

Bản án số: 19/2026/DS-PT

Ngày 22 - 4 - 2026

*V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Toàn.

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Vân.

2. Ông Đặng Phi Long.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:
Ông Trần Xuân Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2026 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST-BY ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2026/QĐ-PT ngày 26/3/2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 43/2026/QĐ-PT ngày 10/4/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1953. Số CCCD: 001153020986; ngày cấp: 30/6/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội – Bộ C1.

Địa chỉ: Thôn I, xã B, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Vi Thị C, sinh năm 1965. Số CCCD: 015165006538; ngày cấp: 13/3/2025; nơi cấp: Bộ C1.

Địa chỉ: Thôn I, xã B, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

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

- Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1989. Số CCCD: 010089005277; ngày cấp: 12/9/2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội – Bộ C1.

Địa chỉ: Thôn I, xã B, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1992. Số CCCD: 010192003229; ngày cấp: 17/9/2024; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội – Bộ C1.

Địa chỉ: Tổ A, phường C, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị M: Bà Vi Thị C - Địa chỉ: Thôn I, xã B, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

- Bà Trần Thị V, sinh năm 1975. Số CCCD: 010175003957; ngày cấp: 27/6/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội – Bộ C1.

Địa chỉ: Tổ B, phường L, tỉnh Lào Cai. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Trần Thị V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:

Ngày 11/5/2024, bà Nguyễn Thị S mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Vi Thị C 01 thửa đất diện tích 290m²; số thửa 215, tờ bản đồ số 46, được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện B, tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số AA119325, tại thôn I, xã B, tỉnh Lào Cai với giá 350.000.000 đồng. Hai bên làm thủ tục viết giấy và ký vào biên bản, bà S trả trước ông D, bà C 300.000.000 đồng, còn nợ lại 50.000.000 đồng, hẹn khi nào 02 bên làm thủ tục công chứng xong thì trả tiếp 50.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, hai bên chưa kịp làm thủ tục công chứng thì ngày 15/6/2024, ông D chết. Sau khi ông D chết bà S đã đến nhà bà C yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà C khất lần không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước thời điểm ông D chết, ngày 24/5/2024 ông Nguyễn Văn D và bà Vi Thị C vay của bà Trần Thị V 1.900.000.000 đồng. Thời hạn trả cuối cùng cả gốc và lãi là ngày 09/6/2024. Đến hạn bà C mới trả được 30.000.000 đồng tiền gốc, còn nợ lại bà V số tiền 1.870.000.000 đồng. Ngày 16/6/2024, bà Trần Thị V đã khởi kiện yêu cầu bà Chi trả số tiền còn lại 1.870.000.000 đồng.

Sau khi thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản ngày 23/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/QĐ-TA: Cấm chuyển nhượng sang tên, tặng cho tài sản là các thửa đất nêu trên.

Bà Nguyễn Thị S yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận hợp đồng (giao dịch dân sự) chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2024 giữa bà Vi Thị C, ông Nguyễn Văn D cùng các con Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị S có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc bà Vi Thị C và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh T, chị Nguyễn Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2024 giữa bà Vi Thị C, ông Nguyễn Văn D cùng các con Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị S.

Trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai, lời trình bày tại phiên tòa của bị đơn bà Vi Thị C đồng thời là người được anh Nguyễn Thanh T và chị Nguyễn Thị M ủy quyền trình bày:

Bà C nhất trí với lời khai của nguyên đơn về thời điểm ký kết và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 215, tờ bản đồ số 46 tại thôn I, xã B, tỉnh Lào Cai nêu trên, đồng thời đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng (Giao dịch dân sự) chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2024 giữa bà Vi Thị C, ông Nguyễn Văn D cùng các con là anh Nguyễn Thanh T, chị Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị S có hiệu lực pháp luật, đồng thời nhất trí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận văn bản và đã được Tòa án giải thích về hậu quả pháp lý về giao dịch dân sự vô hiệu, nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V trình bày:

Ngày 24/5/2024, bà V cho ông Nguyễn Văn D và bà Vi Thị C vay 1.900.000.000 đồng. Thời hạn trả cuối cùng cả gốc và lãi là ngày 09/6/2024. Đến hạn bà C mới trả được 30.000.000 đồng tiền gốc, còn nợ lại bà V số tiền 1.870.000.000 đồng. Ngày 16/6/2024 bà Trần Thị V đã khởi kiện yêu cầu bà Chi trả số tiền còn lại 1.870.000.000 đồng. Để tránh việc bà C tẩu tán tài sản dẫn đến không có điều kiện thi hành án, ngày 23/7/2024 Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Cấm chuyển nhượng, sang tên, tặng cho tài sản số: 03/QĐ-TA đối với thửa đất bà C và bà S đang chuyển nhượng. Nay bà V yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất giữa bà Vi Thị C, ông Nguyễn Văn D cùng các con Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị S vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả như sau:

