TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 – LÀO CAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2026/DS-ST
Ngày: 23/4/2026
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Viết Hiến và ông Nguyễn Quang Huy

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Hà Thị Mai Huế - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 1 - Lào Cai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Lào Cai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Hoà - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lào Cai, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2025/TLST-DS, ngày 05 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2026/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 04 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị H, sinh năm 1990. Thẻ CCCD số 015190008456 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Bộ C cấp ngày 06/9/2021. Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Â, tỉnh Lào Cai. Chị H vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - chị Lê Thị H: Bà Nguyễn Thị Thu L - Luật sư Văn phòng L3, đoàn luật sư tỉnh L (địa chỉ: số B, đường Y, phường Y, tỉnh Lào Cai). Bà L có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trương Đình T, sinh năm 1964, thẻ CCCD số 015064005441 do Bộ C cấp ngày 22/09/2024 và bà Lê Thị H1, sinh năm 1965, thẻ CCCD số 015165004812 do Bộ C cấp ngày 05/6/2025. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Â, tỉnh Lào Cai. Ông T, bà H1 vắng mặt.

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

3.1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1958, thẻ CCCD số 015058005247 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Bộ C cấp ngày 16/08/2021. Địa chỉ: Tổ dân phố Y, phường Y, tỉnh Lào Cai. Ông T1 vắng mặt.

3.2. Bà Đinh Thị L1, sinh năm 1960, thẻ CCCD số 015160004974 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Bộ C cấp ngày 17/12/2021. Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Lào Cai. Bà L1 vắng mặt.

3.3. Bà Lê Thị V (tên gọi khác Lê Thị T2), sinh năm 1932, thẻ CCCD số 015132002302 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Bộ C cấp ngày 01/6/2023. Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Â, tỉnh Lào Cai (Địa chỉ cũ: Thôn N, xã G, thành phố Y, tỉnh Yên Bái). Bà V vắng mặt.

3.4. Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị H và bà Lê Thị V đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Khánh H2, sinh năm 1968, thẻ CCCD số 015068003584 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Bộ C cấp ngày 06/9/2021. Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Â, tỉnh Lào Cai theo văn bản ủy quyền số 1025, quyển số 01/2025-SCT/CK, ĐC ngày 17/11/2025 và số 268, quyển số 01/2026 -SCT/CK, ĐC ngày 27/02/2026. Ông H2 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/11/2025, bản tự khai, biên bản hoà giải và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - chị Lê Thị H trình bày:

Chị Lê Thị H là con gái ruột của ông Lê Khánh H2, gia đình ông H2 và ông Trương Đình T, bà Lê Thị H1 có quan hệ họ hàng, bà Lê Thị H1 là chị gái ruột vợ ông Lê Khánh H2. Tháng 12/2003 chị H và ông Lê Văn T1 (là bác của chị H), trú tại: Tổ dân phố số A, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là tổ dân phố Y, phường Y, tỉnh Lào Cai) có mua của ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 02 thửa ruộng thuộc đất lúa tại thôn N, xã G, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là tổ dân phố N, phường Â, tỉnh Lào Cai).

Thửa đất thứ nhất số 417, diện tích 272,8m^2; Thửa đất thứ hai số 418, diện tích 88,5m^2. Tổng diện tích của cả 02 thửa là 361,3m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Yên Bái cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số 00435 ngày 28/12/1999 cho ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1, với giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng; trong đó phần chuyển nhượng cho chị là 118,9 m^2 đã được địa chính và Phòng tài nguyên và Môi trường huyện T vẽ, dựng hồ sơ, chuyển mục đích sử dụng từ ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 sang cho bà nội chị là bà Lê Thị V (tên thường gọi Lê Thị T2) để làm đất nhà ở.

Tuy nhiên, đến năm 2021, do không làm được thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở nên ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 đã chuyển toàn bộ số diện tích đất 361,3m^2 của hai thửa đất nêu trên (trong đó có 242,4 m^2 chị đã mua lại của ông Lê Văn T1) sang tên chị là Lê Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2021 tại Văn phòng C1.

Kể từ năm 2003 cho đến nay, gia đình chị đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với ai. Tuy nhiên, thời gian gần đây không hiểu vì lý do gì, ông T và bà H1 đã lật lọng và cho rằng gia đình ông T không bán hết đất mà gia đình ông bà vẫn còn 70m^2 đất trong tổng số 118,9 m^2 đã bán cho gia đình chị từ năm 2003, theo hồ sơ đã lập năm 2004 và từ chối việc chuyển giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chị, không hợp tác, không tạo điều kiện cho gia

đình chị hoàn thiện hồ sơ để đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền.

Ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 đã không thực hiện đúng như trong thỏa thuận và cam kết giữa hai bên đã ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/08/2021 tại Văn phòng C1. Mặc dù với quan hệ tình thân chị đã nhiều lần sang nhà nói chuyện với ông T, bà H1 nhưng ông bà vẫn không hợp tác và còn đưa ra yêu cầu gia đình chị phải đưa thêm cho ông bà số tiền là 200.000.000 đồng thì ông bà mới đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chị. Chị không nhất trí vì đã mua bán dứt khoát đối với ông bà hơn 20 năm nay và chính ông bà cũng là những người cùng chị ra Văn phòng C1 để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/08/2021.

