

Bản án số: 04/2026/DS-ST

Ngày 01/6/2026

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Khải và ông Lò Văn CH

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Cà Thị PH - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2, Tỉnh Điện Biên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- tỉnh Điện Biên:* Bà Hoàng Khánh Linh, Kiểm sát viên.

Ngày 27/5/2026 và ngày 01/6/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Điện Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2025/TLST-DS ngày 21/8/2025 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu trả lại đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2026/QĐXXST-DS ngày 27/3/2026 và quyết định hoãn phiên tòa số: 05/ QĐ-ST ngày 27/4/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị H, sinh năm 1957. Địa chỉ: Bản H, xã T, tỉnh Điện Biên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H: Ông Lê Đình T. Văn phòng luật sư Công Lý – Đoàn luật sư tỉnh Điện Biên. Có mặt.

- *Bị đơn:* ông Đỗ Khắc T1, sinh năm 1987.

Hộ khẩu thường trú: Bản P, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (nay là bản P, xã T, tỉnh Điện Biên)

Chỗ ở hiện nay: Công ty TNHH xây dựng mỹ Thuật Thiên Phúc, tổ 7, xã T, tỉnh Thái Nguyên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Khắc T1: Bà Đào Thị T2, sinh năm 1986. Địa chỉ: số nhà 23, tổ dân phố 10, phường M, tỉnh Điện Biên. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Chị Lương Thị T, sinh năm 1982. Địa chỉ: bản H, xã T, tỉnh Điện Biên. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Văn phòng công chứng X. Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Hồng P, Trưởng văn phòng Công chứng X. Địa chỉ: Tổ 21, phường H, thành phố Đ, tỉnh

Điện Biên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Trần Thế V, sinh năm 1991. Hộ khẩu thường trú và chỗ ở hiện nay: tại xóm 3, Hải Hà, Hải Hậu, Nam Định. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thế V: Ông Đặng Văn C, sinh năm 1981. Địa chỉ: số nhà 23, tổ dân phố 10, phường M, tỉnh Điện Biên. (Có mặt khi xét xử ngày 27/5/2026, vắng mặt khi tuyên án ngày 01/6/2026 có lý do chính đáng).

+ UBND xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên. Người đại diện theo pháp luật: ông Chu Văn Bách, Chủ tịch UBND xã Thanh Nưa. Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Trọng Dương – Phó chủ tịch UBND xã Thanh Nưa (theo Giấy ủy quyền số: 01/UQ-UBND ngày 07/01/2026). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Diệp Thị H. Hộ khẩu thường trú: Bản P, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên (nay là bản P, xã T, tỉnh Điện Biên).

Nơi ở hiện nay: Công ty TNHH xây dựng mỹ Thuật Thiên Phúc, tổ 7, xã T, tỉnh Thái Nguyên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Lường Văn C, sinh năm 1982. Trú tại: Bản H, xã T, tỉnh Điện Biên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Những người làm chứng:

+ Ông Lò Văn M, sinh năm 1948, trú tại bản H, xã T, tỉnh Điện Biên

+ Ông Lường Ngọc T, sinh năm 1934, trú tại bản H, xã T, tỉnh Điện Biên.

+ Bà Phạm Thị V, sinh năm 1958. trú tại bản H, xã T, tỉnh Điện Biên

+ Ông Tòng Văn X, sinh năm 1960. trú tại bản H, xã T, tỉnh Điện Biên

+ Ông Tòng Văn T, sinh năm 1983. trú tại bản H, xã T, tỉnh Điện Biên

+ Bà Lò Thị H, sinh năm 1971. Trú tại bản P, xã T, tỉnh Điện Biên.

+ Ông Lường Văn T, sinh năm 1979. Trú tại bản P, xã T, tỉnh Điện Biên.

+ Ông Lò Văn Ý, sinh năm 1965. Trú tại bản P, xã T, tỉnh Điện Biên.

(Những người làm chứng đều vắng mặt).

Người phiên dịch cho nguyên đơn: Bà Lò Thị H, sinh năm 1991. Trú tại bản N, xã T, tỉnh Điện Biên. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/8/2024; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/11/2025 và ngày 12/01/2026; các bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cùng thống nhất trình bày, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Nguyên đơn bà Lường Thị H có thửa đất số 883, diện tích 508m² là đất BHK, địa chỉ tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên. Thửa đất trên đã cấp giấy chứng nhận cho bà H số vào sổ CH02723 ngày 8/9/2021; nguồn gốc đất do vợ chồng bà H khai Hng và nhận thừa kế của chồng, trên mảnh đất có một ngôi nhà xây cấp bốn, lợp proximang xây dựng từ lâu (bà không nhớ chính xác từ năm nào), bà và con trai Lường Văn C đang quản lý, sử dụng.

Trong thửa đất này bà H đã tuyên bố với các con là cho con gái Lường Thị T một phần đất khoảng 120m² xác định chiều rộng 4m (bám mặt đường đi trong bản) x chiều dài 30m, trên đất không có cây cối, công trình gì và chưa làm thủ tục tách thửa, đăng ký sang tên cho chị T. Năm 2021 con gái Lường Thị T muốn bán phần

đất này để lấy tiền, bà đồng ý. Sau đó một thời gian bà không nhớ được ngày, tháng chị T đến báo có người mua đất và chở bà đi ký thủ tục chuyển nhượng, chị T chở bà ra Văn phòng công chứng Xuân Phúc ký thủ tục. Tại văn phòng Xuân Phúc bà H gặp người mua đất và biết tên là T1, thủ tục giấy tờ công chứng viên đã chuẩn bị sẵn, bà tin tưởng con gái và người mua cho rằng ký vào để bán phần đất 120m2 đã tuyên bố cho chị T nên đã ký vào hợp đồng, khi ký bà không đọc lại hợp đồng vì bản thân không biết tiếng Việt chỉ biết viết chữ “H, Lương Thị H”, cũng không có ai phiên dịch hợp đồng trên cho bà nghe. Sau khi ký xong hợp đồng thì chị Lương Thị T chở bà về nhà, Bà vẫn quản lý, sử dụng cả thửa đất không thấy ai đến yêu cầu giao phần đất đã bán. Còn việc thỏa Tận giá, nhận tiền bà không tham gia mà do chị T và anh T1 thực hiện.

