

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - TUYÊN QUANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **295/2026/DSST**

Ngày 18/9/2026

*V/v “Yêu cầu thực hiện hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - TUYÊN QUANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hồ Thanh Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Kim và bà Vũ Thị Toan.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Quỳnh Nga - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Hoàng Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Cơ sở 1, Toà án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2025 về “Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2026/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2026 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà **Trịnh Thị L**, sinh năm 1962. Số CCCD: 036162015218

Địa chỉ: Thôn P, xã Y, tỉnh Tuyên Quang (*Vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Nguyễn Bá H**, sinh năm 1980; Số CCCD 008080001712. Địa chỉ: Tổ dân phố K 02 (nay là tổ dân phố K), phường M, tỉnh Tuyên Quang (*Có mặt*).

*** Bị đơn:** Anh **Lê Mậu T**, sinh năm 1984. Số CCCD 002084003670 và chị **Nguyễn Thị Thu T1**, sinh năm 1989. Số CCCD 008189011605.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố P (nay là tổ dân phố P), phường M, tỉnh Tuyên Quang (*Đều vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh **Tướng Văn P**, sinh năm 1987; Số CCCD 008087002687. Địa chỉ: MG4-09 V, phố H, tổ dân phố P1 (nay là tổ dân phố P), phường M, tỉnh Tuyên Quang (*Có mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn bà Trịnh Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L đều trình bày:

Bà và anh Lê Mậu T, chị Nguyễn Thị Thu T1 có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số LK-1-63, tờ bản đồ: Quy hoạch KDC

T, tổ D, phường Y, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Sau khi bàn bạc, hai bên quyết định chuyển nhượng vào ngày 17/3/2025, nhưng để tạo ràng buộc về pháp lý nên hai bên làm hợp đồng đặt cọc đất và có thời gian để chuẩn bị tiền mua đất. Sau khi đặt cọc đất với anh T, chị T1, gia đình bà đã bán 02 thửa đất để dồn tiền mua đất của anh chị T - T1. Đến hạn thì anh T, chị T1 không chuyển nhượng cho bà.

Vì vậy, bà khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Lê Mậu T và chị Nguyễn Thị Thu T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L như đã thỏa thuận.

Tại bản tự khai bị đơn anh Lê Mậu T và chị Nguyễn Thị Thu T1 trình bày:

Do cần chuyển nhượng quyền sử dụng đất để lấy tiền làm ăn, ngày 11/3/2025 sau khi thỏa thuận thống nhất, anh chị chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị L quyền sử dụng thửa đất tại tổ D, phường Y, thành phố T với giá 3.320.000.000 đồng (*Ba tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng*). Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng hai bên làm Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025, theo đó vợ chồng anh chị có nhận số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc của bà Trịnh Thị L. Số tiền còn lại là 3.220.000.000 đồng (*Ba tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng*) bà Trịnh Thị L sẽ thanh toán ngày 17/3/2025 và hai bên sẽ làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng hai bên thỏa thuận phạt cọc theo quy định. Vì việc làm ăn kinh tế nên vợ chồng anh chị dự tính bán thửa đất trên để làm ăn nhưng sau đó vợ chồng anh chị đã lo được và không cần phải bán thửa đất đó nữa, mặt khác cạnh đó là thửa đất của vợ chồng anh chị nên muốn giữ lại cho liên thổ nên vợ chồng anh chị không bán thửa đất trên và muốn trả lại tiền cọc cho bà L nhưng bà L không đồng ý và khởi kiện vợ chồng anh ra Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang yêu cầu anh chị tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025.

Nay bà Trịnh Thị L khởi kiện, anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, anh chị đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho bà L số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) và chịu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) theo cam kết và đề nghị Tòa án chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025 giữa anh chị với bà L.

Tại bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, anh Trương Văn P trình bày:

Ngày 11/3/2025, vợ chồng anh Lê Mậu T, chị Nguyễn Thị T2 có ký kết Hợp đồng đặt cọc với bà Trịnh Thị L. Theo đó, anh chị T - T1 nhận đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) của bà Trịnh Thị L với mục đích đảm bảo cho việc hai bên sẽ tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng thửa đất tại tổ D, phường L, thành phố T (nay là Tổ dân phố Y, phường M). Hai bên thỏa thuận về giá bán là 3.320.000.000 đồng (*Ba tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng*), số tiền còn lại là 3.220.000.000 đồng (*Ba tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng*) bà Trịnh Thị L sẽ thanh toán ngày 17/3/2025 khi hai bên thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, nếu anh chị Thành L1 không thực hiện thì sẽ phải hoàn trả tiền đặt cọc và chịu phạt cọc theo nội dung trong hợp đồng đặt cọc. Do cần vốn làm ăn nên anh chị T - T1 dự tính bán thửa đất trên để làm ăn nhưng sau đó anh chị T - T1 đã thu xếp được đủ tiền và không cần phải bán thửa đất đó nữa, đồng thời bên cạnh đó là thửa đất của anh em trong gia đình nên muốn giữ lại cho ở cạnh nhau nên vợ chồng anh chị T - T1 không bán thửa đất trên và muốn trả lại tiền cọc cho bà L1 nhưng bà L1 không đồng ý và khởi kiện vợ chồng anh chị T - T1 ra Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị L, anh có ý kiến như sau: Không nhất trí đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Vì anh Lê Mậu T, chị Nguyễn Thị Thu T1 chỉ ký “Hợp đồng đặt cọc” ngày 11/3/2025, với nội dung là bà Trịnh Thị L đặt cọc 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) để mua thửa đất tại tổ D, phường Y và hạn từ ngày 11/3/2025 đến ngày 17/3/2025 hai bên tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Do anh chị T - T1 không có nhu cầu chuyển nhượng đất nữa nên đã không thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh T, chị T1 chưa từng ký bất kỳ văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào khác. Đối với Văn bản “Hợp đồng đặt cọc” ngày 11/3/2025 do anh Lê Mậu T, chị Nguyễn Thị Thu T1 và bà Trịnh Thị L đã ký kết chỉ là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc các bên có thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Không hề có nội dung nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như phía nguyên đơn đã trình bày, việc bà Trịnh Thị L yêu cầu anh Lê Mậu T, chị Nguyễn Thị Thu T1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ pháp luật. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố: Do “Hợp đồng đặt cọc” ngày 11/3/2025 do anh Lê Mậu T, chị Nguyễn Thị Thu T1 và bà Trịnh Thị L đã ký kết chỉ là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc tham gia ký kết hợp đồng. Đề nghị Tòa án xác định quyền, nghĩa vụ của bên đặt cọc, bên nhận cọc và tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025 giữa anh Lê Mậu T, chị Nguyễn Thị Thu T1 và bà Trịnh Thị L.

Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 18/8/2025, anh P trình bày: Đối với đơn phản tố do anh nộp tại Tòa, anh xác định đây là ý kiến ngược lại đối với ý kiến của nguyên đơn vì nguyên đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy không phải là yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử buộc anh T, chị T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Anh không nhất trí nhận lại tiền đặt cọc và phạt cọc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) và 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) tiền phạt cọc. Đồng thời đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025 giữa bà L và anh T, chị T1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án đã thụ lý, giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm về việc “*Yêu cầu thực hiện hợp đồng*” theo quy định, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Ngày 11/3/2025, anh Lê Mậu T và chị Nguyễn Thị Thu T1 ký hợp đồng đặt cọc với bà Trịnh Thị L, nội dung đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số LK-1-63 tờ bản đồ quy hoạch KDC T, diện tích 144m², địa chỉ tổ D, phường Y, đã được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ ngày 01/02/2012 cho ông Lê Mậu T và chị Nguyễn Thị Thu T1.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, anh T chị T1 không nhất trí giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà L đã khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Xét thấy anh T, chị T1 chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực, chưa được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, do đó chưa có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Việc bà L khởi kiện yêu cầu anh T, chị T1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L là không có căn cứ chấp nhận.

Do anh T, chị T1 từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng do đó nếu bà L có yêu cầu thì anh T, chị T1 phải trả cho bên đặt cọc là bà L số tiền đặt cọc và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, theo hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025 là số tiền 200.000.000 đồng (bao gồm cả tiền đặt cọc). Tuy nhiên, do bà L không có yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025, không yêu cầu anh T, chị T1 phải trả lại tiền cọc hay bồi thường hợp đồng do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 385, 400, 401, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự. Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án, xử:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị L.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho các đương sự theo quy định.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về án phí dân sự sơ thẩm và tuyên quyền kháng cáo bản án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày yêu cầu “tiếp tục thực hiện hợp đồng” và tại Thông báo thụ lý vụ án Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “*Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” nhưng thực tế các bên mới chỉ ký Hợp đồng đặt cọc mà chưa ký kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có đối tượng để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trịnh Thị L chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn anh Lê Mậu T và chị Nguyễn Thị Thu T1 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chấp nhận nhận lại tiền đặt cọc và phạt cọc. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, quy định Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự: “...*Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự...*” để giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn anh Lê Mậu T và chị Nguyễn Thị Thu T1 có nơi cư trú tại tổ dân phố P, phường M, tỉnh Tuyên Quang. Vì vậy, thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 11/3/2025, giữa bà Trịnh Thị L và anh Lê Mậu T, chị Nguyễn Thị Thu T1 có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số LK-1-63, tờ bản đồ Quy hoạch khu dân cư T thuộc tổ D, phường Y, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang (nay là tổ dân phố Y, phường M, tỉnh Tuyên Quang), diện tích 144 m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 796846 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 01/02/2021 mang tên anh Lê Mậu T và chị Nguyễn Thị Thu T1, giá chuyển nhượng 3.320.000.000 đồng (*Ba tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng*). Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng hai bên

lập Hợp đồng đặt cọc (bút lục số 03) theo đó bà Trịnh Thị L đã đặt cọc cho anh Lê Mậu T, chị Nguyễn Thị Thu T1 số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), số tiền còn lại 3.220.000.000 đồng (*Ba tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng*) hẹn từ ngày 11/3/2025 đến ngày 17/3/2025 hai bên sẽ tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng BĐS trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, anh chị T - T1 giao đầy đủ giấy tờ liên quan đến BĐS trên cho bà L và bà L sẽ giao đủ số tiền còn lại cho anh chị T - T1. Đến thời hạn thỏa thuận anh chị T - T1 không có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất trên nên không thực hiện việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu anh T, chị T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Bị đơn anh T, chị T1 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà L về tiếp tục thực hiện hợp đồng mà đề nghị Tòa án giải quyết chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025, đồng thời nhất trí trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa, thấy rằng: Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình duy nhất chỉ có Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025, ngoài ra giữa các bên không ký kết với nhau Hợp đồng nào khác. Tại Điều 2 HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC ngày 11/3/2025 thể hiện: “...*còn lại 3.220.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng) hẹn từ ngày 11/3/2025 đến ngày 17/3/2025 hai bên sẽ tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng BĐS trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, anh chị T - T1 giao đầy đủ giấy tờ liên quan đến BĐS trên cho bà L và bà L sẽ giao đủ số tiền còn lại cho anh chị T – T1*”. Như vậy, có căn cứ xác định giữa nguyên đơn bà Trịnh Thị L và bị đơn anh Lê Mậu T, chị Nguyễn Thị Thu T1 mới chỉ có thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thỏa thuận từ ngày 11/3/2025 đến ngày 17/3/2025 là thời hạn để các bên có thể giao tiền, giấy tờ, công chứng hợp đồng chuyển nhượng để hoàn thành việc thực hiện hợp đồng, nhưng trong thời hạn này anh T, chị T1 đã từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng được xem là thuộc trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng là lỗi hoàn toàn thuộc về anh T, chị T1. Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025 có quy định: Các thỏa thuận khác “...*đến thời hạn hẹn ở Điều 2 Bên A (tức anh T, chị T1) không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng BĐS trên cho Bên B (tức bà L) thì phải bồi thường cho bà L một khoản tiền gấp 2 lần số tiền bà L đã đặt cọc cụ thể là 200.000.000 đồng*...”. Như vậy, trong vụ án này các bên chưa ký kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có đối tượng để nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trong trường hợp này là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và chấp nhận phạt cọc là hoàn toàn phù hợp với thỏa thuận của các bên và phù hợp quy định tại Điều 385, 428 và 328 của Bộ luật Dân sự.

Do trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất mà không chấp nhận nhận lại tiền đặt cọc và phạt cọc mặc dù bị đơn đồng ý trả lại tiền đặt cọc và chấp nhận phạt cọc. Căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, quy định Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự: *“Tòa án chỉ giải quyết vụ việc dân sự trong phạm vi đơn khởi kiện của đương sự”*.

Từ sự phân tích nêu trên thấy rằng giữa các bên chưa ký kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chưa có hợp đồng nào được ký kết theo quy định tại các Điều 385, 400, 401, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự) nên không có đối tượng để nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị L buộc bị đơn anh Lê Mậu T và chị Nguyễn Thị Thu T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về ý kiến phát biểu của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ, phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về khoản tiền chi phí tố tụng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 25/8/2026 Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang đã thu tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 15.000.000đ (do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp, bút lục số 66) để thực hiện đo đạc, thẩm định. Tuy nhiên, ngày 19/8/2026 Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang nhận được Công văn số 55/CV-TB ngày 17/8/2026 của Công ty TNHH T3 (bút lục số 109) trả lời: Do nguyên đơn và bị đơn không xác định được ranh giới thửa đất nên đơn vị không thực hiện được việc xác định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp. Ngày 21/8/2026 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã được hoàn trả lại số tiền đã nộp (bút lục số 119) do đó Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được 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, Điều 147, Điều 227, 228, 235, 264, 266, 271, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 385, 400, 401, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự. Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị L về việc yêu cầu bị đơn anh Lê Mậu T và chị Nguyễn Thị Thu T1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trịnh Thị L được miễn án phí do là người cao tuổi.
- Anh Lê Mậu T và chị Nguyễn Thị Thu T1 không phải chịu án phí.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 18/9/2026)./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND KV1 - Tuyên Quang;
- THADS tỉnh Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu TA.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Hồ Thanh Sơn