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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 02/2026/DS-GĐT
Ngày 11 tháng 6 năm 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên gồm có:
Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương
Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Khanh
Bà Nguyễn Thị Hoà
Bà Phạm Thị Thu Hằng
Ông Nguyễn Văn Phương

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền - Thẩm tra viên chính, Toà án nhân dân tỉnh Điện Biên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên mở phiên toà giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự thụ lý số 02/2026/DS-GĐT ngày 08/4/2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Đào Thị M; địa chỉ: Đội C, xã Thanh X, huyện Điện Biên (nay là C17, phường Mường T), tỉnh Điện Biên.

Bị đơn: ông Đỗ Trung K; địa chỉ: số nhà 17, tổ dân phố 3, phường Nam T (nay là phường Mường T), tỉnh Điện Biên.

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*:** Ông Nguyễn Hữu L; địa chỉ: Số nhà X, tổ Y phường Thanh T, thành phố Điện Biên Phủ (nay là tổ N, phường Điện B), tỉnh Điện Biên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 10/7/2023, bà Đào Thị M chuyển nhượng thửa đất số 1004, tờ bản đồ số: 337 - đ (Mảnh trích đo số 1324 - 2019), diện tích: 340m^2 tại địa chỉ đội C, xã

Thanh X, huyện Điện Biên (sau đây gọi tắt là thửa số 1004) cho ông Đỗ Trung K; thửa đất số 1004 đã được Uỷ ban nhân dân huyện Điện Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ4901xx ngày 14/4/2020 mang tên bà Đào Thị M đến ngày 10/7/2024 thì bị Ủy ban nhân dân huyện Điện Biên ban hành quyết định thu hồi Quyết định cấp giấy chứng nhận; Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất lập ngày 10/7/2023, có chữ ký của bà M và ông K nhưng không được công chứng, chứng thực; giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.050.000.000 đồng; ngoài ra hai bên còn thỏa thuận: sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông K có trách nhiệm thanh toán cho bà M số tiền 350 triệu đồng; khi nào bà M hoàn tất thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà M, bà M có trách nhiệm phối hợp với ông K hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông K và ông K có trách nhiệm thanh toán cho bà M số tiền 700 triệu đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, ông K lấy lý do thửa đất bị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thanh toán tiền theo đúng nội dung đã thỏa thuận. Ngoài ra, ông K còn gửi văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cản trở việc bà M xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Đỗ Trung K cho rằng: ngay sau khi hợp đồng được ký kết, ông K đã thanh toán cho bà M số tiền 350 triệu đồng theo đúng nội dung thỏa thuận. Tuy nhiên, từ khi ký kết hợp đồng cho đến nay bà M không thực hiện việc hoàn thiện giấy tờ, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho ông K.

Ngày 28/12/2024, bà Đào Thị M khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Điện Biên (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Điện Biên) với nội dung sau: Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị M và ông Đỗ Trung K ngày 10/7/2023 là vô hiệu. Công nhận quyền sử dụng đất của bà M đối với thửa đất số 1004, tờ bản đồ số 337-đ (mảnh trích đo 1324-2019), tại Đội C, xã Thanh X, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên. Buộc ông Đỗ Trung K chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà M đối với thửa đất nêu trên. Ngày 10/3/2025, bà Đào Thị M bổ sung yêu cầu khởi kiện: không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2025/QĐST-DS ngày 08/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Điện Biên đã quyết định:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2023 giữa bà Đào Thị M và ông Đỗ Trung K đối với thửa đất số 1004, tờ bản đồ số 337 - đ (Mảnh trích đo số 1324 - 2019) diện tích 340m^2 tại Đội C, xã Thanh X, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên giá trị chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng*) là vô hiệu.

- Công nhận quyền sử dụng đất của bà Đào Thị M đối với thửa đất số 1004, tờ bản đồ số 337 - đ, diện tích 340m^2 (theo Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 1324 - 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên); địa chỉ thửa đất: Đội C, xã Thanh X, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên. Thời điểm sử dụng đất: Từ năm 1992.

- Các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Căn cứ khoản 3 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 7 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án thì mỗi bên đương sự phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà Đào Thị M tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho bà Đào Thị M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Điện Biên) theo biên lai thu tiền số 0000345 ngày 14 tháng 3 năm 2025 (do ông Nguyễn Hữu L nộp thay).

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2025/QĐST-DS ngày 08/7/2025 đã có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành.

Tại Quyết định kháng nghị số: 02/2026/KN-DS ngày 08/4/2026, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên đã kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2025/QĐST-DS ngày 08/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Điện Biên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử giám đốc thẩm hủy một phần Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2025/QĐST-DS ngày 08/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Điện Biên đối với nội dung: "*Công nhận quyền sử dụng đất của bà Đào Thị M đối với thửa đất số: 1004, tờ bản đồ số: 337 - đ diện tích: 340m^2 (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số: 1324 - 2019 của văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên); địa chỉ thửa đất: Đội C, xã Thanh X, huyện Điện. Thời điểm sử dụng đất: từ năm 1992"* giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên toà giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên nhất trí với với toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2026/KN-DS ngày 08/4/2026 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên, đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên hủy một phần Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2025/QĐST-DS ngày 08/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Điện Biên đối với nội dung: "*Công nhận quyền sử dụng đất của bà Đào Thị M đối với thửa đất số: 1004, tờ bản đồ số: 337 - đ diện tích: 340m^2 (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số: 1324 - 2019 của văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên); địa chỉ thửa đất: Đội C, xã Thanh X, huyện Điện. Thời điểm sử dụng đất: từ năm 1992"* giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Xét kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên về việc hủy một phần Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2025/QĐST-DS ngày 08/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Điện Biên đối với nội dung: "Công