Đến khoảng đầu năm 2024, chị Lương Thị T mới nói với bà H biết về việc bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh T1 toàn bộ thửa đất số 833 có diện tích 508m2, anh T1 đã làm thủ tục sang tên cho anh T1, anh T1 thế chấp ngân hàng và nay đã bán cho người khác họ yêu cầu bà chuyển ra khỏi thửa đất. Khi đó, bà H mới biết mình bị lừa ký thủ tục bán toàn bộ thửa đất, nên ngày 25/8/2024 bà làm đơn khởi kiện ra Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2025 theo yêu cầu của bà và xem xét thẩm định bổ sung ngày 14/5/2026 theo yêu cầu của chị T. Tòa án đã Tê cơ quan có thẩm quyền đo đạc xác định phần diện tích đất bà H tuyên bố cho chị T có diện tích là 153,8m2. Bà đồng ý với việc xác định này. Số liệu diện tích này khác với lời khai trước đây của bà khai cho chị T 120m2 do khi tuyên bố cho chị T chỉ đo đạc thủ công nên có sai số.

Quá trình giải quyết vụ án bà nhiều lần thay đổi yêu cầu khởi kiện mong anh T1 cùng bà thỏa Tận được với nhau nhưng các bên không thống nhất được. Đến phiên tòa hôm nay bà yêu cầu Tòa án căn cứ Điều 127, 123, 131 Bộ luật dân sự; Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 4533. Quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2021 giữa bà Lương Thị H với anh Đỗ Khắc T1 do bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Hủy giấy chứng nhận sử dụng đất số DB 548457, số vào sổ CH02963, do UBND huyện Điện Biên cấp ngày 30/12/2021 mang tên người sử dụng đất Đỗ Khắc T1.

- Tuyên vô hiệu toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 584. Quyền số 01/2024 ngày 13/3/2024 giữa ông Đỗ Khắc T1 và ông Trần Thế V.

- Giải quyết hậu quả pháp lý đối với hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu anh Đỗ Khắc T1 làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Lương Thị H đối với toàn bộ thửa đất số 833 của bà Lương Thị H.

Lập luận cho yêu cầu trên người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Căn cứ pháp lý có đầy đủ tài liệu theo quy định tại Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thể hiện: Văn bản số 636 ngày 14/10/2025 của Ủy ban nhân dân xã Thanh Nưa xác nhận bà H là người dân tộc thiểu số, không biết chữ, không biết tiếng phổ thông. Tại văn phòng công chứng không có tài liệu thể

hiện có người làm chứng, người phiên dịch như quy định tại Điều 47 Luật công chứng nên bà H không biết được nội dung hợp đồng ghi bán toàn bộ thửa đất. Văn bản số 202 ngày 06/02/2026 của Ngân hàng nông nghiệp nông thôn chi nhánh Điện Biên Phủ xác định người gửi khoản tiền 50 triệu vào tài khoản chị Lương Thị T có nội dung ghi “trả tiền mua đất” là vợ bị đơn bà Diệp Thị H thể hiện anh T1 không giao dịch trả tiền cho bà H như lời khai của anh T1 trả tiền mặt 190 triệu đồng tại nhà bà H là gian dối. Giấy chứng nhận cấp cho anh T1 sau khi ký hợp đồng anh T1 đã chuyển mục đích 100m² đất ONT như thỏa Tận với chị T sau khi nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất sẽ tách trả lại 388m² đất cho bà H nhưng anh T1 không thực hiện là gian dối với bà H và chị T. Lời khai chị T khai rõ về việc thỏa Tận bán 120m² giá 112 triệu đã nhận 80 triệu (30 triệu tiền mặt, 50 triệu chuyển khoản), số tiền còn lại để anh T1 tách trả đất cho bà H nhưng anh T1 không thực hiện là gian dối.

Về căn cứ thực tiễn: Thửa đất có nhà xây cấp 4 nhưng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại không thể hiện có ngôi nhà; bà H vẫn quản lý sử dụng chưa giao nhà đất cho ai; số tiền 112 triệu chị T thỏa Tận với anh T1 chỉ phù hợp với bán 120m² đất không phù hợp với toàn bộ diện tích 508m². Phù hợp lời khai phần diện tích 120m² đất BHK không đủ điều kiện tách thửa nên phải ký chuyển nhượng toàn bộ thửa đất sau đó anh T1 sẽ chuyển mục đích và tách trả lại cho bà H 388m².

Bị đơn Đỗ Khắc T1 qua các đơn trình bày, bản tự khai và đơn phản tố 22/11/2025 thể hiện quan điểm, yêu cầu như sau:

Ngày 07/11/2021 anh T1 cùng bà H trước sự chứng kiến của chị T có thỏa Tận trao đổi chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 833, diện tích 508 m² tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên. Giá chuyển nhượng là 190 triệu đưa làm hai lần, lần thứ nhất bà H trực tiếp nhận tiền cọc 170.000.000đ tại nhà bà H, sau đó bà H đưa cho con gái Lương Thị T cầm tiền; lần thứ hai ngày 9/11/2021 bà H nhận 20.000.000đ tại nhà bà H. Hai lần đưa tiền có giấy tờ viết tay nhưng giấy tờ viết tay này đã bị nước lũ cuốn trôi. Sau khi nhận đủ tiền, ngày 9/11/2021, thì chị T chở bà H ra phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng có sự chứng kiến của công chứng viên và con gái bà H là chị T, khi ký tên vào hợp đồng bà H là người có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tỉnh táo.

Các bên thỏa Tận các thủ tục giấy tờ sang tên, anh T1 trực tiếp làm, anh T1 đã đăng ký biến động, chuyển mục đích sử dụng đất đối với 100m². UBND huyện Điện Biên đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận số DB 548457, số vào sổ CH02963, cấp ngày 30/12/2021 trong đó có 100m² đất ONT và 408m² đất BHK cho anh Đỗ Khắc T1.

Đến ngày 06/7/2022, anh T1 và vợ Diệp Thị H đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên vay vốn tại Agribank – chi nhánh thành phố Điện Biên Phủ - Phòng giao dịch Him Lam. Một lần nữa Ngân hàng đã đi thẩm tra, xác minh nguồn gốc, thực trạng thửa đất để cho anh T1 vay vốn.

Sau khi nhận chuyển nhượng do gia đình vẫn có chỗ ở, chỉ mua đi bán lại, bà H đặt vấn đề cho lưu cư một thời gian để tìm chỗ ở mới nên anh T1 đồng ý với điều kiện đến khi anh T1 cần dùng hoặc bán thì bà H phải di chuyển khỏi mảnh đất trên. Chỉ thỏa Tận miệng không có giấy tờ.

