

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 6 - THANH HOÁ **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2026/DS-ST

Ngày: 08-05-2026

V/v Công nhận hiệu lực của hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ và TSGLVD

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6-THANH HOÁ

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

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Bà Tạ Thị Hương.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Khắc Tấn, Bà Lê Thị Loan
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6-Thanh hoá: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.
- *Thư ký phiên toà:* Bà Lê Thị Ngọc Lan - Thư ký TAND khu vực 6-Thanh Hoá.

Ngày 08 tháng 5 năm 2026, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân Khu vực 6-Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 29/2025/TLST- DS ngày 09 tháng 05 năm 2025 về “Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và TSGLVD”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 18 /QĐXX-DS ngày 10/11/2025, Quyết định hoãn phiên toà số: 89/2026/QĐST-DS ngày 01/12/2025; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 93/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2026; Thông báo mở lại phiên toà số 07/TB-TA ngày 06 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên toà số: 57/2926/QĐST-DS ngày 28/4/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng T, sinh năm 1986 (chồng)
Bà Lê Thị T1, sinh năm 1991 (vợ)

Đều trú tại: Số nhà C N, khu phố B, phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa (nay là TDP B N, phường Q, tỉnh Thanh Hóa)

Bà T1 uỷ quyền cho ông Hoàng T theo Giấy uỷ quyền ngày 26/5/2025 có xác nhận của UBND phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa (nay thuộc phường Q, tỉnh Thanh Hóa), tại phiên toà có mặt ông T, bà T1.

2. Bị đơn: Công ty TNHH S (gọi tắt là Công ty S)

Địa chỉ: SN C đường B, TDP F B, phường Q, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị N, chức vụ: Giám đốc
(bà N có mặt)

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

Văn phòng C

Địa chỉ: Số A T, phường B, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Bà Mai Thi O, chức vụ: Trưởng văn phòng (bà O đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/5/2025, bản tự khai ngày 27 tháng 5 năm 2025 của ông Hoàng T, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Hoàng T trình bày:

Ngày 28/9/2024 bà Hoàng Thị N - Giám đốc Công ty TNHH S ký Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 106, bản đồ địa chính phường B đo vẽ năm 2011 diện tích là: 3.043,2 m², mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất. Nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2069 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 610923 do UBND tỉnh T cấp ngày 13/6/2024 đứng tên Công ty TNHH S. Số tiền hai bên chuyển nhượng là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng và được Văn phòng C công chứng ngày 28/09/2024. Lý do Công ty S không xuất hoá đơn nên ông T và bà T1 không thể hoàn thiện được giao dịch theo đúng quy định. Vì vậy, ông T đề nghị Toà án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà công ty TNHH S là có hiệu lực pháp luật, để ông T hoàn thiện thủ tục sang tên theo đúng quy định của pháp luật.

Tại các bản tự khai ngày 02/6/2025, đơn đề nghị ngày 02/12/2025 và quá trình giải quyết vụ án bà Hoàng Thị N, giám đốc Công ty TNHH S trình bày:

Vào năm 2024, bà cần một khoản tiền để xử lý công việc nên bà được người giới thiệu đến ông T bà vay ông T với số tiền là 400.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận. Ông T yêu cầu bà phải cầm cho ông T 01 bìa đồ đất rừng sản xuất của công ty S. Ông T yêu cầu bà phải ra phòng công chứng Mai O để hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó ông T chuyển khoản vào tài khoản của bà số tiền 400.000.000 đồng. Ngày 30/7/2024 bà chuyển cho ông T 8.000.000 đồng (tiền lãi) và ngày 09/8/2024 bà chuyển cho ông T số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Ngày 02/11/2024 bà chuyển cho ông T số tiền 30.000.000 đồng có sao kê. Trong hợp đồng bà và ông T thống nhất chốt số tiền vay cũ và lãi là 450.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất giữa công ty S (bà là người đại diện theo pháp luật) là không có thực, thực chất là bà đã vay tiền của ông T dưới hình làm hợp đồng chuyển nhượng. Do điều kiện khó khăn, nên bà chưa trả được cho ông T. Quá trình giải quyết bà và ông T đã thống nhất số tiền bà vay ông T là 600.000.000 đồng, bà sẽ trả cho ông T số tiền 600.000.000 đồng và ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Công ty S cho bà. Vì vậy, bà đề nghị Toà án

tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của [công ty S](#) với ông [T](#) được công chứng tại [văn phòng C](#) là hợp đồng vô hiệu để bà thu xếp trả tiền cho ông [T](#).