Do đó chị làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 số công chứng 3973 ngày 19/8/2021. Yêu cầu ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00435-QSDĐ/433QĐUBH ngày 28/12/1999 theo đúng cam kết và thỏa thuận giữa hai bên đã ghi trong Điều 3 của Hợp đồng để chị làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ đối với diện tích 361,3 m^2 đất nêu trên.

- Người đại diện theo ủy quyền đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án - ông Lê Khánh H2 trình bày:

Ông H2 là bố đẻ của chị Lê Thị H (nguyên đơn), tháng 12 năm 2003, ông và ông Lê Văn T1 (là anh trai vợ) có chung nhau mua 02 thửa ruộng, thuộc đất lúa của ông Trương Đình T và vợ là bà Lê Thị H1, ở địa chỉ thôn C, xã G, thành phố Y, tỉnh Yên Bái cũ (nay là tổ dân phố N, phường Â, tỉnh Lào Cai). Thửa thứ nhất số 417, diện tích 272,8m^2; Thửa thứ 2 số 418, diện tích 88,5m^2. Tổng diện tích của hai thửa là 361,3m^2, đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Yên Bái cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00435 ngày 28/12/1999 mang tên Trương Đình T và bà Lê Thị H1. Trong đó chiều mặt đường QL 32 là 12m còn lại chiều sâu và phần đuôi của hai thửa này theo sơ đồ đo vẽ của địa chính phối hợp với Phòng tài nguyên huyện T, tỉnh Yên Bái năm 2004 với giá là 32.000.000 đồng do ông Lê Văn T1 thay mặt ông giao trực tiếp số tiền nêu trên cho ông Trương Đình T, trong đó phần đất của ông mua chung với ông T1 là 12m mặt đường QL 32C, chiều sâu có sơ đồ của địa chính và Phòng tài nguyên của huyện T vẽ dựng hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất năm 2004. Tổng diện tích là 118,9 m^2 với giá 8.000.000 đồng. Ông làm hồ sơ chuyển mục đích từ ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 sang cho mẹ đẻ là bà Lê Thị T2 để làm đất ở. Tuy nhiên, sau một thời gian dài do Nhà nước dừng chuyển mục đích sử dụng đất hai bên ven QL 32C nên không thực hiện được. Do không chuyển được mục đích ông Lê Văn T1 đã nhượng lại diện tích đất 242,4m^2 cho con gái ông là Lê Thị H từ năm 2020. Ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 cùng chị Lê Thị H đến Văn phòng C1 để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho con gái ông là Lê Thị H toàn bộ diện tích là 361,3 m^2, trong đó có 118,9 m^2 của ông, tại Văn phòng C1 ngày 19/08/2021.

Kể từ cuối năm 2003, ông và ông Lê Văn T1 mua chung đất của ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 đến nay gia đình vẫn sử dụng ổn định không có tranh chấp, tuy nhiên thời gian gần đây không hiểu vì lý do gì mà ông T và bà H1 lật lọng và cho rằng gia đình ông bà không bán hết đất mà vẫn còn 70m^2 đất trong tổng số 118,9 m^2 mà ông đã mua bán dứt khoát từ năm 2003, có hồ sơ đã lập năm 2004. Và đã từ chối giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, không hợp tác, không tạo điều kiện cho gia đình ông hoàn thiện hồ sơ để đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan chuyên môn.

Ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 đã không thực hiện đúng như thỏa thuận và cam kết giữa hai bên đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/08/2021 tại Văn phòng C1. Ông đã nhiều lần sang nhà để nói chuyện với ông T, bà H1 nhưng ông bà vẫn không hợp tác mà còn đưa ra yêu cầu là gia đình ông phải đưa thêm cho ông bà T, H1 số tiền là 200.000.000 đồng thì ông bà mới đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không nhất trí, vì ông đã mua bán dứt khoát hơn 20 năm nay và chính ông bà T, H1 đã ký các loại giấy tờ, hồ sơ chuyển mục đích từ năm 2004 ngay sau khi ông mua xong và tiếp theo đến năm 2021 chính ông bà cũng là người cùng ông và con gái ông (Lê Thị H) ra Văn phòng C1 để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/08/2021.

Từ những nội dung trình bày trên, ông H2 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 số 3973 ngày 19/08/2021. Yêu cầu ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00435-QSDD/433QĐUBH ngày 28/12/1999 để ông làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho diện tích 361,3 m^2 đất nêu trên.

Tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 trình bày:

Vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Lê Văn T1 có quan hệ họ hàng, ông Lê Văn T1 là anh trai ruột bà Lê Thị H1, ông T1, bà L1 trú tại tổ A, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (nay là tổ dân phố Y, phường Y, tỉnh Lào Cai). Ngày 29/12/2003 vợ chồng ông bà có bán cho vợ chồng ông T1, bà L1 đất hai thửa đất lúa tại thửa 417 và 418, mặt đường quốc lộ 32 là 12m chạy sâu hết đất, giáp ao bà T2. Việc mua bán được thỏa thuận bằng miệng, không có giấy tờ về việc mua bán, chỉ đến khi thanh toán tiền thì bà Đinh Thị L1 có lập 01 giấy biên nhận về việc giao nhận tiền, chỉ có 01 giấy duy nhất do bà L1 viết và cũng do chính bà L1 giữ. Mảnh đất lúa vuông đầu đuôi, phần thừa hai bên ông bà không bán mà để lại.