Ngày 13/3/2024, anh Đỗ Khắc T1 và bà Diệp Thị H chuyển nhượng thửa đất

833, có 100m² đất ONT và 408m² đất BHK tại bản Hạ, xã Thanh Nưa cho anh Trần Thế V, vợ chồng đã nhận đủ tiền nhưng chưa bàn giao đất cho anh V. Thỏa Tận anh V làm các thủ tục sang tên nhưng khi tiến hành các thủ tục đăng ký biến động, sang tên thì bị dừng lại do có tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án anh T1 và bà Đào Thị T2 là người đại diện theo ủy quyền cho anh T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H, cho rằng: bản thân bà H có đầy đủ năng lực hành vi, hoàn toàn tự nguyện khi ký vào hợp đồng, khi đi ký hợp đồng có chị Lương Thị T con gái đi cùng, sau khi ký hợp đồng anh T1 đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận mang tên anh T1 đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của bà H.

Ngày 22/11/2025, anh T1 có yêu cầu phản tố: Buộc bà Lương Thị H phải đi đòi trả lại thửa đất số 833, diện tích 508 m², Tộc tờ bản đồ số 288 -E - 4, mảnh trích đo 135-2018, địa chỉ tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên cho anh T1 vì thửa đất bà H đã bán cho anh T1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho anh T1 để anh T1 bàn giao cho anh V.

Chị T2 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa khai nhận chị là người được anh Trần Thế V nhờ xuống thửa đất số 833 tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên xem đất hộ cho anh V trước khi anh V ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất của anh T1 hai lần, có biết trên thửa đất có ngôi nhà cấp IV nhưng đều không gặp được ai đang sống trong ngôi nhà đó, sau khi anh V ký hợp đồng với anh T1 vào tháng 3/2024 thì một gian chị có xin được số điện thoại của chị T và gọi điện báo về việc anh V mua thửa đất trên yêu cầu người sống trên thửa đất đó đi đòi khởi thửa đất, thời gian thông báo cho chị T khoảng vào tháng 5 đến tháng 6/2024.

Bà Lương Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập theo đơn đề nghị ngày 24/12/2024; sửa đổi bổ sung ngày 12/11/2025 các bản tự khai và tại phiên tòa trình bày:

Tại phiên tòa chị T xin rút yêu cầu độc lập về việc đề nghị tuyên bố vô hiệu một phần đối với diện tích 354,2m². Đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho mẹ là bà Lương Thị H.

Chị T trình bày: Chị được mẹ là Lương Thị H cho 120m² đất BHK (có chiều dài 30m x rộng 4m) nằm trong thửa đất số 833, Tộc tờ bản đồ số 288 -E - 4, mảnh trích đo 135-2018, địa chỉ tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên. Mẹ tuyên bố cho chị diện tích đất trên, chỉ tuyên bố miệng, anh em trong gia đình đều biết, chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên. Năm 2021 con ốm bị bệnh, cuộc sống khó khăn nên mới bàn với mẹ cần bán diện tích đất mẹ cho, bà H đồng ý.

Chị T là người trực tiếp tìm người mua đất trao đổi và nhận tiền từ người mua là vợ chồng H – T1 (C mua bán đất trong bản, sau này biết rõ họ tên là Diệp Thị H và Đỗ Khắc T1). Chị T có nói về hiện trạng đất mẹ cho 4 m x dài 30m là đất vườn, chưa làm thủ tục tách thửa. Vợ chồng H -T1 bảo lo được thủ tục tách thửa. Lúc đầu hai vợ chồng bày cho chị T đưa mẹ ra UBND xã Thanh Nưa làm thủ tục tặng cho toàn bộ thửa đất 833 từ mẹ sang cho chị T, sau đó chị T ký hợp đồng trực tiếp với vợ chồng anh T1 rồi anh T1 sẽ làm thủ tục tách trả lại cho bà H 388m² trong thửa đất nên mới có hợp đồng tặng cho ngày 12/10/2021 giữa bà H và chị T giao nộp cho Tòa án (Hợp đồng này chưa đăng ký sang tên chị, chị xin rút tài liệu này). Nhưng sau đó, vợ chồng H – T1 bàn lại là làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trực

tiếp từ bà H sang cho anh T1, sau đó anh T1 sẽ làm thủ tục tách trả lại 388m² cho bà H. Nên ngày 09/11/2021, chị T mới chở mẹ là Lường Thị H ra phòng công chứng Xuân Phúc để ký hợp đồng chuyển nhượng từ bà H sang cho anh T1 toàn bộ thửa đất như đã thỏa Tân với anh T1. Việc thỏa Tân giữa chị T và anh T1 chỉ bằng miệng, không có giấy tờ gì, khi thỏa Tân bà H không được tham gia, chị T cũng không nói cho bà H biết về thỏa Tân trên. Tại Văn phòng công chứng bà Lường Thị H ký vào hợp đồng theo sự chỉ dẫn của công chứng viên, không có ai đọc cho bà H nghe, bản thân chị T đi cùng cũng không đọc lại hợp đồng cho bà H nghe. Sau khi ký hợp đồng các giấy tờ liên quan đến thửa đất chị T đã giao cho anh T1 để làm thủ tục sang tên, anh T1 làm như thế nào chị T không biết, không tham gia. Chị T chở mẹ về đợi anh T1 tách trả 388m² đất cho bà H nhưng đợi mãi không thấy.

Đến khoảng tháng 5 đến tháng 6/2024 chị T không nhớ chính xác, có người gọi điện thoại cho chị (sau này biết tên là Đào Thị T2) báo cho chị T về việc anh T1 bán thửa đất mua của bà H cho anh V và đề nghị bà H chuyển đi trả lại đất. Khi đó chị T mới biết mình bị lừa, chị mới khai rõ sự việc với mẹ về việc đưa mẹ đi ký vào hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Bản thân chị T nhiều lần gọi điện cho vợ chồng H- T1 mong trao đổi để anh T1 thực hiện tách trả đất cho bà H nhưng anh T1 không bắt máy. Nên chị cùng mẹ đi hỏi thủ tục khởi kiện ra tòa án huyện Điện Biên (nay là tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Điện Biên).

Chị T khai việc anh T1 khai thỏa Tân mua đất trực tiếp với bà H và đưa tiền cho bà H là không đúng sự thật. Giữa chị T và vợ chồng H, T1 thỏa Tân giá tiền bán đất như sau: giá 1m dài = 28 triệu; 4 m x 28 triệu = 112 triệu, anh T1 đưa tiền mặt 30 triệu ngay khi bà H ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/11/2021 tại Văn phòng công chứng (khi giao tiền không có ai làm chứng, không viết giấy tờ gì), đến ngày 9/12/2021 vợ chồng anh T1 chuyển khoản vào tài khoản chị T 50 triệu ghi rõ nội dung “ Chuyển tiền mua đất”(sau này trích lục sao kê mới biết là số tài khoản từ chị Diệp Thị H vợ anh T1 chuyển tiền vào tài khoản của chị T). Số tiền còn lại 32 triệu, chị T và anh T1 thỏa Tân để anh T1 làm thủ tách thửa trả lại cho bà Lường Thị H diện tích 388m².

