TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 79/2026/DS-PT Ngày 12 tháng 8 năm 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 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 Trương Thị Anh và bà Lê Thị Dung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

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

Ngày 12 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2026/DS-PT ngày 17 tháng 6 năm 2026 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 08/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2026, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1953; số CCCD: 038153001692; Trú tại: Số A T, P. B, TP .; Nơi ở: Số A, ngõ A L, P. T, TP . (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Dương Văn B, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn V, xã S, TP . (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Ông Dương Văn M1 - Luật sư Công ty L, Đoàn luật sư T1; Địa chỉ: Nhà B, ngách I ngõ B Ỷ, P. D, TP . (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1949; số CCCD: 038149008018; Địa chỉ: Thôn M, xã N, tỉnh Thanh Hóa (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Bà Trịnh Thị T và bà Nguyễn Thị Minh H1 - Luật sư Công ty L1, Đoàn luật sư tỉnh T; Địa chỉ: Lô E Đại lộ V, P. H, tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

Người làm chứng: Ông Nguyễn Mạnh H2, sinh năm 1972; Thôn M, xã N, tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

Người kháng cáo là bà H bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà và bà Nguyễn Thị H là chị em ruột. Bà H có nhà ở gắn với đất diện tích 962m^2 thuộc thửa số 14, tờ bản đồ 01 tại Thôn M, xã N, tỉnh Thanh Hóa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) số A494415 do UBND huyện T cấp ngày 20/12/1990 mang tên bà H.

Năm 1996, bà H thế chấp nhà đất cho Ngân hàng vay tiền, đến hạn trả nợ bà H không có khả năng trả. Năm 1998 bà H đề nghị bà trả nợ cho Ngân hàng thay bà H và bà H đồng ý bán nhà đất trên cho bà. Bà đã trả cho Ngân hàng thay cho bà H vốn và lãi 9.805.000đ. Ngày 25/4/1998 bà H lập Giấy bán nhà cho bà với giá 10.000.000đ, có người làm chứng là ông Nguyễn Văn H3 em ruột của bà. Đến năm 2023, bà yêu cầu bà H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo Giấy bán nhà ngày 25/4/1998 và giao nhà, đất cho bà nhưng bà H không đồng ý.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán nhà ngày 25/4/1998. Buộc bà H thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà, diện tích 962m^2 đất tại thôn M, xã N, tỉnh Thanh Hóa và phải giao trả cho bà nhà đất nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán nhà ngày 25/4/1998; Yêu cầu bà H thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà ½ diện tích 903,2m^2 là diện tích 451,6m^2 (trong đó: 125m^2 đất ở và 326,6 m^2 đất trồng cây lâu năm); Yêu cầu bà H phải giao trả cho bà diện tích 451,6m^2 trên. Bà tự nguyện không yêu cầu đối với ½ diện tích đất còn lại mà để lại cho bà H, coi như công sức quản lý đất.

Theo bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 01, diện tích 962m^2 tại Thôn M, xã N, tỉnh Thanh Hóa theo GCNQSD đất số A494415 do UBND huyện T cấp ngày 20/12/1990 mang tên bà (đo đạc thực tế hiện nay là diện tích 903,2m^2) có nguồn gốc bà mua từ năm 1989 từ tiền của bà và bố đẻ bà cho. Năm 1996 bà thế chấp nhà đất trên để vay 9.000.000đ của Ngân hàng. Năm 1998, bà M thay bà trả nợ cho Ngân hàng số tiền 9.805.000đ, bà M giữ GCNQSD đất trên của bà.

Sau đó, giữa bà và bà M phát sinh mâu thuẫn nên bà M yêu cầu bà viết Giấy bán nhà để đảm bảo việc bà M trả nợ thay cho bà. Từ năm 1998 đến nay bà vẫn quản lý và sử dụng nhà, đất trên. Năm 2023 bà M yêu cầu bà trả nhà, đất nhưng bà không đồng ý, vì bà chỉ bán nhà cho bà M, không bán đất.

Nay bà M khởi kiện, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M. Bà đồng ý trả cho bà M số tiền hơn 9.600.000đ và lãi theo quy định của pháp luật. Bà yêu cầu bà M phải trả cho bà G đất mà bà M đang giữ của bà. Bà yêu cầu

Tòa án xem xét giao dịch mua bán nhà giữa bà M và bà vào năm 1998 là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2026/DS-ST ngày 08/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M. Công nhận hiệu lực của Giấy bán nhà ngày 25/04/1998 giữa bà H và bà M về việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M thửa đất số 14, tờ bản đồ số 01, tại thôn M, xã N, tỉnh Thanh Hóa. Buộc bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ½ diện tích 451,6m^2 (trong đó: 125m^2 đất ở và 326,6 m^2 đất trồng cây lâu năm). Diện tích đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,15 tại Sơ đồ kèm theo Bản án. Bà M có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục để được cấp GCNQSD đất diện tích 451,6m^2. Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 22/5/2026, bà H có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M; yêu cầu bà M trả cho bà G đất hiện bà M đang giữ của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, xuất trình tài liệu chứng cứ mới là đơn đề nghị của ông Nguyễn Văn H4 chồng bà H khẳng định nhà đất đang tranh chấp nêu trên là tài sản chung của vợ chồng. Bà H thay đổi ý kiến, thừa nhận điều này. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo hướng bác đơn khởi kiện của bà M, tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo.