Thửa đất số 215, tờ bản đồ số 46, diện tích 290,0m²; Địa chỉ: Thôn I, xã B, tỉnh Lào Cai GCNQSDĐ số AA119325 mang tên ông Nguyễn Văn D, bà Vi Thị C, được UBND huyện B cấp ngày 08/12/2009, thửa đất trên hiện nay do bà

Nguyễn Thị S đang quản lý sử dụng. Có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Trung Đ, chiều dài cạnh thừa là 16,38 m; Phía Tây giáp đường bê tông liên thôn, chiều dài cạnh thừa là 17,21m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Trung Đ, chiều dài cạnh thừa là 17,11m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Trung Đ, chiều dài cạnh thừa 17,2 m.

Tài sản trên đất: ½ ngôi nhà gỗ lợp phía dưới giọt danh của 2 mái lợp prooxi măng, phía trên lợp cọ (1/2 nằm trên đất của ông Nguyễn Trung Đ; ½ nằm trên đất bà S đang quản lý sử dụng). Tổng diện tích 22,75m² nằm trên thửa đất đang xem xét tại chỗ là 11,375m² ngôi nhà này bà Vi Thị C và bà Nguyễn Thị S thỏa thuận nhà đã cũ, dột nát không sử dụng được giao cho bà S quyền sở hữu; 01 cây nhãn 15 năm tuổi cao 7m, đường kính thân cây trung bình 30cm. Các đương sự thỏa thuận cây nhãn trên thuộc quyền sở hữu của bà Vi Thị C.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST-BY ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Lào Cai đã quyết định: Áp dụng khoản 2 Điều 129, Điều 500, 503 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, Điều 147, Điều 227, Điều 157, khoản 1 Điều 161 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.

- Công nhận giao dịch dân sự ngày 11/5/2024 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 290m² đất ở nông thôn được xác lập giữa chị Vi Thị C, anh Nguyễn Văn D cùng các con Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 46 tại tổ I, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai (Nay là thôn I, xã B, tỉnh Lào Cai). Vị trí: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Trung Đ, chiều dài cạnh thừa là 16,38 m; Phía Tây giáp đường bê tông liên thôn, chiều dài cạnh thừa là 17,21m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Trung Đ, chiều dài cạnh thừa là 17,11m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Trung Đ, chiều dài cạnh thừa 17,2 m có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận sự thỏa thuận của giữa các đương sự: Bà Nguyễn Thị S, chị Vi Thị C, anh Nguyễn Thanh T chị Nguyễn Thị M: Chị Vi Thị C anh Nguyễn Thanh T chị Nguyễn Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2024 giữa chị Vi Thị C, anh Nguyễn Văn D (Đã chết), anh Nguyễn Thanh T chị Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị S đối với 290m² số thửa 215, tờ bản đồ số 46 tại tổ I, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai (Nay là thôn I, xã B, tỉnh Lào Cai).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị V về việc: Yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lào Cai tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất ngày 11/5/2024 giữa chị Vi Thị C, anh Nguyễn Văn D cùng các con Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị S là vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 15/01/2026, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định theo điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308; Điều 148 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. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST-BY ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Lào Cai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2]. Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V có đầy đủ các nội dung theo mẫu đơn, nộp đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên được xác định là hợp lệ.

[3]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 11/5/2024, ông Nguyễn Văn D, bà Vi Thị C cùng các con là Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị M có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị S. Đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 215; tờ

bản đồ số 46; diện tích 290,0m²; mục đích sử dụng đất ODT; địa chỉ thửa đất: Tổ I, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. Đất đã được UBND huyện B, tỉnh Lào Cai cấp GCNQSDĐ số vào sổ H01923 ngày 08/12/2009, giá trị chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Cùng ngày bà S đã thanh toán cho ông D, bà C số tiền 300.000.000 đồng. Số tiền còn lại của hợp đồng là 50.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào bà S thanh toán cho anh D, chị C thì hai bên sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà S. Hai bên chưa tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ngày 15/6/2024 anh D chết. Xét thấy giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2024 được ký kết giữa bà Vi Thị C, ông Nguyễn Văn D cùng các con Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị S trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội.

Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S, bị đơn bà Vi Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thanh T và chị Nguyễn Thị M đều nhất trí đề nghị Tòa án công nhận giao dịch dân sự được ký kết ngày 11/5/2024 có hiệu lực pháp luật. Căn cứ giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sự thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và điều luật đã viện dẫn ở trên thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của bà V.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST-BY ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000309 ngày 26/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai. Bà V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai;
- TAND khu vực 8, Lào Cai;
- THADS tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Phạm Ngọc Toàn