Chị T đồng ý với số liệu đo đạc tại buổi thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2026 xác định diện tích bà Lường Thị H tuyên bố cho chị T là 153,8m² vì khi bà H tuyên bố cho chỉ đo đạc thủ công, áng diện tích, nay số liệu đo đạc chính xác đề nghị Tòa án sử dụng số liệu này để đánh giá, giải quyết. Đây là diện tích chị thỏa Tân bán cho anh T1 và bà Lường Thị H đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng bán phần diện tích đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Thanh Nưa trình bày:

UBND xã Thanh Nưa là tổ chức kế thừa quyền nghĩa vụ của UBND huyện Điện Biên trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đỗ Khắc T1. Trình tự thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Khắc T1 dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lường Thị H và anh Đỗ Khắc T1 ngày 09/11/2021 và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định số 3397/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND huyện Điện Biên đối với 100m² đất ONT có T tiền sử dụng đất và 407m² đất BHK không T tiền sử dụng đất. Quy trình thủ tục đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

UBND xã Thanh Nưa có văn bản số 636 ngày 14/10/2025 xác nhận bà H là người dân tộc thiểu số, không biết chữ, không biết tiếng phổ thông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thế V và đại diện của anh V quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày như sau:

Ngày 13/3/2024, anh Trần Thế V thỏa Tân mua thửa đất 833 có diện tích 508m² (trong đó có 100m² đất ONT và 408m² đất BHK), giá ghi trong hợp đồng là 100 triệu, còn bản chất là mua giá 500.000.000đ, anh V đã trả đủ tiền cho anh T1, chưa nhận bàn giao đất, khi đi làm thủ tục đăng ký sang tên thì bị dừng lại do có tranh chấp. Việc thỏa Tân mua bán hoàn toàn tự nguyện, hai bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; thửa đất đã được đăng ký thế chấp nên anh V hoàn toàn tin tưởng là đất của anh Đỗ Khắc T1, bản thân anh V cũng đã nhờ người qua mảnh đất để xem xét thực tế trước khi ký vào hợp đồng. Anh V và người đại diện theo ủy quyền của anh V cho rằng hợp đồng đã có hiệu lực, phải được bảo vệ. Anh V đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà H yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trên đất giữa anh V và anh Đỗ Khắc T1.

Quá trình giải quyết vụ án anh V và người đại diện theo pháp luật của anh V không yêu cầu giải quyết về hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Ý kiến của Văn phòng công chứng Xuân Phúc quá trình giải quyết vụ án có văn bản số 05/VBTL ngày 28/8/2024 và văn bản số: 02/VBTL ngày 02/3/2026 trình bày: trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị H và anh Đỗ Khắc T1 đúng theo quy định, tại thời điểm công chứng các bên giao kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, không vi phạm đạo đức, các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Văn phòng công chứng không đồng ý với việc bà H cho rằng văn phòng công chứng vi phạm khoản 2, 3 Điều 47 Luật công chứng năm 2014.

Tại văn bản số 05/VBTL ngày 28/8/2024 có ý kiến đề nghị buộc bà Lương Thị H phải xin lỗi và bồi thường thiệt hại uy tín, danh dự cho tổ chức hành nghề công chứng và công chứng viên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên đến văn bản số: 02/VBTL ngày 02/3/2026 văn phòng công chứng Xuân Phúc không yêu cầu về nội dung trên.

- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị H trình bày:

Hợp đồng giữa bà H và anh T1 chồng chị H có giá trị pháp lý, không có sự lừa dối hay ép buộc. Nội dung trong hợp đồng thể hiện rõ việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 833, có diện tích 508m², tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (nay là bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên).

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn liên tục thay đổi yêu cầu khởi kiện và mâu Tẩn, không nhất quán, không phù hợp với nghĩa vụ chứng minh theo quy định của Bộ Luật dân sự, cho thấy yêu cầu khởi kiện thiếu ổn định và không có căn cứ.

Bà H do rằng thời hiệu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối là 02 năm kể từ ngày giao kết nên đã hết thời hiệu.

Sau khi anh T1 nhận chuyển nhượng xong đã tiến hành các thủ tục thế chấp vay vốn ngân hàng Agribank- chi nhánh thành phố Điện Biên Phủ, phòng giao dịch Him Lam và một lần nữa ngân hàng đã thẩm định nguyên đơn không ý kiến gì cho

thấy bà H tự nguyện và chấp nhận giao dịch của nguyên đơn.

Bà H đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu bà H di dời khỏi thửa đất trả lại cho anh T1.

Ông Lương Văn C quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bố mẹ khai Hng một thửa đất rất rộng tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (nay là bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên), bố mẹ cất bán và chia cho các con là Lương Thị Nhung, Lương Thị PH, số đất còn lại bố mẹ sử dụng và làm nhà ở (nhà xây cấp IV) từ năm 2012, do trung đoàn cảnh sát cơ động hỗ trợ tiền do bố có công với nhà nước. Bố mẹ và anh cùng sống trong ngôi nhà đó đến nay. Đến năm 2020 bố mất, anh em trong gia đình thống nhất làm thủ tục để mẹ sở hữu toàn bộ thửa đất và nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ là bà Lương Thị H. Bà H có tuyên bố cho em Lương Thị T 120m² đất, là phần đất giáp ngôi nhà có chiều rộng khoảng 4m, chiều dài 30m. Anh đồng ý với việc mẹ Lương Thị H cho em T phần đất này. Việc em T và mẹ bàn bạc bán đất cho anh T1 anh không biết. Hiện nay anh và mẹ Lương Thị H đang sử dụng và quản lý toàn bộ thửa đất số 833, có diện tích 508m². Anh đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho mẹ Lương Thị H và anh.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án T thập lời khai những người làm chứng như sau:

Tại các biên bản lấy lời khai ngày 25/12/2024 các ông bà: Lò Văn M, Lương Ngọc Thích, Phạm Thị Vui, Tòng Văn Xiên, Tòng Văn Thịnh là những người hàng xóm, bạn bè, người cùng bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên có lời khai cung cấp bà Lương Thị H không biết chữ, không biết đọc, chỉ biết viết chữ Lương Thị H; nghe, nói tiếng Việt không thành thạo, ở bản chỉ giao tiếp bằng tiếng Thái, ít sử dụng tiếng phổ thông.