Tại bản tự khai ngày 20/05/2024, bà [Mai Thị O](#) là người đại diện của [Văn phòng C](#) trình bày:

Ngày 28/9/2024, [Văn phòng C](#) nhận được yêu cầu về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người yêu cầu là bà [Hoàng Thị N](#). Sau khi trao đổi với các bên nắm bắt yêu cầu của những người yêu cầu công chứng, công chứng viên đã yêu cầu các bên xuất trình:

Căn cước công dân của các bên (bản gốc); Đăng ký kết hôn của ông [Hoàng T](#) và bà [Lê Thị T1](#) (bản gốc) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 640923 (bản gốc); Hồ sơ pháp lý doanh nghiệp của [Công ty TNHH S](#). Tiếp theo công chứng đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã đọc lại hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng ký và điểm chỉ đóng dấu trước sự chứng kiến của công chứng viên. Tại thời điểm công chứng, các bên hoàn toàn tự nguyện có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tài sản là quyền sử dụng đất có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, những người công chứng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc nên bà [O](#) khẳng định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3753 quyển số 11/2024TP/CC SCC/HĐGD ngày 28 tháng 9 năm 2024 được thực hiện hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Vì đặc thù công việc nên bà [O](#) đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc tại Tòa án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông [T](#), bà [T1](#) và bà [Hoàng Thị N](#) đại diện [công ty S](#) đều trình bày bản chất là việc bà [N](#) vay tiền của ông [T](#), bà [T1](#). Các bên đương sự thống nhất đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng [Công ty TNHH S](#) người đại diện theo pháp luật bà [Hoàng Thị N](#) và bên nhận chuyển nhượng ông [Hoàng T](#), bà [Lê Thị T1](#), được công chứng tại [Văn phòng C](#) ngày 28/9/2024 là hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Về số tiền bà [N](#) vay ông [T](#) và bà [T1](#) hai bên thống nhất bà [N](#) phải trả cho ông [T](#) bà [T1](#) là 600.000.000 đồng, tính lãi suất 20%/năm từ ngày hai bên cam kết với nhau 23/01/2026 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/05/2026. Tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày (09/5/2026), bà [N](#) vẫn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số tiền 600.000.000 đồng cho đến ngày bà [N](#) thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ cho ông [T](#) và bà [T1](#). Trường hợp bà [N](#) không trả được nợ (hoặc trả không đầy đủ) thì ông [T](#) và bà [T1](#) có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 33 từ bản đồ số 106 bản đồ địa chính [phường B, thị xã B](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 610923 do [UBND tỉnh T](#) cấp ngày 13/6/2024 đứng tên [Công ty TNHH S](#) để đảm bảo việc thi hành án. Trường hợp tài sản phát mại không đủ trả nợ thì ông [T](#) và bà [T1](#) có quyền

đề nghị cơ quan thi hành án kê biên phát mại các tài sản khác của bà [Hoàng Thị N](#) để thi hành án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, HĐXX, thư ký và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án: Chấp hành đúng các quy định tố tụng, không có vi phạm.

- Đề nghị HĐXX:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Hoàng T](#) và [Lê Thị T1](#).

Xác định HĐCN quyền sử dụng đất được lập giữa Bên chuyển nhượng [Công ty TNHH S](#) và Bên nhận chuyển nhượng ông [Hoàng T](#), bà [Lê Thị T1](#) được công chứng tại [Văn phòng C](#) ngày 28/09/2024 là hợp đồng vô hiệu. Buộc ông [Hoàng T](#) và bà [Lê Thị T1](#) trả lại cho [Công ty TNHH S](#) (bà [Hoàng Thị N](#) là người đại diện theo pháp luật) 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 610923 do [Ủy ban nhân dân tỉnh T](#) cấp ngày 13 tháng 6 năm 2014 đứng tên [Công ty TNHH S](#).