Lúc mua bán, chưa làm hồ sơ tách thửa, không có địa chính xuống đo đạc, cắm mốc giới nên không biết chính xác diện tích là bao nhiêu, với giá tiền là 32.000.000 đồng, bà Đinh Thị L1 đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông bà.

Mảnh đất này ông không bán cho ông Lê Khánh H2 và chị Lê Thị H (con gái ông H2). Việc có hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3973 quyển số 06/2021TP/CC- SCC/HĐGD ngày 19/08/2021 tại văn phòng C1

giữa vợ chồng ông bà và chị Lê Thị H, lý do là ông T1 nhờ vợ chồng ông đi công chứng. Vì ông T1, bà L1 không có hộ khẩu ở xã G, thành phố Y - là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không làm được sổ đỏ đứng tên ông T1, bà L1 được, trong khi đó chị Lê Thị H con gái anh H2 có hộ khẩu tại thôn N, xã G, thành phố Y nên ông mới đưa sổ đỏ gốc cho ông H2 đi công chứng làm hồ sơ đứng tên Lê Thị H coi như giúp cho ông T1 (để chị H đứng tên trên Giấy CNQSD đất hộ cho ông T1), vì ông T1 nói với ông là "ra công chứng làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh, còn đất đứng tên ai cũng được". Do đó, khi ông H2 gọi điện cho ông bảo ra Văn phòng công chứng ký giấy tờ, chính vì tin tưởng anh em trong nhà, nên hai vợ chồng ông ký, mục đích ký giấy tờ là để cho ông T1 làm được sổ đỏ phần đất đã mua của vợ chồng ông từ năm 2003; khi ra Văn phòng công chứng để ký giấy tờ, vợ chồng ông cũng không xem lại nội dung hợp đồng, không xem phần diện tích đất mua bán, cả hai vợ chồng đã ký vào hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho chị H cả phần đất của ông bà không bán và cả phần đất ông bà đã bán cho ông T1, bà L1 từ năm 2003.

Phần đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3973 quyển số 06/2021TP/CC- SCC/HĐGD ngày 19/08/2021 giữa bên chuyển nhượng là Bên A (ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1) với bên nhận chuyển nhượng là Bên B (chị Lê Thị H - con gái của ông Lê Khánh H2) có ghi là: Quyền sử dụng đất của bên A chuyển nhượng cho bên B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 946383, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00435QSDĐ/433 QĐUBH do Ủy ban nhân dân huyện T cấp GCNQSDĐ. Địa chỉ thửa đất tại: Thôn C, xã G, huyện T (nay là thôn N, phường Â, tỉnh Lào Cai).

Diện tích mua bán đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T1, bà L1 từ năm 2003 hoàn toàn không phải như chị H, ông H2, ông T1 trình bày là 361,3$m^{2,}$ thời điểm mua bán không đo đạc nên không xác định được diện tích chính xác, ông bà và ông T1, bà L1 ước tính khoảng 165,5m^2; nhưng khi ký hợp đồng với chị H, Công chứng viên căn cứ diện tích đất trên Giấy CNQSDĐ của ông bà, ghi vào hợp đồng thành ra mới có nội dung ông bà đồng ý chuyển nhượng cho chị H ở thửa 417 là 272,8m^2; ở thửa 418 là 88,5m^2, tổng diện tích 361,3m^2.

Ông bà hoàn toàn không có giao dịch mua bán đất với ông Lê Khánh H2 và chị Lê Thị H mà chỉ giao dịch mua bán đất với ông Lê Văn T1 và bà Đinh Thị L1 từ năm 2003. Sau này ông T1 đã bán thửa đất nêu trên cho ông Lê Khánh H2 với giá 700.000.000đồng, số tiền này ông T1 đã thanh toán cho bà L1 khi hai vợ chồng giải quyết việc ly hôn. Việc ông Lê Văn T1 nhờ vợ chồng ông ký hợp đồng mua bán đất với chị H (con gái của ông Lê Khánh H2) là để hợp thức hóa việc mua bán đất giữa ông Lê Văn T1 và ông Lê Khánh H2, do đất của ông T1 không có sổ đỏ nên không thể giao dịch mua bán được mà phải thông qua vợ chồng ông là chủ sở hữu hợp pháp, thì ông H2 mới làm được thủ tục cấp giấy CNQSDĐ.

