TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 103/2025/DS - PT
Ngày 16 tháng 9 năm 2025
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Hà;

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Nguyệt và ông Lê Văn Quân

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hằng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2025/TLST-DS ngày 22/8/2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 15/7/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2-Thanh Hóa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2025/QĐ-PT ngày 29/8/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1970 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Quang T (nguyên đơn trong vụ án).

Cùng địa chỉ: Tiểu khu T, xã N, tỉnh Thanh Hóa.

Bị đơn: Bà Lê Thị T1, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1985 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tiểu khu T, xã N, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1: Ông Mai Xuân H - Luật sư thuộc Chi nhánh V luật sư L1 và Đồng sự tại Thanh Hóa (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Lê Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Bà Lê Thị Thanh C một khu đất thuộc tiểu khu T, xã N, tỉnh Thanh Hóa. Bà T1 gọi điện cho ông T với mong muốn cần bán gấp. Sau khi trao đổi thống

nhất giá cả, trách nhiệm và quyền lợi của hai bên. Vì lô đất có một phần diện tích ngôi nhà cấp 4 đã cũ, ông T yêu cầu phá bỏ trả lại mặt bằng thì mới mua, gia đình bà T1 đã hứa khi ông có yêu cầu thì gia đình bà T1 sẽ phá.

Đến ngày 24/01/2022, bà T1 và gia đình ông đến văn phòng C3, xã N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Theo hợp đồng, bà T1 chuyển nhượng cho gia đình ông một phần thửa đất trên trục đường QL45 thị trấn N, được tách ra từ số thửa 730b, tờ bản đồ số 6, GCNQSDĐ số W432197 cấp ngày 30/7/2003 mang tên bà T1. Diện tích đất chuyển nhượng là 245,9m^2, trong đó đất ở là 80m^2, đất vườn là 165,9m^2, với giá là 2.500.000.000đ. Bà T1 đã nhận đủ số tiền trên và có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí theo quy định pháp luật để sang tên cho gia đình ông. Bà T1 cam kết đất chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. Trong quá trình làm thủ tục sang tên đất nếu có bất kỳ lý do nào mà không sang tên được thì bà T1 phải chịu bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận là 5.000.000.000đ.

Theo thông báo của địa chính thị trấn N, căn cứ vào thực tế chỉ chuyển được 40m^2 đất ở cho gia đình ông mới hợp pháp. Như vậy bà T1 còn thiếu của gia đình ông 40m^2 đất ở như đã thỏa thuận hợp đồng ban đầu ngày 24/01/2022. Để khắc phục sai sót trên bà T1 xin gia đình ông không phạt theo giấy thỏa thuận mua bán, mà cho bà T1 mua chuộc lại với giá 3.300.000.000đ. Thời điểm này giá đất lên rất cao. Ông đã tạo điều kiện và đồng ý bán lại với giá 3.300.000.000đ. Sau một thời gian dài nhưng bà T1 vẫn không đưa tiền cho ông, ông thông tin sẽ yêu cầu Tòa giải quyết. Sau đó bà T1 mới nhờ con gái chuyển khoản cho gia đình ông trước 500.000.000đ. Số tiền còn lại sẽ thanh toán trong vòng 10 ngày nhưng sau đó vẫn không thực hiện. Sau đó, bà T1 bảo ông làm thủ tục công chứng lại, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2559, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2023 tại Văn phòng C3, bà T1 chuyển nhượng cho gia đình ông tổng diện tích là 245,9m^2, trong đó đất ở là 40m^2, đất trồng cây hàng năm khác là 205,9m^2. Số diện tích đất ở còn thiếu là 40m^2 như đã thỏa thuận ban đầu bà T1 có trách nhiệm chịu thuế, phí chuyển đổi mục đích sử dụng 40m^2 từ đất trồng cây sang đất ở theo quy định cho gia đình ông. Số tiền 500.000.000đ mà bà T1 chuyển khoản hai bên thống nhất để lại để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng 40m^2 đất ở. Tiền thừa thiếu sau khi có hóa đơn thu tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất và thuế phí sang tên, hai bên sẽ cùng nhau thanh toán. Trong quá trình gia đình ông làm thủ tục sang tên, bà T1 lại làm đơn lên Văn phòng đo đạc huyện N đề nghị dừng việc sang tên đất và xin gia đình ông tiếp tục mua chuộc lại thửa đất đã chuyển nhượng một lần nữa.