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc bà [Hoàng Thị N](#) phải trả cho ông [Hoàng T](#) và bà [Lê Thị T1](#) số tiền vay 600.000.000đ với lãi suất 20%/năm tính từ ngày 23/01/2026 đến ngày xét xử sơ thẩm (08/5/2026).

3. Án phí DSST: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Xét về tố tụng: Nguyên đơn ông [Hoàng T](#) và bà [Lê Thị T1](#) có đơn khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết về việc: “Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất lâm nghiệp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 610923 do [UBND tỉnh T](#) cấp ngày 03/6/2004 đứng tên [công ty TNHH S](#) có địa chỉ tại: [SN C, đường B, TDP F B, phường Q, tỉnh Thanh Hóa](#) là quan hệ pháp luật “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bà [Hoàng Thị N](#) đề nghị Toà án huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa [Công ty TNHH S](#) và ông [Hoàng T](#) được công chứng tại [Văn phòng C](#) ngày 28/9/2024. Căn cứ khoản 3, khoản 6 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Khu vực 6-Thanh hoá.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2024 giữa bên chuyển nhượng [Công ty TNHH S](#) và bên nhận chuyển nhượng là ông [Hoàng T](#) và bà [Lê Thị T1](#) được công chứng tại [văn phòng C](#) số công chứng 3753, quyển số 11/2024TP/CC-SCC/HĐGD hội đồng xét xử xét thấy: Đối tượng chuyển nhượng

theo hợp đồng là diện tích đất Lâm nghiệp có nguồn gốc do [UBND tỉnh T](#) cấp ngày 13 tháng 6 năm 2024 đứng tên [Công ty TNHH S](#) (là Công ty TNHH Một Thành Viên), người đại diện theo pháp luật là bà [Hoàng Thị N](#), chức vụ: Giám đốc. Đất có nguồn gốc Nhà nước cho thuê đất có trả tiền một lần. Quá trình giải quyết vụ án Toà án đã có văn bản đề nghị [UBND tỉnh T](#) trả lời về việc chuyển nhượng đối với thửa đất này. Ngày 25 tháng 12 năm 2025 [UBND tỉnh T](#) đã có văn bản trả lời số 23054 cho Toà án nhân dân Khu vực 6-Thanh hoá là giao cho [sở N1](#) trả lời nội dung Toà án yêu cầu. Theo kết quả cung cấp của [sở N1](#) thể hiện: [Công ty S](#) được UBND tỉnh cho thuê đất để thực hiện dự án Khuôn viên xây xanh sinh vật cảnh [S tại phường B, thị xã B \(nay là phường Q, tỉnh Thanh Hóa\)](#) theo Quyết định số 4227/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 (điều chỉnh lại Quyết định số 3236/QĐ-UBND ngày 11/8/2020), với diện tích 8.594,8 m² đất (đợt 1) và Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 03/01/2024 với diện tích đất 3.043,2 m² (đợt 2), hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền sử dụng cả một lần cho cả thời gian thuê. Theo quy định tại Điều 33 Luật Đất đai “tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất cho cả thời gian thuê có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc quyền sở hữu của mình gắn liền với đất”. Như vậy, [Công ty S](#) có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc quyền sở hữu của mình gắn liền với đất. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng 3.043,2 m² đất được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 55/ QĐ-UBND ngày 03/01/2024 là một phần dự án của Khuôn viên cây xanh, [sinh vật cảnh S](#). Tại công văn số 1795/STC-ĐTDN ngày 24 tháng 02 năm 2026 của [sở Tài chính tỉnh N1](#) cung cấp: Dự án Khuôn viên cây xanh [sinh vật cảnh S tại phường B, thị xã B](#) (nay thuộc [phường Q, tỉnh Thanh Hóa](#)) của [Công ty S](#) được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3294/QĐ-UBND ngày 15/08 /2019 số 1923-UBND ngày 28/5/2020 ; số 394/QĐ-UBND ngày 02 /02/2023 trong đó tiến độ dự án:

- Giai đoạn 1: Xây dựng các hạng mục công trình trên phần diện tích 8.594,8 m², vốn đầu tư 17,2 tỷ đồng: Đã hoàn thành.

