

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 47/2025/DS-PT

Ngày: 30-9-2025

“V/v Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dương

Các Thẩm phán: - Bà Đoàn Thị Kim Thương

- Ông Trần Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Quảng Trị

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:

Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025 về “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2025/QĐXXPT-DS, ngày 15/9/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố D, phường B, tỉnh Quảng Trị (trước đây là phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình). Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố D, phường B, tỉnh Quảng Trị (trước đây là phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình). Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng C1; địa chỉ: A C, phường B, tỉnh Quảng Trị (trước đây là phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình). Người đại diện: bà Lê Hương T1 - Trưởng Văn Phòng; Người đại diện theo uỷ quyền: ông Hoàng Hữu C - Công chứng viên Văn phòng C1, có mặt.

- Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ dân phố D, phường B, tỉnh Quảng Trị (trước đây là phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình). Vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Bình T2, địa chỉ: tổ dân phố M, phường B, tỉnh Quảng Trị (trước đây là tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình). Vắng mặt.
- Ông Nguyễn Quốc H1, địa chỉ: tổ dân phố D, phường B, tỉnh Quảng Trị (trước đây là tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 tỉnh Quảng Trị, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: bà và bà Nguyễn Thị H là hàng xóm, có hai thửa đất nằm sát cạnh nhau. Vào tháng 7 năm 2021, bà và bà H có thoả thuận đổi đất vườn cho nhau với diện tích đất đổi của bà rộng 6,5m dài 13,5m có mặt tiền đường bê tông, còn diện tích đất của bà H rộng 6,5m, dài 15m. Sau đó hai bên có nhờ địa chính xã cùng với Văn phòng đất đo đạc làm thủ tục và ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1474, quyền số 03/2022 TT/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022 (hợp đồng của bà chuyển nhượng cho bà H) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1475, quyền số 03/2022 TT/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022 (hợp đồng của bà H chuyển nhượng cho bà). Cả hai bên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Tuy nhiên sau đó bà mới thấy theo Hợp đồng đã ký và trên thực tế phần đất bà đã đổi cho bà H 90,4m² còn bà H đổi cho bà chỉ có diện tích 65,1m², như vậy là không đúng theo thoả thuận và làm thiệt hại cho bà. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà H đổi lại đất như ban đầu nhưng bà H không đồng ý nên bà khởi kiện đến Tòa án yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1474 và 1475, quyền số 03/2022 TT/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022 là vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà thừa nhận có thoả thuận miệng với bà T về việc đổi đất, cụ thể là đổi một phần thửa đất 835 tờ bản đồ số 8 của bà và một phần thửa đất số 834 bản đồ số 8 của bà T, tại tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình cũ. Sau khi có trao đổi, cả hai bên đã nhờ địa chính xã cùng với Văn phòng đất đo đạc để làm các thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho nhau và đã ký hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1474 và 1475, quyền số 03/2022 TT/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022. Theo đó thì phần đất bà chuyển cho bà T là 65,1m² còn phần đất bà T chuyển cho bà là 90,4m². Việc chuyển nhượng là do cả hai bên tự nguyện, không ai ép buộc. Hiện nay cả hai bên đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định, phần đất mà bà nhận chuyển nhượng của bà T hiện