Đơn khởi kiện ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà T1 phải thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông như nội dung trong Giấy nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 24/01/2022 với diện tích đất chuyển nhượng là 245,9m^2, trong đó đất ở là 80m^2, đất vườn là 165,9m^2. Nếu bà T1 không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải chịu bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận là 5.000.000.000đ.

Tại Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 10/7/2025 ông yêu cầu bà T1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2559, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2023 tại Văn phòng C3. Số diện tích đất ở còn thiếu là 40m^2 như đã thỏa thuận ban đầu bà T1 có trách nhiệm chịu thuế, phí chuyển đổi mục đích sử dụng 40m^2 đất ở theo quy định. Đối với số tiền 500.000.000đ hiện nay ông T đang giữ sẽ được đối trừ vào số tiền bà T1 có nghĩa vụ phải chuyển đổi mục đích sử dụng 40m^2 đất ở còn thiếu.

Theo cam kết bà T1 là người chịu thuế, lệ phí sang tên cho ông nên bà T1 đã đưa cho ông 20.000.000đ. Tuy nhiên ông T chưa biết số tiền là bao nhiêu nên ông chưa yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà T1 đã vay của ông 2 lần tiền với tổng số tiền là 15.000.000đ theo Giấy nhận tiền ngày 06/9/2023 và Giấy xác nhận và nhận tiền ngày 13/9/2023, ông đề nghị đối trừ vào số tiền 20.000.000đ. Số tiền còn lại là 5.000.000đ ông đề nghị đối trừ vào số tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất mà bà T1 phải chịu.

** Tại các bản tự khai và trình bày và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Hữu L trình bày:*

Bà Lê Thị T1 là mẹ vợ của ông đang sở hữu căn nhà và đất tại địa chỉ: SN A đường L, tiểu khu T, xã N, tỉnh Thanh Hóa. Theo GCNQSDĐ số 473, tờ bản đồ số 6, thửa đất số 730b do UBND huyện N cấp ngày 30/7/2003.

Ngày 24/01/2022 bà T1 có tách một phần đất nêu trên để bán cho ông T và bà N với diện tích 245,9m^2, chiều ngang mặt đường QL 45 là 8m, chiều sâu 30,1m. Với giá bán 2.500.000.000đ.

Ngày 24/01/2022 gia đình bà T1 và ông T, bà N đã đến Văn phòng C3 làm thủ tục công chứng chuyển nhượng một phần diện tích đất là 245,9m^2. Trong đó có 80m^2 là diện tích đất ở đô thị còn lại 165,9m^2 là đất vườn, gia đình ông đã nhận đủ số tiền 2.500.000.000đ. Ông đã đưa lại cho ông T 20.000.000đ tiền để làm thủ tục đóng thuế chuyển nhượng. Sau đó ông có biết phần đất của gia đình ông có 160m^2 đất ở đô thị nhưng đang tồn tại 2 căn nhà diện tích 80m^2 và 195m^2 được xây dựng từ năm 1994 và 2011. Do đó khi cán bộ địa chính thẩm định lại gia đình ông không thể tách và chuyển nhượng diện tích đất cho ông T được.

Gia đình ông không nắm rõ luật đất đai, cán bộ địa chính về thẩm định và nói gia đình ông có đủ điều kiện để chuyển nhượng phần đất thì bà T1 mới ra phòng công chứng và làm thủ tục công chứng mua bán đất theo quy định của pháp luật. Do đó việc không làm được GCNQSD đất sang tên cho ông T không phải là lỗi do gia đình ông mà là do sai sót của cán bộ đo đạc và thẩm định. Sau đó gia đình ông và gia đình ông T bà N thống nhất với nội dung gia đình ông T bà N để cho gia đình ông chuộc lại phần đất đã bán với giá là 3.300.000.000đ, đưa trước 3.000.000.000đ còn lại 300.000.000đ ông T và bà N sẽ cho nợ và trả dần trong vòng 2 năm. Nếu gia đình ông không chuộc lại đất thì phải đập bỏ căn nhà đang sử dụng diện tích 80m^2. Sau đó sẽ làm lại hồ sơ và công chứng lại để sang tên cho ông T. Ông T và bà N sẽ chỉ nhận 40m^2 diện tích đất ở thay vì 80m^2 trước kia.