- Giai đoạn 2: Trồng rừng, chăm sóc, nuôi dưỡng, bảo vệ và phát triển rừng trên phần diện tích đất 3.043,2 m² với vốn đầu tư 0,83 tỷ đồng. Hoàn thành, đưa vào hoạt động chậm nhất trong thời gian 10 tháng kể từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất. Theo thông tin của [sở N1](#) tại văn bản số 1263/SNNMT-QLĐĐ ngày 25/01/2026 công ty đã được UBND tỉnh cho thuê đất để thực hiện dự án trên tại Quyết định số 4227/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 (diện tích 8.594,8m² và quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 03/01/2024 (diện tích 3.043,2m²).

Tại phiên toà, các đương sự đều thống nhất việc chuyển nhượng là không có thực mà bản chất là việc bà [Hoàng Thị N](#) vay tiền của ông [T](#), bà [T1](#), đây là khoản tiền vay cá nhân bà [N](#) vay ông [T](#), bà [T1](#). Tại phiên toà các bên thống nhất đề nghị

Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bên chuyển nhượng là Công ty TNHH S, người đại diện theo pháp luật bà Hoàng Thị N và Bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng T và bà Lê Thị T1 được công chứng tại Văn phòng C ngày 28/9/2024 là hợp đồng vô hiệu do giả tạo, bản chất là giao dịch dân sự vay tiền giữa các bên. Tại phiên toà các đương sự đã thống nhất đây là khoản vay cá nhân của bà Hoàng Thị N vay ông T và bà T1. Các bên thống nhất bà N phải có trách nhiệm trả nợ cho ông T, bà T1 số tiền vay là 600.000.000 đồng với lãi suất 20%/ năm tính từ ngày 23/01/2026 đến ngày bà N thanh toán xong toàn bộ số nợ. Trường hợp bà N không trả được số nợ trên thì ông T bà T1 có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại đối với diện tích đất theo Giấy chứng nhận số: DO 610923 do UBND tỉnh T cấp ngày 13 tháng 06 năm 2024 đứng tên Công ty TNHH S

Xét đề nghị của các bên đương sự phù hợp với các quy định của pháp luật nên HĐXX có đủ căn cứ tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty S và ông Hoàng T, bà Lê Thị T1 được công chứng tại Văn phòng C là hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Hai bên không có giao nhận tiền chuyển nhượng, mà số tiền ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng theo các bên thừa nhận chính là số tiền bà N vay ông T, bà T1. Việc Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty S và ông T, bà T1 được công chứng tại Văn phòng C ngày 28/9/2024 là vô hiệu thực tế chưa có thiệt hại xảy ra.

Đối với hợp đồng vay tiền giữa ông Hoàng T và bà Hoàng Thị N:

Căn cứ quy định tại điều 124 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định:

“1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực pháp luật, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”.

Tại phiên toà ông T, bà T1 và bà N thống nhất bà N sẽ trả cho ông T số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) với lãi suất 20% tính từ ngày hai bên cam kết là ngày 23/01/2026 đến khi bà N thanh toán xong toàn bộ số nợ cho ông T. Số tiền 600.000.000 đồng tính từ ngày cam kết là ngày 23/01/2026 đến ngày xét xử sơ thẩm (08/5/2026) là 106 ngày số tiền được tính như sau: $(600.000.000 \text{ đồng} \times 106 \text{ ngày} \times 20\%) : 365 \text{ ngày} = 34.849.315 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền bà N phải trả cho ông T là: 634.849.315 đồng.

Hai bên thống nhất bà N tiếp tục phải trả lãi trên số tiền 600.000.000 đồng cho ông T kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (là ngày 09/5/2026) cho đến khi bà N trả hết số nợ cho ông T với mức lãi suất là 20% năm. HĐXX xét thấy, thoả thuận của các bên là tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật nên cần chấp nhận thoả thuận của các đương sự. Trường hợp bà N không trả được số nợ trên (hoặc trả không đầy đủ) thì ông T, bà T1 có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên phát mại diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:

DO 610923 do [UBND tỉnh T](#) cấp ngày 13 tháng 06 năm 2024 đứng tên [Công ty TNHH S](#) để đảm bảo thi hành án.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Ông [T](#) phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 1.800.000 đồng.

Về án phí: Căn cứ khoản 1 điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1, 2 và khoản 8 Điều 26; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 và mục 1.1; điểm c, m mục 1.3 Phần II (Phần án phí dân sự), buộc ông [T](#), bà [T1](#) phải nộp tiền án phí DSST là: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được Toà án chấp nhận. Buộc bà [N](#) phải chịu số tiền án phí trên số tiền phải trả cho ông [T](#) 22.993.972 đồng. Tuy nhiên, bà [Hoàng Thị N](#) là đối tượng người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí DSST cho bà [Hoàng Thị N](#).

Căn cứ vào những nhận định trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng: Khoản 3, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 122; 124; 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1, 2 và khoản 8 Điều 26; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 và mục 1.1, điểm c mục 1.3 Phần II (Phần án phí dân sự) ban hành theo.

2. Tuyên xử:

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa Bên chuyển nhượng [Công ty TNHH S](#) và Bên nhận chuyển nhượng ông [Hoàng T](#), bà [Lê Thị T1](#), được công chứng tại [Văn phòng C](#) ngày 28/09/2024, số công chứng 3753, quyền số 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu do giả tạo.

- Buộc ông [Hoàng T](#) và bà [Lê Thị T1](#) phải trả lại cho bà [Hoàng Thị N](#) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 610923(bản chính) do [Ủy ban nhân dân tỉnh T](#) cấp ngày 13 tháng 6 năm 2014 đứng tên [Công ty TNHH S](#).

2. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự về số tiền bà [Hoàng Thị N](#) phải trả cho ông [Hoàng T](#) và bà [Lê Thị T1](#) như sau:

Bà [N](#) phải trả cho ông [T](#), bà [T1](#) số tiền vay tính đến ngày xét xử sơ thẩm (08/5/2026) là 634.849.315 đồng, trong đó tiền gốc là: 600.000.000 đồng; tiền lãi là: 34.849.315 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (là ngày 09 /05/2026) bà [Hoàng Thị N](#) vẫn phải trả lãi cho ông [T](#), bà [T1](#) trên số nợ (600 triệu đồng) với mức lãi suất là 20%/năm cho đến khi bà [N](#) thanh toán xong toàn bộ số nợ cho ông [T](#), bà [T1](#).

Trường hợp bà [N](#) không trả được số nợ trên (hoặc trả không đầy đủ) thì ông [T](#), bà [T1](#) có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên phát mại diện tích đất theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DO 610923 do [UBND tỉnh T](#) cấp ngày 13 tháng 06 năm 2024 đứng tên [Công ty TNHH S](#) để đảm bảo thi hành án. Trường hợp tài sản phát mại không đủ trả nợ thì ông [T](#) , bà [T1](#) vẫn có quyền đề nghị kê biên phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu của bà [N](#) để thi hành án.

Về chi phí thẩm định: Ông [Hoàng T](#) phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.800.000 đồng.

3. Về án phí:

Ông [Hoàng T](#) phải nộp tiền án phí DSST là 300.000 đồng , được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông [T](#) đã nộp là: 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004755 ngày 09 tháng 05 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Bim Sơn (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6-Thanh Hoá). Như vậy, ông [T](#) đã thi hành xong khoản án phí DSST.

-Miễn toàn bộ tiền án phí DSST cho bà [Hoàng Thị N](#).

4. Bản án này được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, 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, 7a và 9 Luật Thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án Dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, bà [Hoàng Thị N](#), ông [Hoàng T](#) và bà [Lê Thị T1](#) được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án(08/5/2026). Đại diện Văn phòng công chứng bà [Mai Thị O](#) được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Toà án niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND Khu vực 6-Thanh Hoá;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hoá;
- Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án.