023 là không có căn cứ.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T trình bày:

Chị là vợ anh Nguyễn Q V, chị xác nhận nội dung anh Nguyễn Q V trình bày là đúng, ngày 02/01/2022 chị và chồng là anh Nguyễn Q V có bàn bạc, thống nhất nhận chuyển nhượng của anh Lê Văn Học 23.637 m^2 đất trồng rừng sản xuất và đã thanh toán cho anh H 2.370.000.000 (hai tỷ ba trăm bảy mươi triệu) đồng, số tiền thanh toán là tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy yêu cầu của chị đề nghị Tòa án giải quyết giống với yêu cầu của anh Nguyễn Q V.

Đối với hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng chị không yêu cầu Toà án giải quyết và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày:

Chị là vợ anh Lê Minh H, chị xác nhận nội dung anh Lê Minh H trình bày là đúng, ngày 02/01/2022 chị và chồng là anh Lê Minh H có bàn bạc, thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Q V 23.637 m^2 đất trồng rừng sản xuất và anh V đã thanh toán cho anh H 2.370.000.000 (hai tỷ ba trăm bảy mươi triệu) đồng. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho anh V sử dụng.Đất là tài sản chung của vợ chồng, khi chuyển nhượng vợ chồng có bàn bạc thống nhất.

Nay vợ chồng anh V đo đạc lại đất và phát hiện diện tích đất thực tế nhiều hợn so với diện tích đất trong Giấy chứng nhận đất số: DL 403447 đã chuyển nhượng ngày 22 tháng 9 năm 2023. Diện tích chênh lệch lên đến hơn 5000 m^2; Anh H cũng đã yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực S P giải quyết nhưng không có kết quả. Nay anh V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/01/2022, giữa người chuyển nhượng anh Lê Minh H và người nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Q V, chuyển nhượng 23.637 m^2 đất rừng sản xuất đã được Ủy ban nhân dân huyện S P, tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận số BA 867580 cho chủ sử dụng anh Lê Minh H có hiệu lực pháp luật chị đồng ý.

Vì vậy yêu cầu của chị đề nghị Tòa án giải quyết giống với yêu cầu của anh Lê Minh H.

Tại phiên Tòa:

Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Lào Cai có quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong giai đoạn xét xử:

Thẩm phán giải quyết vụ án dân sự tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, đảm bảo việc giải quyết vụ án dân sự kịp thời, đúng pháp luật, thu thập chứng cứ đúng theo qui định pháp luật. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên toà đã tuân theo các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền thực hiện đúng theo các quyền và nghĩa vụ của mình được qui định tại Điều 70,71,72,73,76, 86 Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 35 sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025.

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 169 và khoản 1, 2 Điều 188, Điều 99 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 11, Điều 117, Điều 126; khoản 2 Điều 129; khoản 1 Điều 502; khoản 4 Điều 422; khoản 1, 2 Điều 423 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

* Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Q V và chị Nguyễn Thị T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/01/2022 giữa người chuyển nhượng anh Lê Minh H và người nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Q V, chuyển nhượng 23.637 m^2 đất rừng sản xuất đã được Ủy ban nhân dân huyện S P, tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận số BA 867580 cho chủ sử dụng anh Lê Minh H có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất tại tổ dân phố HR1, phường S P, tỉnh Lào Cai lập ngày 22/9/2023 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Minh H, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Q V bà Nguyễn Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S P cấp ngày 21/9/2023, thửa đất số: 415, tờ bản đồ số 37 cho chủ sử dụng ông Lê Minh H.

- Tuyên văn bản công chứng số: 992, quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/9/2023 của Văn phòng công chứng S P không còn hiệu lực pháp luật.

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 403447, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CC 00200 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S P cấp ngày 21/9/2023, thửa đất số 415, tờ bản đồ số 37, diện tích 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất tại tổ dân phố HR1, phường S P, tỉnh Lào Cai, người sử dụng đất ông Lê Minh H, đã đăng ký biến động theo hồ sơ số 002758.CN.004 ngày 22/9/2023.

- Tuyên hủy đăng ký biến động theo hồ sơ số: 002758.CN.004 ngày 22/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực S P.