Sau đó gia đình ông đã chuyển trước 500.000.000đ cho bà N. Đây là số tiền đưa trước để chuộc lại đất. Nhưng do gia đình ông không thu xếp được số tiền chuộc lại đất nên đã gặp vợ chồng ông T thông báo là không chuộc lại đất nữa và làm đúng như yêu cầu thỏa thuận thứ 2 là sẽ đập bỏ căn nhà 80m^2 để giao cho ông T, số tiền 500.000.000đ phải được trả lại cho gia đình ông khi hai bên ký kết hợp đồng công chứng mới tại phòng công chứng. Sau đó gia đình ông đã đập bỏ căn nhà 80m^2 để ông T tiến hành làm các thủ tục giấy tờ, để đủ điều kiện sang tên phần đất cho ông T như đã cam kết.

Ngày 31/8/2025, hai bên làm hợp đồng hủy bỏ hợp đồng công chứng và các cam kết thỏa thuận đã ký ngày 24/01/2022. Sau đó ký hợp đồng công chứng mới tại Văn phòng C3, tỉnh Thanh Hóa, Số công chứng 2259, Quyển số 08/2023 TP /CC - SCC/HĐGD. Diện tích đất ở tại đô thị là 40m^2 như thỏa thuận. Sau khi ký hợp đồng vợ chồng ông T không trả lại số tiền 500.000.000đ cho gia đình ông. Ngày 7/9/2023 bà T1 đã làm đơn lên Văn phòng đăng ký đất đai ngăn chặn việc sang tên, tách thửa cho ông T để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

Ngày 13/9/2023 ông T bảo bà T1 viết tên vào một tờ giấy đã được ông T đánh máy sẵn. Sau đó ông T đưa cho bà T1 5.000.000đ và nói với bà T1 đây là giấy xác nhận nhận tiền.

Nếu ông T và bà N vẫn tiếp tục mua phần đất trên của gia đình bà T1 thì phải trả hết cho gia đình bà T1 500.000.000đ còn lại và cộng 20.000.000đ trước đây bà T1 đã đưa cho ông T để làm thủ tục sang tên đất. Tổng số tiền là 520.000.000đ và ông T phải làm ra được Sổ hồng mới với diện tích còn lại cho gia đình ông. Trên Sổ hồng mới của gia đình ông phải có căn nhà với diện tích 195m^2, trong đó đất ở đô thị là 120m^2 đúng như những gì mà vợ chồng ông T và cán bộ địa chính đã cam kết với gia đình ông trước khi yêu cầu gia đình ông đập

bỏ căn nhà xây mái ngói đổ bằng kiên cố, là nhà tài sản gắn liền với đất mà gia đình ông đang sử dụng. Mọi thủ tục về pháp lý và giấy tờ ông T là người đứng ra chịu trách nhiệm đi làm như đã hứa với gia đình bà T1. Nếu ông T không tiếp tục mua đất nữa thì bà T1 sẽ trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 1.980.000.000đ và yêu cầu ông T phải xây lại cho bà T1 căn nhà mà bà T1 đã đập bỏ theo như cam kết trước đây.

** Tại Bản tự khai người làm chứng ông Nguyễn Xuân C1 trình bày:* Người làm chứng trình bày nội dung sự việc chuyển nhượng đúng như phía nguyên đơn trình bày.

Tại bản án số 01/2025/HNGĐ-PT ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thanh Hóa đã quyết định:

Căn cứ vào các khoản 10, 15, 24 Điều 3; điểm c, d khoản 1 Điều 99; khoản 3 Điều 100; khoản 1 Điều 167; khoản 2, khoản 3 Điều 170; Điều 202; khoản 1 Điều 203 của LĐĐ. Điều 117, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của BLDS; khoản 1 Điều 244; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của BLTTDS; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 5, khoản 8 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2559, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2023 tại Văn phòng C3,

- Buộc bà Lê Thị Thanh P tháo dỡ 2 cánh cổng sắt, tường rào phía Đông Nam dài 5,6m và thu hoạch 2 cây na, 2 cây vú sữa để trả lại mặt bằng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và bà N.