Về việc ông H2 cung cấp cho Tòa án có 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 129/HĐ-CN ngày 29/12/2003 (do Văn phòng C1) có nội dung ông chuyển nhượng cho bà Lê Thị T2 (mẹ đẻ của ông Lê Khánh H2, địa chỉ thôn C, xã G, thành phố Y cũ) diện tích 120,2m^2, đất trồng lúa, tại tờ bản đồ số 05, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00435 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 28/12/1999 và 01 Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông đứng tên gửi Ủy ban nhân dân huyện T đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T2 là do ông T1 nhờ ông ký hộ giấy tờ, để ông Lê Văn T1 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ ruộng lúa sang đất thổ cư, nên khi ông H2 mang hồ sơ sang bảo ký hộ ông T1, ông không nghi ngờ gì, không kiểm tra nội dung, đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2 (mẹ đẻ ông Lê Khánh H2), còn Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông đứng tên, chữ ký trong đơn không phải do ông ký, tuy nhiên ông không nhờ Tòa án giám định chữ ký, vì hợp đồng số 129/HĐ-CN ngày 29/12/2003 không liên quan gì đến hợp đồng ông ký với chị H năm 2021; thực tế ông không có giao dịch, mua bán đất với bà Lê Thị T2. Diện tích thửa đất cũng do ông H2 tự điền vào, không đúng với diện tích đất ông bán cho ông Lê Văn T1 và bà Đinh Thị L1 từ năm 2003, các bên tự xác định với nhau là khoảng 165,5m^2; ông không biết diện tích đất 120,2 m^2 ông bán cho bà Lê Thị T2 ở đâu ra, ở vị trí nào, số thửa đất như thế nào, ông khẳng định không có giao dịch mua bán đất với bà Lê Thị V (tên khác Lê Thị T2) mẹ đẻ của ông H2).

Do đó, ông bà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3973 quyển số 06/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/08/2021 tại Văn phòng C1 vô hiệu, ông bà không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do ông bà không được nhận tiền mua đất của chị H.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án - ông Lê Văn T1 trình bày: Tháng 12/2003, ông và ông Lê Khánh H2 (là em rể) có mua chung 02 thửa đất lúa tại thôn C, xã G, thành phố Y, tỉnh Yên Bái (cũ) nay thuộc tổ dân phố N, phường Â, tỉnh Lào Cai của ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 (là em gái ông). Thửa đất thứ nhất số 417, diện tích 272,8 m^2; thửa đất thứ 2 số 418, diện tích 88,5 m^2. Tổng diện tích của cả hai thửa là 361,3 m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Yên Bái cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000435 ngày 28/12/1999 mang tên Trương Đình T và bà Lê Thị H1. Trong đó chiều mặt đường QL 32C là 12m còn phần chiều sâu và phần đuôi của 02 thửa đất có sơ đồ chứng minh của địa chính và Phòng tài nguyên huyện T đã đo vẽ năm 2004 để làm hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, ngay sau khi mua bán xong với ông T, bà H1 có các bên liên quan cùng nhau thống nhất và ký hồ sơ sang tên chuyển mục đích của thời điểm đó, giá thỏa thuận của 02 thửa đất đó là 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng), tổng diện tích là 361,3 m^2. Trong đó phần chuyển nhượng cho ông Lê Khánh H2 (em rể) là 118,9m^2 với giá 8.000.000 đồng. Diện tích 118,9 m^2 cũng đã được địa chính và Phòng tài nguyên huyện T, tỉnh Yên Bái đo vẽ, dựng hồ sơ chuyển mục đích từ năm 2004 từ ông Trương Đình T và

bà Lê Thị H1 sang cho bà Lê Thị T2 (là mẹ đẻ của ông Lê Khánh H2) để làm đất ở. Phần đất 242,4 m^2 còn lại là của ông, ông là người thay mặt ông H2 đứng ra thanh toán số tiền là 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng) cho ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 vào ngày 29/12/2003. Tuy nhiên, sau nhiều năm kéo dài, kể từ sau năm 2004 nhà nước không cho chuyển mục đích sử dụng đất hai bên ven QL32C trên địa bàn xã, do đó vì chờ lâu không chuyển mục đích được, năm 2020, ông đã bán lại phần đất diện tích 242,4m^2 cho chị Lê Thị H (con gái ruột của ông Lê Khánh H2). Vì lý do, diện tích đất 361,3m^2 ông và ông H2 mua lại của ông T trước đó chưa tách được sổ, nên đến tháng 08/2021 ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 đã cùng cháu Lê Thị H đến Văn phòng C1 để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/08/2021 sang tên cho chị Lê Thị H toàn bộ diện tích 361,3 m^2. Trong đó bao gồm cả số diện tích 118,9 m^2 của ông Lê Khánh H2 mua của ông T, bà H1. Ông H2 vẫn sử dụng ổn định từ cuối năm 2003 cho đến nay không có tranh chấp.

Ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết những vướng mắc giữa các bên dựa trên cơ sở pháp lý để lấy lại công bằng cho các bên liên quan.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đinh Thị L1 trình bày: Bà và ông Lê Văn T1, sinh năm 1958, cư trú tại tổ A, phường Y, thành phố Y cũ (nay là tổ dân phố Y, phường Y, tỉnh Lào Cai) là vợ chồng nhưng đã ly hôn. Ngày 29/12/2003, bà và ông Lê Văn T1 có mua của ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 một thửa đất trị giá 32.000.000 đồng, tổng diện tích khoảng 165,5m^2. Việc mua bán được lập bằng giấy viết tay là Giấy biên nhận giao tiền đề ngày 29/12/2003, không có hợp đồng được công chứng, chứng thực. Đến năm 2017, vợ chồng bà trục trặc; năm 2023 ông T1 tự khai trên tờ khai để chia tài sản với bà là ông đã bán cho chị Lê Thị H trước thời điểm chia tài sản giữa bà và ông T1 (chị Lê Khánh H3 là con gái của ông Lê Khánh H2, sinh năm 1968, trú tại tổ dân phố N, phường Â, tỉnh Lào Cai) mà bà không được biết; nên việc ông Lê Khánh H2 trình bày với Tòa án là năm 2003, ông T1 và ông H2 mua chung thửa đất nêu trên của ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 là không đúng. Đầu năm 2024, bà và ông T1 giải quyết chia tài sản tại Tòa án (bà và ông T1 ly hôn xong 05 năm mới chia tài sản chung), mảnh đất này ông T1 đã bán và đã chia tài sản cho bà nên bà không có tranh chấp gì với ông T1 và chị Lê Thị H. Nay chị H khởi kiện tại Tòa án đề nghị công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1, bà không biết giữa chị H và ông T, bà H1 mua bán đất với nhau như thế nào, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bà không có yêu cầu, đề nghị gì. Mảnh đất bà và ông T1 mua của ông T, bà H1 có địa chỉ tại thôn C, xã G, thành phố Y (nay là tổ dân phố N, phường Â, tỉnh Lào Cai).

Tại bản tự khai đề ngày 02/03/2026 bà Lê Thị V (tên gọi khác Lê Thị T2) trình bày: Bà là mẹ đẻ của ông Lê Khánh H2, tháng 12/2003, con trai của bà là ông Lê Khánh H2 có mua chung với anh vợ là ông Lê Văn T1 của ông Trương Đình T 02 thửa đất ruộng, cụ thể số thửa và diện tích như con trai bà (Lê Khánh H2) đã trình bày trong đơn và bản tự khai gửi Tòa. Sau đó, đến ngày 29/12/2003 ông Lê Khánh H2 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển

nhượng đất từ ông Trương Đình T sang cho bà, đứng tên là Lê Thị T2 với diện tích là 120,2m^2 (một trăm hai mươi phẩy hai mét vuông) cùng toàn bộ hồ sơ xin chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở, do Ủy ban nhân dân huyện T ký nhưng sau đó do nhiều năm nhà nước hạn chế quy hoạch nên chưa chuyển được. Đến năm 2020, ông Tiến N lại phần đất còn lại của ông T1 là 242,4m^2 cho con trai bà là Lê Khánh H2, sang năm 2021 do chưa làm được thủ tục chuyển đổi sang đất ở được nên ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 đã chuyển toàn bộ diện tích đất 361,3m^2 của hai thửa đất, trong đó có 242,4m^2 ông Lê Khánh H2 đã mua lại của ông Lê Văn T1 sang tên cho cháu nội của bà là Lê Thị H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/08/2021 tại Văn phòng C1. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị H.

Tại phiên tòa, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày bản luận cứ và đề nghị HĐXX:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3973 ngày 19/8/2021 tại Văn phòng C1, được ký giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 với bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị H đảm bảo về hình thức và chủ thể tham gia, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội; các thửa đất mua bán có đủ điều kiện để chuyển nhượng, do đó đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - chị Lê Thị H về việc công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 3973 ngày 19/8/2021 tại Văn phòng C1. Buộc ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao giấy CNQSDĐ số 00435-QSDĐ/433QĐUBH ngày 28/12/1999 theo đúng cam kết và thỏa thuận của hai bên đã ghi trong hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 Lào Cai phát biểu ý kiến:

* *Về tố tụng*: Kể từ khi thụ lý vụ án, cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án, các thành viên của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các quyền, nghĩa vụ của đương sự đã được bảo đảm.

* *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, các Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 407 Bộ luật dân sự:

Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - chị Lê Thị H về việc yêu cầu công nhận tính hợp pháp của Hợp đồng, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1, với bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị H số công chứng 3973 ngày 19/8/2021 tại Văn phòng C1 vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do các bên không có yêu cầu giải quyết và chưa phát sinh việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng nên không xem xét, giải quyết.

* *Về án phí:* Căn cứ vào các Điều 143; 147 BLTTDS 2015; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30/12/2016: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, bị đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố N, phường Â, tỉnh Lào Cai. Căn cứ các Điều 26, 35; 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1-Lào Cai.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Về việc xác định tư cách và triệu tập người tham gia tố tụng: Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận tính hợp pháp của hợp đồng, căn cứ mục 3 phần IV công văn số 02 TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vướng mắc trong xét xử, Tòa án thấy không cần thiết phải đưa Văn phòng công chứng Mã Đình N1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về việc thu thập tài liệu, chứng cứ: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu Văn phòng C1 cung cấp các hợp đồng, tài liệu kèm theo liên quan đến các thửa đất tranh chấp, trong đó có tài liệu, chứng cứ các đương sự không giao nộp, việc thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án là cần thiết, đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về đánh giá chứng cứ: Xét thấy lời khai của ông Lê Văn T1 chưa đầy đủ, rõ ràng, có nội dung mâu thuẫn với lời khai của các đương sự khác nên Tòa án đã có Giấy triệu tập ông T1 đến để ghi lời khai, làm rõ các nội mâu thuẫn, nhưng ông T1 không đến Tòa án làm việc, ông T1 gửi cho Tòa án văn bản nêu ý kiến đề ngày 30/3/2026, đề nghị Tòa án căn cứ các nội dung ông đã trình bày trong bản tự khai để giải quyết vụ án, nên Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ để giải quyết vụ án, đương sự phải chịu hậu quả về việc không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy chị Lê Thị H yêu cầu Tòa án công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3973 ngày 19/8/2021 tại Văn phòng C1, yêu cầu ông Trương Đình T, bà Lê Thị H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00435-QSDĐ/433QĐUBH ngày 28/12/1999, Hội đồng xét xử thấy: Thời điểm giao kết hợp đồng là năm 2021, nên áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2015 để xem xét, giải quyết.