* Về chi phí xem xét, thẩm định:

Anh Lê Minh H chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn anh Nguyễn Q V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
- Bị đơn anh Lê Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Anh Nguyễn Q V có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy đăng ký biến động, bị đơn có địa chỉ tại phường S P, tỉnh Lào Cai. Tòa án nhân dân khu vực 7- Lào Cai thụ lý giải quyết là phù hợp với khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Đều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 35 sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Nguyễn Thị D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng S P, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai, người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Công P, ông Hoàng Công P đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực S P vắng mặt lần hai có lý do;

Căn cứ điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228; Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự ở trên.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Quá trình giải quyết anh Lê Minh H và chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Q V và chị Nguyễn Thị T đều xác nhận ngày 02/01/2022, anh Lê Minh H đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Q V, 23.637 m^2 đất RTS, tại tổ 1, phường Hàm Rồng, thị xã S P, tỉnh Lào Cai. Đất đã được Uỷ ban nhân dân huyện S P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 867580 ngày 18/1/2011 mang tên chủ sử dụng anh Lê Minh H với giá 2.370.000.000 (hai tỷ ba trăm bảy mươi triệu) đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, không được công chứng, chứng thực của cấp có thẩm quyền. Quá trình giải quyết các bên đều xác nhận anh H đã giao đất cho anh V sử dụng từ khi ký kết hợp đồng.

Như vậy hợp đồng này theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên chuyển nhượng đã giao đất cho vợ chồng anh V sử

dụng ngay khi ký hợp đồng và đã thanh toán cho anh H 2.370.000.000 đồng, như vậy hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch, hiện tại các bên ký kết hợp đồng không có tranh chấp, chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Q V, giao dịch được công nhận có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất:

Anh Lê Minh H được Ủy ban nhân dân huyện S P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 86756, thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 23.637,0 m^2; Mục đích sử dụng đất: Đất rừng sản xuất (R.T S); Thời hạn sử dụng: Hết tháng 6/1949; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 019 -2010; nhận chuyển nhượng của hộ bà Hạng Thị So (là vợ ông Giàng A Vảng); địa chỉ thửa đất tại thôn Sa Pả, xã Sa Pả, huyện S P, tỉnh Lào Cai.

[2.3] Việc cấp đổi giấy chứng nhận:

Ngày 21/9/2023 ông Lê Minh H nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S P cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DL 403447, thửa đất số 415, tờ bản đồ 37, diện tích 15.341,3 m^2 cho ông Lê Minh H, địa chỉ tại tổ dân phố số 6, phường S P, tỉnh Lào Cai.

Hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận của ông Lê Minh H được thực hiện theo Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Điều 37, Điều 76 Nghị định 43/NĐ - CP của Chính phủ ngày 15/5/2014, Quy trình số 08 (QT-08) ban hành kèm theo Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai. Như vậy về trình tự cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Minh H đúng qui định của pháp luật.

[2.4] Diện tích đất đo được khi cấp đổi:

Tuy nhiên khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S P kiểm tra thửa đất để cấp đổi giấy chứng nhận thì anh H không chỉ hết mốc giới, vị trí đất theo giấy chứng nhận cũ, tại biên bản kiểm tra thửa đất lập ngày 13/9/2023 thì xác định được 15.341,3 m^2, giảm 8.295,7 m^2, nguyên nhân giảm là năm 2011 thửa đất được đo bằng máy RPS nên không chính xác về diện tích, mặt khác năm 2022 nhà nước nâng cấp mở rộng đường quốc lộ 4D đoạn từ Lào Cai đi S P nên đã vận động chủ sử dụng đất thu hồi một phần để làm đường, thửa đất được đo xác định là thửa số 415, tờ bản đồ số 37, diện tích 15.341,3 m^2.

[2.5] Diện tích đất thực tế đang sử dụng;

Như vậy, so với phần diện tích đất được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 867580 (cũ), phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 403447 (đã cấp đổi mới) có cùng vị

trí nhưng tổng diện tích giảm do điều chỉnh giảm phần đất bám sát đường quốc lộ 4D ở phía Nam và điều chỉnh giảm 5.449,8 m^2 ở phía Tây Bắc của mảnh đất. Đối với việc điều chỉnh giảm diện tích bám đường quốc lộ 4D, căn cứ lời trình bày của ông Lê Minh H về việc hiến đất cho Nhà nước làm đường xét thấy là phù hợp. Đối với việc điều chỉnh giảm 5.449,8 m^2 ở phía Tây Bắc, xét thấy phần diện tích này không tiếp giáp đường nhưng lại có ranh giới khác, thu hẹp lại so với ranh giới trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 867580 nên lý do điều chỉnh giảm do hiến đất làm đường hay do đo đạc là không chính xác. Trong hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai đã thực hiện đo đạc, xác định ranh giới theo sự chỉ dẫn của chủ đất Lê Minh H nên việc xác định sai ranh giới là do lỗi của chủ đất. Mặt khác, trong hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sơ đồ địa chính xác định phần ranh giới phía Tây Bắc của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 403447 tiếp giáp với đất của ông Vàng A Pho, tức là phần đất diện tích 5.449,8 m^2 được quy chủ cho ông Pho, mâu thuẫn với thông tin lồng ghép tại biên bản thẩm định ngày 24/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 xác định phần diện tích 5449,8 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 867580 đã bị thu hồi, hiện chưa quy chủ cho ai. Quá trình giải quyết vụ án, ông Vàng A Pho trình bày diện tích này không phải của ông, việc quy chủ theo sơ đồ địa chính là sai. Hiện tại thì anh Nguyễn Q V đang sử dụng, nhà ông không có đất ở vị trí đó. Trong quá trình giải quyết thì anh Lê Minh H xác nhận 5.449,8 m^2 đất là của anh, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 867580, thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 23.637,0 m^2; Mục đích sử dụng đất: Đất rừng sản xuất (R.T S); Khi cấp đổi lại giấy chứng nhận anh đã không chỉ hết mốc giới.