Tại các biên bản xác minh ngày 16/10/2025 các ông bà Lò Thị Hiêng, Lương Văn Tiến, Lò Văn Ý, Tòng Văn Thịnh là những người cùng bản Hạ và bản Phiêng Ban giáp bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên cung cấp lời khai xác nhận bản thân các ông bà có bán đất vườn và đất ở của gia đình tại thời điểm 2020 - 2021, giá chuyển nhượng đất vườn giao động là 27 triệu đến 35 triệu đồng/ 1 m dài và đất ở khoảng 40 triệu /1m dài. Có người chuyển nhượng đất vườn với giá dưới 20 triệu/1m dài.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2025 và biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 14/5/2026 xác định như sau: Hiện tại thửa đất số 833, tờ bản đồ 288-e-4 tại bản Hạ, xã Thanh Nưa hiện nay bà Lương Thị H đang quản lý, sử dụng. Sử dụng thước dây và thiết bị C dụng RTK xác định, bà H chỉ các mốc thửa đất đang sử dụng thể hiện từ các mốc M13, M1, M9, M10, M11 có diện tích là 634,6m²; bà H chỉ phần đất bà H cho chị T và chị T bán cho anh T1 từ các mốc A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10 có diện tích là 153,8m², chiều rộng giáp đường là 3,66m; chiều rộng phía sau là 5,95m, trên phần đất này không có nhà cửa, cây cối. Xem xét hiện trạng xác định phần đất còn lại có diện tích 444,8m² có một ngôi nhà cấp 4, bếp, chuồng gà, nhà vệ sinh. So sánh diện tích thực tế với bản trích lục thửa đất số 833 xác định phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận cấp cho bà H là 126,6m².

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- Điện Biên có ý kiến:

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Vụ án Tộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Điện Biên. Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã thực hiện cơ bản đúng về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Khi nghiên cứu hồ sơ kiểm sát viên xét thấy có một số vi phạm trong quá trình Tòa án tiến hành các biện pháp T thập tài liệu, chứng cứ như: Thẩm phán không thông báo cho đương sự trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày Tòa án T thập được tài liệu, chứng cứ mà chỉ thông báo cho đương sự khi tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ là vi phạm khoản 5 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hồ sơ không có tài liệu thể hiện việc tổng đạt một số văn bản tố tụng cho đương sự. Một số tài liệu các đương sự giao nộp là bản photo. Tuy nhiên không ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc giải quyết vụ án, tài liệu, chứng cứ vẫn đảm bảo để đánh giá giải quyết vụ án.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 34; Điều 35; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1, 4 Điều 157; khoản 2 Điều 244; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229 của [Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015](#), sửa đổi bổ sung năm 2025; Điều 117; 127, 130, 131; 132; 158; 407; 408; 501; 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106; 167; Điều 168 và Điều 188 [Luật đất đai năm 2013](#). Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 25; Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lương Thị H về yêu cầu tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4533. Quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2021 giữa bà Lương Thị H và anh Đỗ Khắc T1.

Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị H và anh Đỗ Khắc T1 vô hiệu một phần đối với phần diện tích chuyển nhượng là 354,2m² đất BHK trong thửa đất số 833, Tộc tờ bản đồ số 288 -E - 4, địa chỉ tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Đỗ Khắc T1 yêu cầu bà Lương Thị H di dời trả lại thửa đất số 833, diện tích 508 m², Tộc tờ bản đồ số 288 -E - 4, địa chỉ tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên.

- Hủy giấy chứng nhận sử dụng đất số DB 548457, số vào sổ CH02963, do UBND huyện Điện Biên cấp ngày 30/12/2021 mang tên người sử dụng đất Đỗ Khắc T1. Các đương sự liên hệ UBND xã Thanh Nưa tiến hành các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Lương Thị H cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 354,2m² đất BHK; anh Đỗ Khắc T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 153,8m² đất nhận chuyển nhượng trong đó có 100m² đất ONT và 53,8m² đất BHK Tộc thửa đất số 833, tờ bản đồ số 288-E-4, địa chỉ tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 584. Quyền số 01/2024 ngày 13/3/2024 giữa anh Đỗ Khắc T1 và anh Trần Thế V vô hiệu.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của chị Lường Thị T về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4533. Quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2021 giữa bà Lường Thị H và anh Đỗ Khắc T1 vô hiệu một phần.

- Về án phí: Bà Lường Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Anh Đỗ Khắc T1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng đã nộp.

- Chi phí thẩm định tại chỗ: Bà Lường Thị H phải chịu 1.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ cho Hội đồng thẩm định, Bà H đã nộp đủ. Anh Đỗ Khắc T1 phải chịu 1.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ. Bà H đã nộp cho Hội đồng, anh T1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lường Thị H số tiền 1.000.000 đồng. Chị Lường Thị T phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Chị T đã nộp đủ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lường Thị H và phản tố của bị đơn Đỗ Khắc T1. Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ giải quyết là "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại đất theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025).

Vụ án được thụ lý giải quyết từ ngày 26/8/2024 nên Tòa án nhân dân huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- tỉnh Điện Biên tiếp tục giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025); Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của tòa án nhân dân cấp tỉnh và Tòa án nhân dân khu vực và Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[2]. Xét sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn bà Lường Thị H; bị đơn Đỗ Khắc T1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị H, ông Lường Văn C, đại diện văn phòng công chứng Xuân Phúc, đại diện UBND xã Thanh Nưa có đơn xin xét xử vắng mặt và những người làm chứng vắng mặt đã có lời khai trong hồ sơ vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025), Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật

Xét yêu cầu của Văn phòng công chứng Xuân Phúc thể hiện tại văn bản số 05/VBTL ngày 28/8/2024 có đề nghị buộc bà Lường Thị H phải xin lỗi và bồi thường thiệt hại uy tín, danh dự cho tổ chức hành nghề công chứng và công chứng viên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên sau đó Văn phòng công chứng đã không tiến hành các thủ tục cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh thiệt hại và làm các thủ tục khởi kiện theo quy định của pháp luật, đến ngày 02/3/2026 tại văn bản

số: 02/VBTL, Văn phòng công chứng Xuân Phúc không yêu cầu về nội dung trên. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3]. Xét yêu cầu của chị Diệp Thị H người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án cho rằng thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lường Thị H và anh Đỗ Khắc T1 vô hiệu do lừa dối là 02 năm kể từ ngày giao kết nên đã hết thời hiệu yêu cầu khởi kiện.