- Buộc bà Lê Thị T1 tiếp tục thực hiện cam kết theo Giấy xác nhận và nhận tiền ngày 13/9/2023 về việc phải chịu thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ 40m^2 đất trồng cây hàng năm khác sang 40m^2 đất ở cho ông T và bà N.

- Buộc bà Lê Thị Thanh P chịu số tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ 40m^2 đất trồng cây hàng năm khác sang 40m^2 đất ở cho ông T và bà N tại thời điểm xét xử (ngày 15/7/2025) với số tiền là 638.000.000đ, bà T1 đã nộp được 505.000.000đ, bà T1 còn phải nộp tiếp 133.000.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

* Ngày28/7/2025, bị đơn bà T1 kháng cáo toàn bộ Bản ándân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông T, bà N không rút đơn khởi kiện; bị đơn không rút đơn kháng cáo và cung cấp 02 Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, 01 Giấy số 96/UBND-XNTTHN đề ngày 08/12/2023 của U với nội dung "Bà Lê

Thị Thanh C2 sống như vợ chồng với ông Phạm Thanh B sinh năm 1958 từ ngày 26/6/1985 đến nay" 01 Giấy số 169/2025/UBND-XNTTHN với nội dung " Theo trình bày của bà Lê Thị Thanh N1 1985 có đăng ký kết hôn với ông Phạm Thanh B sinh năm 1958 tại UBND xã M mà không còn lưu giữ được giấy đăng ký kết hôn"; 01 giấy khai sinh của chị Phạm Thị H1 phần tên người mẹ là Lê Thị T1 và phần tên người cha là Phạm Thanh B. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1: Đề nghị tòa án hoãn phiên tòa để hỗ trợ phía bà T1 thu thập chứng cứ về việc bà T1 đăng ký biến động từ đất hộ bà Lê Thị Thanh S đất của cá nhân bà Lê Thị T1. Đề nghị xem xét bà T1 có chồng là ông Phạm Thanh B, hiện ông B đang sinh sống ở nước ngoài, theo Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ông L xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, tài sản quyền sử dụng đất mà bà T1 chuyển nhượng cho ông T bà N là tài sản chung vợ chồng bà T1 và ông B, việc bà T1 tự ý chuyển nhượng là không đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ. Quan điểm giải quyết vụ án: Ý kiến trình bầy của phía người đại diện cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1 là có mâu thuẫn, không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 của BLTTDS. Bác toàn bộ kháng cáo của bà T1; Giữ nguyên Bản án số 01/2025/DS-ST ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2-Thanh Hóa; Bà T1 là người cao tuổi nên miễn án phí DSPT.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn và bị đơn đều có nơi cư trú tại xã N tỉnh Thanh Hóa, vì vậy, Tòa án nhân dân khu vực 2-Thanh Hóa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thanh L2 theo đúng trình tự, thời hạn quy định tại các Điều 272, 273 của BLTTDS, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà T1:

Thấy rằng: Các bên đều thống nhất: Ngày 24/01/2022, bà T1 và gia đình ông T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là một phần thửa đất của bà T1. Diện tích đất chuyển nhượng là 245,9m^2, trong đó đất ở là 80m^2, đất vườn là 165,9m^2, giá chuyển nhượng là 2.500.000.000đ, bà T1 đã nhận đủ tiền. Quá trình ông T làm thủ tục sang tên, theo thông báo của cơ quan chức năng căn cứ vào thực tế chỉ chuyển được 40m^2 đất ở cho gia đình ông mới hợp pháp, vì vậy hai bên thỏa thuận lại bà T1 chuộc lại đất với số tiền 3.300.000.000đ. Bà T1 đã giao cho ông T số tiền trước là 500.000.000đ hẹn số tiền còn lại sẽ thanh toán tiếp. Tuy nhiên, gia đình bà T1 đã không lo được tiền giao cho ông T để chuộc đất theo cam kết. Vì vậy ngày 31/8/2023 hai bên làm thủ tục hủy văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký ngày 24/01/2022, thực hiện công chứng lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổng diện tích là 245,9m^2, trong đó đất ở là 40m^2, đất trồng cây hàng năm khác là 205,9m^2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2559, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3.