[2.6] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận:

Như vậy trình tự cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Lê Minh H được thực hiện đúng theo qui định của pháp luật, tuy nhiên diện tích trên giấy chứng nhận được cấp đổi nhỏ hơn so với diện tích đất thực tế sử dụng hợp pháp. Do anh Nguyễn Q V, chị Nguyễn Thị T, anh Lê Minh H, chị Nguyễn Thị H đều đồng ý hủy giấy chứng nhận. Vì vậy để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, chấp nhận yêu cầu của anh V, chị Thành, anh H và chị Hằng hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DL 403447, thửa đất số 415, tờ bản đồ 37, diện tích 15.341,3 m^2 cho ông Lê Minh H, địa chỉ tại tổ dân phố số 6, phường S P, tỉnh Lào Cai.

[2.7] Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất:

Ngày 22/9/2023 anh Lê Minh H có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Q V và vợ là chị Nguyễn Thị T 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất, tại thửa số 415, tờ bản đồ số 37, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 403447, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S P, tỉnh Lào Cai cấp ngày 21/9/2023, vào sổ cấp GCN: CN 00200 mang tên ông Lê Minh H. Hợp đồng chuyển nhượng đã được số: 992 quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/9/2023 của Văn phòng công chứng S P.

Hợp đồng chuyển nhượng được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với khoản 1, 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 169 và khoản 1, 2 Điều 188, Điều 99 Luật Đất đai năm 2013.

Tuy nhiên như đã phân tích tại [2.5] quá trình giải quyết thì anh Lê Minh H xác nhận 5.449,8 m^2 đất là của anh, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 86756, thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 23.637,0 m^2; Mục đích sử dụng đất: Đất rừng sản xuất (R.T S); Khi cấp đổi lại giấy chứng nhận anh đã không chỉ hết mốc giới.

Như vậy anh H đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện đúng nghĩa vụ giao đủ, đúng diện tích đất đã thỏa thuận làm cho mục đích giao kết hợp đồng không thực hiện được. Căn cứ vào Điều 423 Bộ luật dân sự thì anh V và chị Thành có quyền hủy bỏ hợp đồng. Quá trình giải quyết thì bên chuyển nhượng ông Lê Minh H, vợ (chị Hằng) cũng xác nhận là vi phạm hợp đồng và đồng ý hủy hợp đồng. Như vậy tất cả các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 đều nhất trí hủy bỏ hợp đồng. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Q V, bị đơn anh Lê Minh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị H yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 22/9/2023, chuyển nhượng 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất được chấp nhận.

[2.8] Do Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 22/9/2023, chuyển nhượng 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất giữa bên chuyển nhượng anh Lê Minh H, bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Q V và chị Nguyễn Thị T đã được Văn phòng công chứng S P làm thủ tục công chứng ngày 22/9/2023. Xét thấy việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H và ông Nguyễn Q V, bà Nguyễn Thị T đã được thực hiện đúng thủ tục theo các quy định tại Chương V- Luật Công chứng năm 2014; nội dung, điều kiện giao kết hợp đồng đảm bảo phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên các bên tham gia hợp đồng đều đồng ý hủy hợp đồng, theo khoản 1 Điều 51 Luật Công chứng năm 2014 thì văn bản công chứng sẽ chấm dứt hiệu lực. Vì vậy văn bản công chứng số 992 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/9/2023 của Văn phòng công chứng S P

không còn hiệu lực. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H, tuyên hủy văn bản công chứng ở trên, không chấp nhận quan điểm của Văn phòng công chứng S P.