[2.1] Về nội dung của hợp đồng:

Bên A (ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bên B (chị Lê Thị H - con gái của ông Lê Khánh H2), các bên thỏa thuận: Bên A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri P946383, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00435QSDĐ/433QĐUBH do Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận.

Địa chỉ thửa đất tại: Thôn C, xã G, huyện T (thời điểm ký hợp đồng là thôn N, xã G, thành phố Y, tỉnh Yên Bái), có thông tin như sau:

Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m^2)	Diện tích đất chuyển nhượng (m^2)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng
5	417	272,8	272,8	2 lúa	28/12/2063
5	418	88,5	88,5	2 lúa	28/12/2063

[2.2] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3973 ngày 19/8/2021 tại Văn phòng C1 được lập thành văn bản, có chứng nhận của công chứng viên là đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật;

[2.3] Về nguồn gốc các lô đất thỏa thuận chuyển nhượng:

Nguyên đơn - chị H trình bày, chị cùng ông Lê Văn T1 mua của ông T, bà H1 từ tháng 12/2003; ông Lê Khánh H2 cũng xác nhận ông và ông Lê Văn T1 mua chung từ tháng 12/2003; Lời khai của ông T1 phù hợp lời khai của ông H2 và chị H; ông T1 thừa nhận là người trực tiếp thanh toán số tiền là 32.000.000 đồng cho ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1; về số thửa đất và diện tích thửa đất chị H, ông H2, ông T1 trình bày trùng khớp với nhau, đều mua của ông T, bà H1 02 thửa đất; thửa số 417, diện tích 272,8m^2; thửa 418 diện tích 88,5m^2; tổng diện tích của cả hai thửa là 361,3m^2; tuy nhiên lời khai của chị H, ông H2 và ông T1 có mâu thuẫn, cùng thời điểm 2003, cùng số thửa và cùng diện tích đất nhưng chị H khai cùng ông T1 mua; còn ông H2 và ông T1 cũng trình bày mua chung; chị Lê Thị H, ông Lê Khánh H2, ông Lê Văn T1 đều không xuất trình được tài liệu, chứng cứ về việc cùng nhau mua đất chung của ông Trương Đình T và bà

Lê Thị H1; mặt khác chị H trình bày năm 2003 cùng ông T1 mua đất của ông T, bà H1, nhưng lúc này chị H 13 tuổi (chị H sinh năm 1990), chưa có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tài sản riêng để thực hiện giao dịch; Bà Lê Thị V (tên thường gọi Lê Thị T2) là mẹ đẻ của ông Lê Khánh H2 cũng xác nhận năm 2003, ông Lê Khánh H2 cùng với ông Lê Văn T1 mua đất chung của ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1, nhưng ngoài lời khai trên bà V cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì thể hiện có sự việc ông H2 và ông T1 mua đất chung, nên lời khai của chị H, ông H2, ông T1 và bà V là không có cơ sở, do đó Tòa án xác định không có sự việc chị H, ông H2, ông T1 mua đất chung của ông T, bà H1 vào năm 2003 và không có sự việc ông Trương Đình T chuyển nhượng diện tích đất 120,2m^2 (diện tích đất thực tế qua kiểm tra 118,9m^2) cho bà Lê Thị V (Lê Thị T2) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 129/HĐ-CN ngày 29/12/2003.

[2.4] Về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán theo hợp đồng: Bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn tổng diện tích 361,3m^2 đất trồng lúa với giá là 15.000.000 đồng, tuy nhiên nguyên đơn không xuất trình được chứng từ về việc đã trả tiền cho bị đơn; quá trình giải quyết vụ án, Tòa án yêu cầu chị H cung cấp chứng từ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị H không cung cấp được và có nêu ý kiến bằng văn bản, trình bày ông Lê Khánh H2 và ông Lê Văn T1 là người trực tiếp thanh toán tiền mua đất cho ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 từ năm 2003 (bút lục 89), ông Lê Khánh H2 và ông Lê Văn T1 đều khẳng định đã thanh toán tiền mua đất cho ông T, bà H1 từ năm 2003 nhưng đều không cung cấp được chứng từ về việc đã thanh toán tiền mua đất.