Hội đồng xét xử thấy rằng: theo điểm b khoản 1 Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do lừa dối như sau: *“Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là 02 năm, kể từ ngày người bị nhầm lẫn, bị lừa dối biết hoặc phải biết giao dịch được xác lập do bị nhầm lẫn, do bị lừa dối.”*

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lường Thị H và anh Đỗ Khắc T1 ký vào ngày 09/11/2021, tại Điều 7 của hợp đồng có nội dung thể hiện các đương sự tự đọc lại hợp đồng. Tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ T thập thể hiện bà H tại thời điểm ký hợp đồng là người không biết chữ, không biết tiếng phổ thông, nghe nói tiếng việt không thành thạo. Không có tài liệu nào thể hiện bà H được phiên dịch nội dung hợp đồng trước khi ký. Trước và sau thời điểm ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H vẫn là người quản lý sử dụng thửa đất, không có tài liệu thể hiện bà H giao đất cho bên mua. Cho nên không có căn cứ để cho rằng thời điểm bà H ký vào hợp đồng ngày 09/11/2021 là thời điểm bà H phải biết giao dịch xác lập bị lừa dối.

Mặc khác, bà H khai vào năm 2024 mới biết hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh T1 là toàn bộ thửa đất số 833, có diện tích 508m², không phải là ký bán 120m² đất. Lời khai của bà H phù hợp với lời khai của chị Lường Thị T và chị Đào Thị T2 (là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đỗ Khắc T1) cho biết vào khoảng tháng 5 đến tháng 6 chị T2 gọi điện thoại cho chị T yêu cầu chị T báo cho bà H di chuyển khỏi thửa đất, khi đó chị T mới nói cho bà H biết việc chị T và anh T1 bàn bạc thống nhất lừa bà ký vào hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 508m². Như vậy, thời điểm bà H biết mình bị lừa dối là vào khoảng thời gian từ tháng 5 đến tháng 6 năm 2024. Đến ngày 25/8/2024, bà H khởi kiện ra Tòa án yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và anh T1 vô hiệu do lừa dối vẫn trong thời hiệu khởi kiện 02 năm.

[4]. Xét việc chị Lường Thị T rút yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4533, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2021 giữa bà Lường Thị H với anh Đỗ Khắc T1 vô hiệu một phần diện tích 388m² (đo đạc thực tế sau buổi xem xét thẩm định ngày 14/5/2026 là 354,2 m²) và yêu cầu anh Đỗ Khắc T1 phải làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lường Thị H đối với phần diện tích 354,2m² thấy rằng: Việc rút yêu cầu độc lập của chị Lường Thị T là tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của chị T theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lường Thị H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4533, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2021 giữa bà Lường Thị H với anh Đỗ Khắc T1 vô hiệu toàn bộ do thấy rằng:

[5.1]. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lường Thị H và anh Đỗ Khắc T1 tuân thủ quy định về hình thức; các bên tham gia giao dịch đều có đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; sau khi ký hợp đồng ngày 30/12/2021 anh Đỗ Khắc T1 đã làm thủ tục đăng ký sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho nên về nguyên tắc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực theo các quy định tại Điều 117; 401; 502; 503 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 167; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, qua phân tích các tài liệu, chứng cứ sau thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và anh T1 không thể hiện đúng ý chí nguyện vọng của bà H thể hiện:

+ Lời khai thừa nhận của chị Lường Thị T trong suốt quá trình giải quyết vụ án đều khai nhận: Chị T chỉ được bà Lường Thị H cho 120m² đất (chiều rộng tám mét đường 4m, chiều dài 30m) trong thửa đất số 833 (ngày 14/5/2026 Tòa án thẩm định đo đạc thực tế là 153,8m²), chưa tách sổ và làm thủ tục sang tên cho chị T. Do cần bán lấy tiền chị T đã thỏa Tận trực tiếp bán cho anh Đỗ Khắc T1 giá 28.000.000đ/ 01m chiều dài thửa đất, tổng là 112.000.000đ. Do đất vườn không đủ diện tích tách sổ và đất vẫn đứng tên bà Lường Thị H nên hai bên thống nhất để bà Lường Thị H ký chuyển nhượng toàn bộ thửa đất có diện tích 508m² cho anh T1, sau đó anh T1 có trách nhiệm chuyển đổi mục đích sử dụng phần đất chị T bán cho anh T1 120m² rồi tách trả lại cho bà Lường Thị H 388m². Chị T đã nhận của anh T1 80 triệu (trong đó có 30 triệu tiền mặt và 50 triệu chị Diệp Thị H vợ anh T1 chuyển vào tài khoản của chị T với nội dung “Trả tiền mua đất”. Chị T khai nội dung thỏa Tận này bà H không được tham gia, không được chị T và anh T1 nói cho biết trước khi ký hợp đồng.

Lời khai của chị T về việc được mẹ là Lường Thị H cho 120m² đất trong thửa 833 phù hợp với lời khai của bà Lường Thị H và anh Lường Văn C anh Trai chị T. Tuy việc tặng cho đất chưa có hiệu lực pháp luật vì các bên chưa làm thủ tục theo quy định pháp luật nhưng điều đó chứng tỏ sự việc chị T được mẹ tuyên bố tặng cho 120m² đất là có thực.

Lời khai của chị T còn phù hợp với tài liệu chứng cứ về việc giao dịch nhận tiền với vợ bị đơn Đỗ Khắc T1. Thể hiện bằng việc chị Diệp Thị H vợ của anh T1 chuyển số tiền 50 triệu đồng vào tài khoản của chị T ghi nội dung trả tiền mua đất. Quá trình giải quyết vụ án, chị H không chứng minh được mua thửa đất nào khác của chị Lường Thị T, cho nên có căn cứ về việc chị T là người trực tiếp nhận tiền giao dịch bán diện tích 120m².

+ Mặc khác, căn cứ vào lời khai của anh Đỗ Khắc T1 cho rằng anh T1 là người trực tiếp giao dịch mua toàn bộ thửa đất có diện tích 508m² và trả tiền mua đất cho bà H làm 02 lần có giấy giao tiền nhưng lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trả tiền mua đất và bản thân anh T1 cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất. Không có tài liệu thể hiện bà H bàn giao toàn bộ thửa đất cho anh T1 và xin lưu cư. Bản thân bà H trước và sau khi ký hợp đồng đều đang quản lý, sử dụng thửa đất. Xác minh cho thấy bà H không còn thửa đất và ngôi nhà nào khác để sử dụng. Điều này cho thấy lời khai của bị đơn Đỗ Khắc T1 cho rằng nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và giao tiền trực tiếp cho bà H là không hợp lý.