nhận quyền sử dụng đất của bà Đào Thị M đối với thửa đất số: 1004, tờ bản đồ số: 337 - đ diện tích: 340m^2 (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số: 1324 - 2019 của văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên); địa chỉ thửa đất: Đội C, xã Thanh X, huyện Điện. Thời điểm sử dụng đất: từ năm 1992".

[1.1]. Về thỏa thuận công nhận quyền sử dụng đất của bà Đào Thị M đối với thửa đất số: 1004, tờ bản đồ số: 337 - đ diện tích: 340m^2 (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số: 1324 - 2019 của văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên); địa chỉ thửa đất: Đội C, xã Thanh X, huyện Điện.

Khoản 7; khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất"; "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất".

Thửa đất số 1004, tờ bản đồ số 337 - đ, diện tích 340m^2 của bà Đào Thị M được Ủy ban nhân dân huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CQ 4901xx, số vào sổ CH 039xx, cấp ngày 14/4/2020, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này đã bị Uỷ ban nhân dân huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên thu hồi theo Quyết định số 1591/QĐ-UBND, ngày 10/7/2024. Lý do thu hồi: Cấp không đúng nguồn gốc sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 cụ thể: Tại thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất 1004, tờ bản đồ 337-đ, do bà Đào Thị M đang sử dụng thuộc trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân xã Thanh X xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch, tuy nhiên, phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị M không đảm bảo về mặt pháp lý, thành phần tham gia trong Phiếu lấy ý kiến không đúng theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT, ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

[1.2]. Về thỏa thuận công nhận "Thời điểm sử dụng đất: từ năm 1992":

Khoản 4 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013 quy định: Việc xác nhận thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất "…phải có xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm

bắt đầu sử dụng đất …" ông K chỉ là người nhận chuyển nhượng không có thẩm quyền xác nhận việc bà M sử dụng đất từ năm 1992.

Mặt khác, Điều 131 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định: ".. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả" theo quy định này thì bà M có nghĩa vụ trả tiền cho ông K, ông K trả lại đất cho bà M.

Vì vậy nội dung thỏa thuận công nhận quyền sử dụng đất của bà Đào Thị M đối với thửa đất số 1004, tờ bản đồ số 337 - đ, diện tích 340m^2 (theo Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 1324 - 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên); địa chỉ thửa đất: Đội C, xã Thanh X, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên. Thời điểm sử dụng đất: Từ năm 1992 là thỏa thuận trái pháp luật.

Thỏa thuận của bà M và ông K về quyền sử dụng đất của bà M đối với thửa số 1004 và thời điểm sử dụng đất từ năm 1992 là trái quy định của Luật Đất đai năm 2013; Bộ Luật dân sự năm 2015, nhưng Tòa án nhân dân khu vực 2 - Điện Biên lại công nhận nội dung thỏa thuận này của đương sự là vi phạm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 205 của Bộ Luật tố tụng dân sự: "nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội".

[2]. Từ những nhận định nêu trên, xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2026/KN-DS ngày 08/4/2026 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên hủy một phần Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2025/QĐST-DS ngày 08/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Điện Biên đối với nội dung: *"Công nhận quyền sử dụng đất của bà Đào Thị M đối với thửa đất số: 1004, tờ bản đồ số: 337 - đ diện tích: 340m^2 (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số: 1324 - 2019 của văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên); địa chỉ thửa đất: Đội C, xã Thanh X, huyện Điện. Thời điểm sử dụng đất: từ năm 1992"* giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ. Căn cứ khoản 3 Điều 343; khoản 2 Điều 345; Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2026/KN-DS ngày 08/4/2026 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

[3]. Án phí: Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Mặc dù không nằm trong phạm vi kháng nghị giám đốc thẩm tuy nhiên Hội đồng xét xử giám đốc thẩm đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 2 – Điện Biên rút kinh nghiệm khi xét xử sơ thẩm lại cần xác định đầy đủ, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 343; khoản 2 Điều 345; Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2026/KN-DS ngày 08/4/2026 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

2. Hủy một phần Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2025/QĐST-DS ngày 08/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Điện Biên đối với nội dung: "*Công nhận quyền sử dụng đất của bà Đào Thị M đối với thửa đất số: 1004, tờ bản đồ số: 337 - đ diện tích: 340m^2 (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số: 1324 - 2019 của văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Điện Biên); địa chỉ thửa đất: Đội C, xã Thanh X, huyện Điện. Thời điểm sử dụng đất: từ năm 1992*".

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Điện Biên, tỉnh Điện Biên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

4. Án phí: Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

5. Quyết định Giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng xét xử giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đ.Biên;
- TAND Khu vực 2 – Đ.Biên;
- THADS tỉnh Đ.Biên;
- Phòng THADS khu vực 2- Đ.Biên;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Đỗ Thu Hương