[2.5] Căn cứ giấy biên nhận giao nhận tiền đề ngày 29/12/2003 do bà Đinh Thị L1 giao nộp cho Tòa án (Bút lục số 83), có ghi như sau: "Hôm nay, ngày 29/12/2003, tại nhà riêng của ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1; chúng tôi gồm có đại diện bên giao tiền-bà Đinh Thị L1; đại diện bên nhận tiền - ông Trương Đình T, chúng tôi thống nhất chuyển nhượng lô đất 12 vụ của ông bà Thịnh H4 cho vợ chồng ông Lê Văn T1 và bà Đinh Thị L1, cư trú tại thành phố Y với số tiền là 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng chẵn). Lô đất này vẫn nằm trong sơ đồ đất nhà ông T và bà H4 (chưa được tách thửa), sau này có điều kiện chúng tôi tách thửa sau. Vậy chúng tôi làm biên bản này thống nhất việc thanh toán giữa hai bên mua và bán đất là hoàn tất".

Như vậy, có cơ sở xác định năm 2003, ông Lê Văn T1 và bà Đinh Thị L1 có nhận chuyển nhượng của ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 01 lô đất, việc mua bán không được lập thành văn bản mà thỏa thuận miệng (Giấy biên nhận giao tiền không được coi là hợp đồng mua bán mà chỉ là tài liệu chứng minh ông T1, bà L1 đã thanh toán tiền mua đất cho ông T, bà H1); do thời điểm nhận chuyển nhượng đất là năm 2003, căn cứ quy định tại Điều 691 và 708 BLDS 1995 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được thực hiện thông qua hợp đồng. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền và phải có những nội dung chính như sau: Họ, tên, địa chỉ của các bên; Lý do chuyển nhượng quyền sử

dụng đất; Quyền, nghĩa vụ của các bên; Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, ranh giới và tình trạng đất; Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển quyền; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận quyền; Giá chuyển nhượng; Phương thức, thời hạn thanh toán; Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng, nếu có; Trách nhiệm của mỗi bên khi xảy ra vi phạm hợp đồng...". Như vậy, đối chiếu quy định pháp luật thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H1 và ông T1, bà L1 không tuân thủ quy định về hình thức nên bị vô hiệu, tuy nhiên do không có tranh chấp nên các bên không ai yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu và cùng xác nhận với nhau, coi như giao dịch đã hoàn thành, ông T, bà H1 đã bàn giao đất cho ông T1, bà L1 quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, ông T1, bà L1 không trực tiếp sử dụng mà cho ông H2 mượn để sử dụng.

Xét lời khai của ông Trương Đình T, bà Lê Thị H1 và bà Đinh Thị L1 thấy phù hợp với nhau và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, nên có cơ sở để xác định:

Sau khi bàn giao đất cho ông T1, bà L1 sử dụng, vì đất vẫn chưa được tách sổ, vẫn nằm trong sổ đỏ của ông T, bà H1 đến năm 2017, ông T1 nhờ ông T, bà H1 ra văn phòng C2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Lê Thị H, có trao đổi với ông T, bà H1 là để ông T1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông T1, nhưng ông T1 không trực tiếp đứng tên mà nhờ chị H đứng tên hộ; ông T, bà H1 đồng ý ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số công chứng 2147/2017, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2017 theo yêu cầu của ông T1. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, Nhà nước vẫn chưa cho chuyển mục đích sử dụng đất, nên ông T1 vẫn chưa làm được sổ đỏ, đồng thời cũng phát hiện ra ông T, bà H1 đã bán cho ông Trương Văn L2 52,7m^2 đất ở thửa 417 và 418 (việc mua bán đất giữa ông T, bà H1 với ông L2 là giao dịch bằng miệng, phần đất mua bán vẫn chưa được tách sổ). Vì vậy, ngày 04/8/2017 ông T, bà H1 và chị H ra văn phòng C2 làm văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2147/2017, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2017 để trả đất cho ông L2 và ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2809/2017, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2017 (sau khi trừ diện tích đất đã bán cho ông L2, các bên tự xác định với nhau diện tích mua bán theo hợp đồng này, thửa 417 là 272,8m^2; thửa 418 là 74,6m^2).

Năm 2019, ông T, bà H1 tách được sổ cho ông L2, nên diện tích ở thửa số 417 còn lại là 272,8m^2; thửa 418 còn là 88,5m^2, nên diện tích đất thỏa thuận mua bán trong hợp đồng số công chứng 2809/2017, ký ngày 04/8/2017 không còn phù hợp với diện tích đất thực tế còn lại trên sổ đỏ của ông T, bà H1.

Đến năm 2020, ông T1 bán phần đất mua của ông T, bà H1 từ năm 2003 cho ông Lê Khánh H2, nhưng do đất ông T1 chưa được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông T1 nên không thể chuyển nhượng trực tiếp từ ông T1 sang cho ông H2 được, nên ông T1 tiếp tục nhờ ông T, bà H1 ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T, bà H1 sang cho chị H (tuy nhiên ông T1 không nói với ông T, bà H1 biết nội dung ông đã bán phần đất này

cho ông Lê Khánh H2), nên ông T, bà H1 đã đồng ý ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Lê Thị H, mục đích để ông T1 làm được thủ tục cấp GCNQSDĐ (vì ông T1 nói với ông T, bà H1 ký hợp đồng công chứng để ông T1 làm được thủ tục sang tên GCNQSDĐ, còn đất đứng tên ai cũng được).

Ngày 19/8/2021, ông T, bà H1 và chị H ra Văn phòng công chứng Mã Đình N1 lập văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2809/2017, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2017 và ký tiếp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3973. Sau khi ký hợp đồng xong, nhà nước vẫn chưa cho chuyển đổi mục đích sử dụng đất, nên khoảng năm 2023 ông H2 (bố đẻ chị H) yêu cầu ông T, bà H1 đưa sổ gốc để làm thủ tục tách thửa, thì ông T, bà H1 phát hiện diện tích đất trong hợp đồng công chứng ngày 19/8/2021 ký với chị H nhiều hơn so với diện tích đất ông bà bán cho ông Lê Văn T1 và bà Đinh Thị L1 năm 2003 và biết lúc này ông T1 đã bán đất cho ông Lê Khánh H2 nên ông T, bà H1 yêu cầu ông H2 phải trả lại diện tích đất khoảng hơn 70m^2, đất ruộng ông không bán nhưng nằm trong thửa 317 và 318 ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng với chị H; hoặc là ông H2 trả đất hoặc trả ông bà số tiền 200.000.000 đồng thì ông bà mới phối hợp để ông H2 làm được thủ tục cấp GCNQSDĐ dẫn đến mâu thuẫn, tranh chấp giữa các bên.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX thấy có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3973 ngày 19/8/2021 tại Văn phòng C1 được ký giữa bên chuyển nhượng (Bên A) là ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 với bên nhận chuyển nhượng (Bên B) là chị Lê Thị H, đối với 02 thửa đất; thửa đất số 417, diện tích 272,8m^2; thửa 418 diện tích 88,5m^2; tổng diện tích của cả hai thửa là 361,3m^2 vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T1 và ông Lê Khánh H2 và vô hiệu do bị lừa dối (tại thời điểm ký hợp đồng ông Lê Văn T1 không nói cho ông T, bà H1 biết đã bán đất cho ông H2); mục đích ký hợp đồng để ông Lê Khánh H2 thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị Lê Thị H và trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do hợp đồng số công chứng 3973 ngày 19/8/2021 vô hiệu nên việc nguyên đơn yêu cầu ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00435-QSDĐ/433QĐUBH ngày 28/12/1999 cho chị H là không có cơ sở, không được chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do các đương sự không có yêu cầu và chưa phát sinh việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế, nên việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đặt ra.

[2.6] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2003 giữa ông Trương Đình T, bà Lê Thị H1 với ông Lê Văn T1, bà Đinh Thị L1 bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức (không có hợp đồng có chứng thực của Uỷ ban nhân dân); giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T1 và ông Lê Khánh H2 năm 2020 vô hiệu do vi phạm về hình thức

(hợp đồng miệng không được lập thành văn bản) và vi phạm điều cấm của luật (ông T1 không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn bán đất và nhận tiền của ông H2); tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có ai có yêu cầu Tòa án tuyên bố các giao dịch nêu trên vô hiệu, không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên HĐXX không xem xét, giải quyết; nếu có tranh chấp về quyền tài sản, các đương sự có quyền khởi kiện trong một vụ án dân sự độc lập khác, để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình khi có nhu cầu.

[2.7] Quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà H1 có đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết để ông bà được nhận lại phần đất diện tích khoảng 70m^2 (phần diện tích này nằm cả hai thửa đất số 417 và 418 ông bà đã ký chuyển nhượng cho chị H), nhưng quá trình hòa giải, ông T, bà H1 đã rút yêu cầu này. Tòa án nhận thấy, đây là quan điểm, ý kiến của ông T, bà H1 đối với việc giải quyết vụ án, không phải là yêu cầu phản tố, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa, nên HĐXX không xem xét.

[3] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Lào Cai tại phiên toà về việc giải quyết nội dung vụ án là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Đề nghị của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; Bị đơn không phải chịu tiền án phí.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35, Điều 39; các Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của BLTTDS 2015;

- Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 407 Bộ luật dân sự:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - chị Lê Thị H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3973 ngày 19/8/2021 tại Văn phòng C1 là hợp pháp.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3973 ngày 19/8/2021 tại Văn phòng C1 giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Đình T, bà Lê Thị H1 với bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị H, diện tích đất chuyển nhượng ở thửa 417 là 272,8m^2; ở thửa 418 là 88,5m^2, mục đích sử dụng

đất 2 lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri P 946383, số vào sổ cấp GCN 00435-QSDĐ/433QĐUBH ngày 28/12/1999 vô hiệu (không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và các yêu cầu khác của nguyên đơn).

2. Về án phí: Chị Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0001747 ngày 05/11/2025. Xác nhận chị H đã nộp đủ tiền án phí.

Ông Trương Đình T và bà Lê Thị H1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị V (vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa) có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ông Lê Văn T1, bà Đinh Thị L1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án tỉnh Lào Cai;
- VKS khu vực 1 - Lào Cai
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Lào Cai;
- VP công chứng Mã Đìn Nhật;
- Các đương sự (NĐ, BĐ, NLQ);
-Lưu hồ sơ, tập án;

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thủy