+ Hơn nữa, xem xét giá thỏa Thuận bán đất giữa nguyên đơn Lường Thị H và

anh Đỗ Khắc T1 thấy rằng: thửa đất có diện tích 508m² với chiều rộng tám mét đường 8,6m giá trong hợp đồng là 20 triệu là không phù hợp khách quan với giá Tòa án đã xác minh ngày 16/10/2025 của một số hộ gia đình có chuyển nhượng đất vườn và đất ở tại thời điểm năm 2020 – 2021, khu vực bản Hạ và bản Phiêng Ban, xã Thanh Nưa giá chuyển nhượng đất vườn dao động từ 20 triệu đến 35 triệu đồng/1 m dài thửa đất vườn.

+ Qua các tài liệu xác minh lấy lời khai của những người hàng xóm, láng giềng của bà Lường Thị H mà Thẩm phán giải quyết vụ án trực tiếp làm việc ngày 25/12/2024 và văn bản trả lời số 636/CV-UBND ngày 14/10/2025 của UBND xã Thanh Nưa có căn cứ để xác định bà Lường Thị H không được tham gia học tiếng việt; bà H không biết đọc, không biết tiếng việt, bà H chỉ biết ký ghi họ tên mình do chồng dạy viết tên thành thói quen. Khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng có con gái Lường Thị T đi cùng, tin tưởng con gái ký tên vào hợp đồng mà không yêu cầu người phiên dịch, người làm chứng.

Từ những tài liệu, đánh giá trên, có căn cứ cho rằng Bà H không có ý chí chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 833, có diện tích 508m² cho anh T1. Việc bà H ký vào hợp đồng chuyển nhượng có nội dung chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 833, có diện tích 508m² đất là do chị T và anh T1 lợi dụng việc bà H học biết chữ, bà H tin tưởng con gái Lường Thị T nên đã dẫn dắt bà H ký vào hợp đồng chuyển nhượng không đúng với ý chí thực của bà H.

[5.2]. Xét ý chí thực của bà H khi ký hợp đồng chuyển nhượng và thực tế thửa đất sau chuyển nhượng thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án bà H đều thừa nhận cho con gái Lường Thị T 120m² đất và đồng ý ký bán phần đất này cho anh T1 để chị T lấy tiền trang trải khó khăn. Phần đất này tại buổi thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2025 và thẩm định bổ sung ngày 14/5/2026 bà H xác nhận cho chị T và chỉ cho Hội đồng xem xét thẩm định đo đạc thực tế có diện tích 153,8m². Bà H đồng ý với diện tích này đã ký bán cho anh T1. Như vậy, việc ký bán phần đất này là đúng ý chí, nguyện vọng của bà H.

Phần diện tích đất 153,8m² hiện nay không có công trình, cây cối gì có thể tách độc lập để sử dụng và qua đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng số DB 548457, số vào sổ CH02963, do UBND huyện Điện Biên cấp ngày 30/12/2021 cho anh Đỗ Khắc T1 thấy rằng anh T1 đã làm thủ tục chuyển mục đích từ đất BHK sang đất ONT đối với 100m² nằm trong phần diện tích 153,8m².

Phần diện tích đất còn lại là 354,2m² trong thửa đất 833 vẫn đủ diện tích để tách thửa theo Quyết định số 34/2019/QĐ-UBND ngày 27/9/2019 của UBND tỉnh Điện Biên tại thời điểm các bên nhận chuyển nhượng và nay là [Quyết định 36/2024/QĐ-UBND](#) ngày 14/10/2024 quy định về diện tích tách thửa tại Điện Biên từ ngày 25/10/2024 (quy định về điều kiện tách thửa đất vườn tối thiểu là 300m²)

Từ phân tích [5.1 và 5.2] trên: Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự vô hiệu từng phần khi một phần nội dung của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch*”. Cho nên cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Lường Thị H và ông Đỗ Khắc T1 vô hiệu một phần đối với diện tích 354,2m². Phần hợp đồng nhận chuyển nhượng có diện 153,8m²

cho anh Đỗ Khắc T1 có hiệu lực.

Như vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu toàn bộ như nguyên đơn bà Lương Thị H yêu cầu.

[6]. Xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015: *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.*

Như phân tích tại mục [5] thì giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị H và anh Đỗ Khắc T1 vô hiệu một phần đối với diện tích 354,2m², lỗi dẫn đến phần hợp đồng này vô hiệu đều do cả bà H bên bán và cả anh T1 bên mua. Nhưng phần đất bị tuyên vô hiệu bà H vẫn là người quản lý, sử dụng đến nay nên không bị thiệt hại và anh T1 cũng được công nhận phần diện tích 153,8m² trong hợp đồng đã chuyển mục đích sử dụng 100m² đất ONT, nên cũng không bị thiệt hại gì.

Do, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4533. Quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2021 giữa bà Lương Thị H và ông Đỗ Khắc T1 vô hiệu một phần, anh T1 chỉ được sở hữu và được nhà nước công nhận đối với 153,8m² đất trong thửa đất số 833, tại bản Hạ, xã Thanh Nưa tỉnh Điện Biên nên cần phải hủy giấy chứng nhận sử dụng đất số DB 548457, số vào sổ CH02963, do UBND huyện Điện Biên cấp ngày 30/12/2021 mang tên người sử dụng đất Đỗ Khắc T1.

Các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đúng diện tích các bên đã nhận chuyển nhượng cho nhau, cụ thể bà Lương Thị H được cấp lại giấy chứng nhận đối với phần diện tích 354,2m² đất BHK, anh Đỗ Khắc T1 được cấp giấy chứng nhận sử dụng đối diện tích 153,8 m² trong đó có 100m² đất ONT và 53.8m² đất BHK, tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên.

[7]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn anh Đỗ Khắc T1: Việc Tòa án phân tích tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 354,2m² đất BHK trong thửa đất số 833, giữa bà Lương Thị H và ông Đỗ Khắc T1. Nên bác yêu cầu của bị đơn Đỗ Khắc T1 về việc buộc bà Lương Thị H phải trả lại thửa đất số 833, diện tích 508 m², Tộc tờ bản đồ số 288 -E - 4, mảnh trích đo 135-2018, địa chỉ tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên cho anh T1.