Xem xét những tài liệu chứng cứ mới mà ông L xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm thấy rằng: Tại 01 Giấy số 96/UBND-XNTTHN đề ngày 08/12/2023 của U với nội dung "Bà Lê Thị Thanh C2 sống như vợ chồng với ông Phạm Thanh B sinh năm 1958 từ ngày 26/6/1985 đến nay" 01 Giấy số 169/2025/UBND-XNTTHN với nội dung " Theo trình bày của bà Lê Thị Thanh N1 1985 có đăng ký kết hôn với ông Phạm Thanh B sinh năm 1958 tại UBND xã M mà không còn lưu giữ được giấy đăng ký kết hôn" hai giấy xác nhận tình trạng hôn nhân này có mâu thuẫn với nhau. Giấy xác nhận số 169 có nội dung: "Theo trình bày của bà Lê Thị T1…." như vậy đây là trình bày của bà T1 chứ không phải là việc xác nhận bà T1 có đăng ký kết hôn. Mặt khác giấy xác nhận 96/UBND-XNTTHN đề ngày 08/12/2023 của U với nội dung "Bà Lê Thị Thanh C2 sống như vợ chồng với ông Phạm Thanh B…" phát sinh sau Giấy xác nhận số 73/UBND-XNTTHN ngày 02/8/2023 xác nhận tình trạng hôn nhân của bà T1 với nội dung "Trong thời gian cư trú tại địa phương từ ngày 10/12/1962 đến ngày 02/8/2023 chưa kết hôn với ai" và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất hai bên ký kết là ngày 31/8/2023, số công chứng 2559, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 phù hợp thời gian với giấy xác nhận số 73/UBND-XNTTHN ngày 02/8/2023. Nội dung hợp đồng, lời chứng của công chứng viên thể hiện các bên giao kết " cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này".

Như vậy, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2023 được ký kết giữa bà T1 và ông T bà N được xác lập hợp pháp, đáp ứng đầy đủ điều kiện về chủ thể, hình thức, nội dung theo quy định tại Điều 117, 502 của BLDS; Điều 167, 188 của LĐĐ. Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm; không trái đạo đức xã hội. Bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính vì vậy hợp đồng có hiệu lực pháp luật, các bên buộc phải tuân theo.

Tại Giấy xác nhận và nhận tiền đề ngày 13/9/2023 thể hiện nội dung: "...Hiện tại tôi không có nhu cầu mua nữa nên đã trả lại mặt bằng để làm thủ tục công chứng sang tên cho cháu Trung N2 ngày 31/8/2023 và còn thiếu 40m2 đất ở như nội dung trong giấy nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 24/01/2022 tôi sẽ chịu thế, phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của Nhà nước cho cháu Trung N2...Giấy xác nhận và nhận tiền này là hoàn toàn tự nguyện, không có sự gian dối, ép buộc....".

Hai bên thống nhất hiện tại ông T đang giữ 500.000.000đ gia đình bà nhận chuyển khi định chuộc lại đất. Ngoài ra bà T1 đã đưa trước cho ông T số tiền 20.000.000đ phí sang tên. Bà T1 đã vay ông hai lần tổng số tiền 15.000.000đ theo giấy nhận tiền ngày 06/9/2023 và ngày 13/9/2023. Đối với số tiền lệ phí sang tên ông T chưa biết là bao nhiêu nên ông chưa yêu cầu tòa án giải quyết. Số tiền bà T1 vay ông 15.000.000đ ông T yêu cầu đối trừ vào số tiền bà T1 đã đưa cho ông 20.000.000đ là có cơ sở xem xét. Như vậy có căn cứ xác định hiện tại ông T đang giữ của bà T1 số tiền 505.000.000đ

Đối với số tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng dất theo chứng cứ được xác minh tại chính quyền địa phương và phòng Nông nghiệp huyện N cũ xác định: Vị trí thửa đất bà T1 chuyển nhượng cho ông T đủ điều kiện chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng cây sang đất ở, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Số tiền chuyển đổi mục đích từ 40m2 đất trồng cây sang 40m2 đất ở là 638.000.000đ. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận đề nghị của ông T về việc đối trừ số tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng 40m2 đất ở số tiền là 638.000.000đ vào số tiền ông T hiện đang giữ của bà T1 là 505.000.000đ. Số tiền còn lại cần buộc bà T1 phải thanh toán tiếp cho ông T là 133.000.000đ theo đúng cam kết của bà T1 tại Giấy xác nhận đề ngày 13/9/2023 nội dung: "...còn thiếu 40m2 đất ở như nội dung trong giấy nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 24/01/2022 tôi sẽ chịu thế, phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của Nhà nước cho cháu Trung N2...". Việc tòa cấp sơ thẩm tuyên " Bà T1 đã nộp được 505.000.000đ, bà T1 còn phải nộp tiếp 133.000.000đ...cho ông T..." là chưa chính xác, cần sửa lại lời tuyên buộc bà T1 phải thanh toán tiếp cho ông T bà N2 số tiền là 133.000.000đ.