[2.9] Về hủy đăng ký biến động:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất tại tổ dân phố HR1, phường S P, tỉnh Lào Cai lập ngày 22/9/2023 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Minh H, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Q V bà Nguyễn Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S P cấp ngày 21/9/2023, thửa đất số: 415, tờ bản đồ số 37 cho chủ sử dụng ông Lê Minh H bị hủy.

Văn bản công chứng số: 992, quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/9/2023 của Văn phòng công chứng S P không còn hiệu lực pháp luật. Vì vậy chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Q V hủy đăng ký biến động theo hồ sơ số: 002758.CN.004 ngày 22/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực S P.

[4] Do các đương sự không yêu cầu giải quyết về hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại, vì vậy Hội đồng xét xử không giải quyết..

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Do bị đơn anh Lê Minh H tự nhận chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Tại biên bản quyết toán chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/01/2026 là 27.900.000 đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, anh Lê Minh H chịu tiền xem xét, thẩm định tại chỗ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn anh Nguyễn Q V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh V số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Bị đơn anh Lê Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 35 sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025.

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 169 và khoản 1, 2 Điều 188, Điều 99 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 11, Điều 117, Điều 126; khoản 2 Điều 129; khoản 1 Điều 502; khoản 4 Điều 422; khoản 1, 2 Điều 423 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Q V và chị Nguyễn Thị T.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/01/2022 giữa người chuyển nhượng anh Lê Minh H và người nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Q V, chuyển nhượng 23.637 m^2 đất rừng sản xuất đã được Ủy ban nhân dân huyện S P, tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận số BA 867580 cho chủ sử dụng anh Lê Minh H có hiệu lực pháp luật.

1.2. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất tại tổ dân phố HR1, phường S P, tỉnh Lào Cai lập ngày 22/9/2023 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Minh H, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Q V bà Nguyễn Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S P cấp ngày 21/9/2023, thửa đất số: 415, tờ bản đồ số 37 cho chủ sử dụng ông Lê Minh H.

1.3. Tuyên văn bản công chứng số: 992, quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/9/2023 của Văn phòng công chứng S P không còn hiệu lực pháp luật.

1.4. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 403447, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CC 00200 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã S P cấp ngày 21/9/2023, thửa đất số 415, tờ bản đồ số 37, diện tích 15.341,3 m^2 đất rừng sản xuất tại tổ dân phố HR1, phường S P, tỉnh Lào Cai, người sử dụng đất ông Lê Minh H, đã đăng ký biến động theo hồ sơ số 002758.CN.004 ngày 22/9/2023.

1.5. Tuyên hủy đăng ký biến động theo hồ sơ số: 002758.CN.004 ngày 22/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực S P.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định:

Anh Lê Minh H chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 27.900.000 đồng theo biên bản quyết toán chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/01/2026. Xác nhận anh Lê Minh H đã nộp đủ số tiền trên ngày 26/01/2026.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Nguyên đơn anh Nguyễn Q V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh V số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0001917 ngày 13/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

3.2 Bị đơn anh Lê Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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, 7b 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.

Nơi nhận:
- TA tỉnh Lào Cai;
- VKSND Khu vực 7 – Lào Cai (2);
- Đương sự (7);
- THA DS tỉnh Lào Cai;
- Lưu TA,VP, HS.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Duy Chiến

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Duy Chiến

Dưới đây là tuyển tập bản án về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

TT	Tên bản án	Thời gian ban hành	Tòa án xét xử
	Bản án về khiếu kiện hủy giấy chứng	30/09/2	Tòa án nhân dân

	nhận quyền sử dụng đất số 563/2024/HC-PT	024	cấp cao tại Hà Nội
	Bản án về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 308/2024/DS-PT	27/09/2024	Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng
	Bản án về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất số 863/2024/DS-PT	26/09/2024	Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
	Bản án về tranh chấp thừa kế tài sản, quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chuyển nhận quyền sử dụng đất số 858/2024/DS-PT	26/09/2024	Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
	Bản án về tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 847/2024/DS-PT	25/09/2024	Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh
	Bản án về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228/2024/DS-PT	24/09/2024	Tòa án nhân dân tỉnh An Giang
	Bản án về tranh chấp thừa kế tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 815/2024/DS-PT	23/09/2024	Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
	Bản án về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 808/2024/DS-PT	23/09/2024	Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
	Bản án về tranh chấp thừa kế, chia tài sản chung, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy quyết định hành chính số 516/2024/DS-PT	23/09/2024	Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội
0	Bản án về tranh chấp di sản thừa kế, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 814/2024/DS-PT	23/09/2024	Tòa án nhân dân tỉnh An Giang