đã được bà nhập cùng một phần thửa đất của mình và tặng cho lại con gái là Nguyễn Thị X. Do việc thoả thuận chuyển nhượng, đo đạc làm thủ tục đều do hai bên tự nguyện cũng như biết rõ các thông tin, thậm chí bà T còn nhiều lần hối thúc bà nhanh chóng làm thủ tục chuyển nhượng, nên nay đất đai của cả hai bên đã được sử dụng ổn định thì bà không đồng ý việc chuyển nhượng lại như ban đầu nữa. Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày ý kiến:
Việc công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1474, 1475 quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2022 đã được công chứng viên của Văn phòng C1 công chứng theo quy định tại Điều 40, 41 và các quy định khác của Luật Công chứng số 53/2014/QH13. Quyền sử dụng đất được chuyển nhượng có đủ các điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013: có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất. Hai hợp đồng nói trên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 là: chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy, không có căn cứ để cho rằng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1474, 1475 quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2022 đã được công chứng viên Văn phòng C1 công chứng là vô hiệu. Đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị X trình bày ý kiến:
Chị có biết sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua lại giữa mẹ chị (bà Nguyễn Thị H) và bà Nguyễn Thị T do mẹ chị có nói trong gia đình, và cũng có một lần khi bà T đến gọi mẹ chị đến làm thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng hai thửa đất nói trên. Việc mẹ và bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau vào đầu năm 2022. Sau đó mẹ nhập mảnh đất nhận chuyển nhượng từ bà T với một phần đất trong thửa đất của mẹ tặng cho chị. Thửa đất này hiện nay là thửa số 2426 tờ bản đồ số 8 tại tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình có diện tích 133,8m². Chị đã được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 422617 ngày 14/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q. Lúc đó bà T và mẹ chị chuyển nhượng xong thì hai bên đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có vấn đề gì. Sau đó mẹ chị làm thủ tục tặng cho chị thì cũng không thấy bà T nói gì, cũng chưa có đơn kiện gì ở các cơ quan nhà nước nên chị mới làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Hiện nay bà T yêu cầu tuyên bố hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và mẹ chị là vô hiệu thì chị không đồng ý với yêu cầu của bà T vì lúc đó bà T và mẹ chị chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho nhau hoàn toàn là tự nguyện, hai bên đều nhất trí vui vẻ. Chính bà T và chị của bà T nhiều lần đến hỏi thúc mẹ chị đi làm thủ tục chuyển nhượng, phía gia đình chị cũng hỏi bà T nhiều lần có thoả mãn không vì trước đây bà T cũng chuyển nhượng đất cho người khác rồi đòi lại dẫn đến mất nhiều thời gian và phức tạp thì bà T đều khẳng định là không có vấn đề gì. Nay hai bên đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, mẹ chị đã tặng cho chị và cũng đã có giấy tờ nên không có lý do gì để huỷ bỏ các hợp đồng này. Do đó chị đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của bà T.

Tại bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147, Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 40, 41 Luật Công chứng 2014; các Điều 3, Điều 24, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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 Toà án”.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1474 và 1475, quyền số 03/2022 TT/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022 là vô hiệu.

- Về án phí: buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách Nhà nước nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0003473 ngày 02/12/2024. Bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29 tháng 7 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xem xét giải quyết yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1474 và 1475, quyền số 03/2022 TT/CC-SCC/HNGĐ lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022 vô hiệu. Yêu cầu bà H trả lại diện tích đất cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: bà và bà H có thoả thuận đổi đất vườn cho nhau với diện tích đất đổi của bà rộng 6,5m dài 13,5m, còn diện tích

đất của bà H là rộng 6,5m, dài 15m. Hai bên có nhờ địa chính xã cùng với Văn phòng đất đo đạc làm thủ tục và ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1474 và 1475, quyền số 03/2022 TT/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022, hai bên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Tuy nhiên sau đó bà mới thấy theo Hợp đồng đã ký và trên thực tế phần đất bà đã đổi cho bà H 90,4m² còn bà H đổi cho bà chỉ có diện tích 65,1m², như vậy là không đúng theo thoả thuận và làm thiệt hại cho bà. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà H đổi lại đất như ban đầu nhưng bà H không đồng ý nên bà khởi kiện đến Toà án yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà có thoả thuận miệng với bà T về việc đổi đất, cụ thể là đổi một phần thửa đất 835 tờ bản đồ số 8 của bà với một phần thửa đất số 834 tờ bản đồ số 8 của bà T tại tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình cũ. Cả hai bên đã nhờ địa chính xã cùng với Văn phòng đất đo đạc để làm các thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho nhau và đã ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1474 và 1475, quyền số 03/2022 TT/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022. Theo đó thì phần đất bà chuyển cho bà T là 65,1m² còn phần đất bà T chuyển cho bà là 90,4m². Việc chuyển nhượng là do cả hai bên tự nguyện, không ai ép buộc. Cả hai bên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định, phần đất mà bà nhận chuyển nhượng của bà T hiện đã được bà nhập cùng một phần thửa đất của mình và tặng cho lại con gái là Nguyễn Thị X. Do việc thoả thuận chuyển nhượng đều do hai bên tự nguyện cũng như biết rõ các thông tin, thậm chí bà T còn nhiều lần hỏi thúc bà nhanh chóng làm thủ tục nên nay đất đai của cả hai bên đã được sử dụng ổn định. Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của bà T.