Xét lời nại của người đại diện hợp pháp của bà T1 là ông L về việc gia đình ông đã đập bỏ căn nhà 80m^2 để ông T tiến hành làm các thủ tục giấy tờ, để đủ điều kiện sang tên phần đất cho ông T như đã cam kết. Giấy xác nhận đề ngày 13/9/2023 thể "...Hiện tại tôi không có nhu cầu mua nữa nên đã trả lại mặt bằng để làm thủ tục công chứng sang tên cho cháu Trung N2..." vì vậy có căn cứ xác định việc phá dỡ nhà của gia đình bà T1 là thực hiện theo cam kết. Mặt khác không có căn cứ xác thực nào để chứng minh việc ông T bảo bà T1 viết tên vào một tờ giấy đã được ông T đánh máy sẵn sau đó ông T đưa cho bà T1 5.000.000đ và nói với bà T1 đây là giấy xác nhận nhận tiền như ý kiến phía bà T1.

Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bà T1 cũng như đề nghị của người đại diện của bà T1 về việc nếu ông T không tiếp tục mua đất nữa thì bà T1 sẽ trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 1.980.000.000đ và yêu cầu ông T phải xây lại cho bà T1 căn nhà mà bà T1 đã phá dỡ.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, giữ nguyên Bản án số 01/2025/DS-ST ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thanh Hóa như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Thanh Hóa.

[3] Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 NQ số 326/UBTVQH14, bà T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí DSPT.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bác toàn bộ đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T1;

Giữ nguyên Bản án số 01/2025/DS-ST ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2-Thanh Hóa;

2. *Xử:* Căn cứ vào các khoản 1 Điều 99; Điều 100; khoản 1 Điều 167; khoản 3 Điều 170; Điều 188 và Điều 203 của Luật ĐĐ. Điều 117; Điều 500; Điều 501 và Điều 502 của BLDS; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH14.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2023 số công chứng 2559, quyển số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, giữa bà Lê Thị T1 với ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị N, diện tích chuyển nhượng 245,9m^2, trong đó đất ở 40m^2, đất trồng cây hàng năm khác 205,9m^2, tại thửa đất số 730b, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Tiểu khu T, thị trấn N (nay là xã N) tỉnh Thanh Hóa. Đất có tứ cận: Phía Đông Nam giáp quốc lộ D dài 8m; phía Tây Bắc giáp thửa đất số 729 dài 8m; phía Đông Bắc giáp phần diện tích đất còn lại

của bà T1 dài 23,64m + 8,8m; phía Tây Nam giáp thửa đất số 895 của nhà ông Lê Văn Đ dài 21,19m + 8,8m (có Sơ đồ kèm theo).

Buộc bà T1 phải tháo dỡ 2 cánh cổng sắt, tường rào phía Đông Nam dài 5,6m và thu hoạch 2 cây na, 2 cây vú sữa để trả lại mặt bằng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và bà N.

Buộc bà T1 phải thanh toán ông T và bà N 638.000.000đ tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ 40m^2 đất trồng cây hàng năm sang 40m^2 đất ở, được đối trừ vào 505.000.000đ tiền ông T hiện giữ của bà T1, số tiền còn lại bà T1 còn phải thanh toán cho ông T và bà N là 133.000.000đ (một trăm ba mươi ba triệu đồng).

Các bên đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi quy định tại Điều 357; Điều 468 của BLDS.

3. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T1.

Trả lại cho ông T và bà N 56.500.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0005970 ngày 15/11/2023 của Chi cục THADS huyện N, Thanh Hóa.

4. *Án phí dân sự phúc thẩm:* Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà T1.

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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKS,THADS,TAKV2 TH;
- Đương sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Ngô Thị Hà