Bà M vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà H, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản ản sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nhận yêu cầu kháng cáo của bà H. Căn cứ Điều 308 và Điều 310 của BLTTDS, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 08/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa, giao hồ sơ cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Bà H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Bà H kháng cáo trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 293 của BLTTDS.

[2] Về phạm vi: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 962m^2 đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công

nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ½ diện tích đất theo hợp đồng, cụ thể là 451,6m^2. Cấp sơ thẩm giải quyết trong phạm vi đương sự yêu cầu là đúng quy định tại khoản 1 Điều 5 của BLTTDS.

[3] Về nội dung: Nhà đất đang tranh chấp thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 01 tại thôn M, xã N, tỉnh Thanh Hóa theo GCNQSD đất số A494415 do UBND huyện T cấp ngày 20/12/1990 mang tên bà H, bà H khai có nguồn gốc bà mua từ tiền riêng của bà và của bố đẻ bà cho từ năm 1989. Ngày 25/4/1998 bà H lập Giấy bán nhà, với nội dung "Tôi Nguyễn Thị H có ngôi nhà cấp 4 bốn gian cùng diện tích đất thổ cư là 916m^2, tôi bán ngôi nhà này cho bà M giá 10.000.000đ", đồng thời đồng ý giao bản chính GCNQSD đất diện tích 962m^2 đất cho bà M, được thể hiện tại tờ giấy do bà H ghi: "Thân gửi P. Chị không về được, như chị đã dặn em dạo trước đây, dì M về Thanh Hóa thanh toán số nợ cho chị, em giao trích lục đất cho chị ấy hộ chị nhé". Việc bà M giữ bản chính GCNQSD đất của bà H xuất phát từ việc bà H thế chấp nhà đất cho Ngân hàng để bảo đảm khoản nợ bà H vay, bà M đã thay bà H trả cho Ngân hàng gốc 9.000.000đ và lãi 805.000đ (có ghi nhận tại sổ theo dõi cho vay, thu nợ của Ngân hàng).

Tại cấp sơ thẩm bà H trình bày "Bà M trả tiền cho ngân hàng và bà M đã cầm hồ sơ do ngân hàng trả lại trong đó có GCN. Do tôi làm ô sin không về được nên tôi phải viết giấy cho cán bộ ngân hàng thì họ mới cho bà M trả tiền"; "Tôi đồng ý giao GCNQSD đất cho bà M". Như vậy có thể khẳng định việc bà H viết Giấy bán nhà ngày 25/4/1998 và việc bà giao Giấy CNQSD đất cho bà M giữ là hoàn toàn tự nguyện.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phía bà H thay đổi lời khai cho rằng nhà đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà và ông H4; bà xuất trình tài liệu, chứng cứ mới là văn bản đề nghị của ông Nguyễn Mạnh H5 trình bày về việc nhà đất trên là tài sản có được từ việc vợ chồng ông H5 và bà H bán nhà đất tại Đ để mua vào năm 1989, ông để cho bà H và các con ở còn ông về sống trên đất của bố mẹ đẻ ông tại T để tiện chăm sóc bố mẹ. Việc bà H thế chấp nhà đất trên để vay tiền Ngân hàng cũng như việc bà H bán nhà cho bà M, bà H không nói gì với ông nên ông không biết. Ông cũng chưa từng đồng ý cho bà H chuyển nhượng thửa đất trên. Bà H giao nộp chứng cứ Quyết định số 07 ngày 10/11/1988 của Giám đốc xí nghiệp R thể hiện bà có chồng là Nguyễn Mạnh H5 và có 03 con chung là Nguyễn Mạnh H2 sinh năm 1972; Nguyễn Thị S sinh năm 1975 và Nguyễn Mạnh H6 sinh năm 1983. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H2 con ông H5 bà H khai từ khi bố mẹ mua đất làm nhà tại thôn M đến nay ông H2 không lấy vợ và vẫn ở cùng mẹ, cùng trồng cây cối trong vườn, bảo quản tài sản nhà đất trên. Như vậy ông H5 và ông H2 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trực tiếp đến việc giải quyết vụ án, cần được tham gia tố tụng để trình bày ý kiến, cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Việc ông H5 và bà H chung sống với nhau từ trước năm 1987 và có 3 con chung là hôn nhân thực tế. Tòa cấp sơ thẩm chưa đưa ông H5, ông H2 vào tham gia tố tụng, chưa xác minh làm rõ nguồn gốc đất, thời điểm hình thành quyền sử

dụng đất, chế độ tài sản của vợ chồng ông H5 và bà H; công sức đóng góp, duy trì, tôn tạo tài sản của ông H2 và việc bà H xác lập giao dịch với bà M có thuộc trường hợp định đoạt tài sản chung vợ chồng hay không. Đây là những vấn đề mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó có căn cứ Điều 308 và Điều 310 của BLTTDS hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện VKS là có căn cứ

[4] Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, miễn án phí DSPT cho bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 308; Điều 310 của BLTTDS. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 7- Thanh Hóa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí Dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh TH;
- VKSND KV 7- TH;
- Đương sự (theo đ/c);
- TAND KV7- TH (kèm HSVA);
- Lưu HSVA; VP.

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

(đã ký)

Ngô Thị Hà