Văn phòng C1 trình bày: Việc công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1474, 1475 quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2022 đã được công chứng viên của Văn phòng C1 công chứng theo quy định tại Điều 40, 41 và các quy định khác của Luật Công chứng số 53/2014/QH13. Quyền sử dụng đất được chuyển nhượng có đủ các điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013: có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất. Hai hợp đồng nói trên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 là: chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy, không có căn cứ để cho rằng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất số 1474, 1475 quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2022 đã được công chứng viên Văn phòng C1 công chứng là vô hiệu. Đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

Tại cấp sơ thẩm, chị Nguyễn Thị X trình bày: chị có biết sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua lại giữa mẹ chị và bà Nguyễn Thị T. Sau khi chuyển nhượng mẹ chị tách thêm một phần đất trong thửa đất của mẹ nhập cùng với thửa đất mà mẹ nhận chuyển nhượng của bà T và tặng cho chị. Thửa đất này hiện nay là thửa số 2426 tờ bản đồ số 8 tại tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình có diện tích 133,8m². Chị đã được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên. Bà T và mẹ chị chuyển nhượng xong thì hai bên đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có vấn đề gì. Khi mẹ chị làm thủ tục tặng cho chị thì cũng không thấy bà T nói gì cả. Hiện nay bà T yêu cầu tuyên bố hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và mẹ chị là vô hiệu thì chị không đồng ý, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và mẹ chị là hoàn toàn tự nguyện. Chính bà T và chị của bà T nhiều lần đến hỏi thúc mẹ chị đi làm thủ tục chuyển nhượng, phía gia đình chị hỏi bà T nhiều lần có thoả mãn không thì bà T đều khẳng định là không có vấn đề gì. Nay hai bên đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, mẹ chị đã tặng cho chị và cũng đã có giấy tờ nên không có lý do gì để huỷ bỏ các hợp đồng này. Do đó chị đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của bà T.

** Đại diện VKSND tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm:*

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Trị, bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên, nguyên đơn, bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Ngày 18 tháng 7 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Trị xét xử và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có làm đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định. Kháng cáo của nguyên đơn đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[2] Về nội dung yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1474 và 1475, quyền số 03/2022 TT/CC-SCC/HDGD lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022 là vô hiệu, xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1474 quyền số 03/2022 TT/CC-SCC/HDGD lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H; nội dung Hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số: 2379, tờ bản đồ số 8, có diện tích là 90,4 m² tại tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (một phần thửa đất số 834, tờ bản đồ số 8 thuộc quyền sử dụng của bà T) với giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1475 quyền số 03/2022 TT/CC-SCC/HDGD lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T; nội dung Hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số: 2381, tờ bản đồ số 8, có diện tích là 65,1 m² tại tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (một phần thửa đất số 835 tờ bản đồ số 8 thuộc quyền sử dụng của bà H) với giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng.

Về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, xét thấy:

Bà T và bà H đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Các bên chuyển nhượng đều là chủ sử dụng thửa đất được ghi trong hợp đồng và đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, sử dụng đất ổn định không có tranh chấp nên có đủ các điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013. Như vậy, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị H đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T và bà H đều thừa nhận tự nguyện giao kết hợp đồng, không bị ai ép buộc, lừa dối. Bà T cho rằng, khi thoả thuận “đổi đất” thì phần đất của bà H chuyển cho bà phải có chiều rộng 6,5m, chiều dài 15m nhưng khi ký hợp đồng chiều dài chỉ có 9m, diện tích chỉ có 65,1 m² nhưng không có chứng cứ gì chứng minh cho thoả thuận này. Bà H cũng thừa nhận có sự bàn bạc để đổi đất nhưng việc cụ thể đổi bao nhiêu thì không nói rõ mà chỉ nói chung chung phần đất đổi và nhờ địa chính đo đạc, làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho cả hai bên. Khi đo đất đều có sự chứng kiến của hai bên, trong suốt quá trình từ khi bắt đầu làm thủ tục tách thửa, chuẩn bị chuyển nhượng và ký hợp đồng chuyển nhượng thì cả bà T và bà H đều trực tiếp tham gia, không có ai ép buộc hay lừa dối. Tại hồ sơ công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1474 và 1475, quyền số 03/2022 TT/CC-

SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022 đều thể hiện, bà T và bà H đã tự nguyện ký vào các văn bản là Hợp đồng, P đề nghị công chứng, Đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa đất. Tại phiên toà, bà T cho rằng mình không đọc nội dung các hợp đồng nhưng thừa nhận đã được công chứng viên yêu cầu đọc nội dung hợp đồng, hỏi rõ có nhất trí hay không rồi mới ký tên, tại phần ký tên bà T cũng đã ghi rõ “Tôi đã đọc và đồng ý” nên việc không đọc nội dung hợp đồng nếu có thì cũng là lỗi từ phía bà T, bà T phải chịu trách nhiệm cho việc này. Như vậy, có thể xác định, bà T và bà H đều hoàn toàn tự nguyện giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1474 và 1475, quyền số 03/2022 TT/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022, đã đồng ý hoàn toàn với các nội dung ghi trong các Hợp đồng và phải chịu trách nhiệm với việc giao kết của mình; ngoài các hợp đồng này thì hai bên không có bất kỳ thoả thuận nào khác. Do đó, việc bà T cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện đúng ý muốn của bà, gây thiệt hại cho bà là không có căn cứ.

Mục đích của hai Hợp đồng nói trên là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau giữa các chủ sử dụng đất đều được hai bên thừa nhận, phù hợp với Điều 500, 501 Bộ luật dân sự.

Về hình thức, hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đều được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của các bên giao kết hợp đồng, được công chứng bởi công chứng viên tại Văn phòng C1 là phù hợp với quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Theo lời khai của các bên cũng như hồ sơ công chứng do Văn phòng C1 cung cấp thì việc công chứng các Hợp đồng này đều đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng 2014. Vì vậy, hình thức của hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1474 và 1475, quyền số 03/2022 TT/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022 đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định, hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1474 và 1475, quyền số 03/2022 TT/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 08/3/2022 đã thoả mãn tất cả các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên giao kết Hợp đồng. Cần giữ nguyên toàn bộ quyết định của Bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Trị. Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 271, Điều 272, Điều 273, khoản 1 Điều 308; Điều 26, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Cỏc Điề u 116, Điề u 117, cỏc Điề u 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130 và Điề u 408, 500, 502 Bộ luật Dõn sự 2015;

Cỏc Điề u 188, khoản 3 Điề u 167 Luật đấ t đ ấ i đ ấ i 2013;

Cỏc Điề u 40, Điề u 41 Luật Cụng chử ng 2014;

Cỏc Điề u 3, Điề u 24, Điề u 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 củ a Ủy ban Thử ờ ng vụ Quố c hộ i, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo củ a nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đấ t vô hiệu” đố i với bị đơn bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên toàn bộ Quyết định củ a Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 củ a Toà án nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Trị.

Các quyết định khác củ a bản án số 02/2025/DS-ST ngày 18/7/2025 củ a Toà án nhân dân khu vực 3, tỉnh Quảng Trị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đòng (ba trăm nghìn đòng) án phí dân sự phúc thẩm để sung vào ngân sách nhà nước.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (30/9/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 3 - Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, DS;

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

Nguyễn Văn Dương