[8]. Đối với yêu cầu của bà Lương Thị H yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 584, quyền số 01/2024 ngày 13/3/2024 giữa anh Đỗ Khắc T1 và anh Trần Thế V, thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 và anh V mặc dù đảm bảo các quy định có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 và anh V chỉ dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T1. Trước khi nhận chuyển nhượng, mặc dù ông V có nhờ bà Đào Thị T2 (nay tham gia trong vụ án này với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đỗ Khắc T1) xuống xem

xét thực trạng thửa đất và biết trên đất có ngôi nhà, có người khác đang quản lý sử dụng (không phải là anh Đỗ Khắc T1 người ký bán thửa đất) nhưng không gặp trực tiếp để nắm rõ người có quyền sử dụng thửa đất. Dẫn đến ngày 13/3/2024 khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T1 đến ngày 29/7/2024 đi làm thủ tục sang tên thì bị dừng lại do đất đang tranh chấp. Do đó anh Trần Thế V không được xác định là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

Mặc khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T1 và bà H bị tuyên bố vô hiệu đối với phần diện tích 354,2m² trong thửa đất số 833, ông T1 chỉ còn quyền sử dụng 153,8m² đất. Như vậy, thỏa thuận chuyển nhượng 508m² đất trong thửa đất số 833 giữa ông T1 và ông V không thể thực hiện được trên thực tế. Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Từ lập luận trên cần chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 584. Quyền số 01/2024 ngày 13/3/2024 giữa anh Đỗ Khắc T1 và anh Trần Thế V.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Trần Thế V và người đại diện theo ủy quyền của anh V không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường. Do đó, quyền lợi của anh Trần Thế V được thực hiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[9] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về ý kiến giải quyết đối với nội dung vụ án là có căn cứ Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Đối với các nhận xét kiến nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc T thập một số tài liệu chứng cứ có vi phạm tuy nhiên Viện kiểm sát cũng xác định không ảnh hưởng đến việc đánh giá giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định tại chỗ.

[10.1]. Về án phí: Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 25; Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Yêu cầu của nguyên đơn Lương Thị H đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng không được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Yêu cầu phản tố của bị đơn anh Đỗ Khắc T1 không được chấp nhận nên phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 300.000đ nộp theo biên lai số 0000135 ngày 23/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lương Thị T rút yêu cầu độc lập nên chị T được trả lại số tiền nộp tạm ứng là 1.250.000 theo biên lai 0000355 ngày 02/4/2025 tại chi cục thi hành dân sự huyện Điện Biên (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 2- tỉnh Điện Biên).

[10.2]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157; Điều 158 Luật tố tụng dân sự 2015 (sửa đổi 2025) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ

xử lý như sau:

Nguyên đơn bà Lường Thị H yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, ngày 04/11/2025, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định. Bà H đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định và đã thanh toán cho hội đồng là 2.000.000đ. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận; yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên cả hai phải cùng chịu mỗi người một nửa chi phí thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ. Anh Đỗ Khắc T1 phải có trách nhiệm trả cho bà Lường Thị H 1.000.000đ.

Chị Lường Thị T yêu cầu xem xét thẩm định bổ sung ngày 14/5/2026. Chị T đã thanh toán cho Hội đồng thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ. Do chị T rút yêu cầu độc lập, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập nên chi phí thẩm định tại chỗ chị T phải chịu toàn bộ.

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

Vì những lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 34; Điều 35; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1; 4 Điều 157; khoản 2 Điều 244; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 271; Điều 273 của [Bộ luật Tố tụng dân sự](#) năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào các Điều 117; 127; 130, 131; 132; 158; 407; 408; 501; 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 106; 167; Điều 168 và Điều 188 [Luật đất đai năm 2013](#).

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 25; Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lường Thị H về yêu cầu tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4533. Quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2021 giữa bà Lường Thị H và anh Đỗ Khắc T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4533. Quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2021 giữa bà Lường Thị H và anh Đỗ Khắc T1 vô hiệu một phần đối với phần diện tích chuyển nhượng là 354,2m² đất BHK trong thửa đất số 833, Tộc tờ bản đồ số 288 -E - 4, địa chỉ tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Đỗ Khắc T1 yêu cầu bà Lường Thị H di dời trả lại thửa đất số 833, diện tích 508 m², Tộc tờ bản đồ số 288 -E - 4, địa chỉ tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên.

4. Hủy giấy chứng nhận sử dụng đất số DB 548457, số vào sổ CH02963, do UBND huyện Điện Biên cấp ngày 30/12/2021 mang tên người sử dụng đất Đỗ Khắc T1.

Các đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lường Thị H đối với diện tích

354,2m2 đất BHK; anh Đỗ Khắc T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 153,8m2 đất nhận chuyển nhượng trong đó có 100m2 đất ONT và 53,8m2 đất BHK Tộc thửa đất số 833, tờ bản đồ số 288-E-4, địa chỉ tại bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị H tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 584. Quyền số 01/2024 ngày 13/3/2024 giữa anh Đỗ Khắc T1 và anh Trần Thế V vô hiệu.

Ông Trần Thế V được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

6. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của chị Lương Thị T về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4533. Quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2021 giữa bà Lương Thị H và anh Đỗ Khắc T1 vô hiệu một phần.

7. Về án phí:

- Bà Lương Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.
- Ông Đỗ Khắc T1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng đã nộp theo biên lai số 0000135 ngày 23/10/2025, nộp tại phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – tỉnh Điện Biên.
- Bà Lương Thị T được trả lại số tiền tạm ứng án phí là 1.250.000đ (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0000355, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Điện Biên (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – tỉnh Điện Biên)

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

- Bà Lương Thị H phải chịu 1.000.000đ chi phí thẩm định tại chỗ cho Hội đồng thẩm định, Bà H đã nộp đủ.
- Ông Đỗ Khắc T1 phải chịu 1.000.000đ chi phí thẩm định tại chỗ. Bà H đã nộp cho Hội đồng, ông T1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lương Thị H, sinh năm 1957. Địa chỉ: bản Hạ, xã Thanh Nưa, tỉnh Điện Biên số tiền 1.000.000đ.
- Bà Lương Thị T phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ. Chị T đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 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 Tận 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.

9. Về quyền kháng cáo: Các đương sự, người đại diện theo ủy quyền của các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (01/6/2026). Các đương sự, người đại diện theo ủy quyền của các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án có lý do chính đáng được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án niêm yết theo quy định của pháp luật. Đối với đương sự, người đại diện theo ủy quyền của đương sự có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án không có lý do chính đáng có quyền kháng cáo bản án

trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (01/6/2026).

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 2- Điện Biên;
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên;
- Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga

