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

Bản án số: 60/2025/DS-PT
Ngày: 15/7/2025
V/v "*Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, công nhận giao dịch vay tài sản có hiệu lực pháp luật*"

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 Lê Thị Hiệu

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Tân

2. Bà Lê Thị Dung

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đỗ Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:*** Bà Lữ Thị Phương Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 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 26/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025 về "Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, công nhận giao dịch vay tài sản có hiệu lực pháp luật". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Thanh Hóa) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần C1 (sau đây được viết tắt là Công ty C1);

Địa chỉ: Đường N, khu phố E, phường P, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa; Nay là: Đường N, khu phố E, phường Q, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phương H - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng T - Chức vụ: Trưởng ban xử lý hồ sơ, tài sản vi phạm; (theo văn bản ủy quyền ngày 18/01/2024). Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố F, phường B, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa; Nay là: Khu phố F, phường B, tỉnh Thanh Hóa.

2. Bị đơn: - Ông Vũ Viết V, sinh năm 1981; vắng mặt.

- Bà Trịnh Thị H1, sinh năm 1981; có mặt.

Cùng địa chỉ: Khu A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Nay là: Khu A, xã L, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Lê Văn P, sinh năm 1996 (theo giấy uỷ quyền ngày 01/8/2024); có mặt.

Địa chỉ: Khu phố V, xã Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa. Nay là Khu phố V, phường S, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà Trịnh Thị H2; có mặt.

Địa chỉ: Công ty L1, phòng 702, số A, phố H, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

Địa chỉ hiện nay: Công ty L1, phòng 702, số A, phố H, phường T, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C2

Người đại diện theo pháp luật: Bà Mai Thị O - Trưởng Văn phòng; Vắng mặt.

Địa chỉ: Đường T, phường B, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ hiện nay: Đường T, phường B, tỉnh Thanh Hóa.

Người kháng cáo: Bị đơn anh Lê Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2024, người đại diện theo pháp luật của Công ty C1 trình bày:

Ngày 08 tháng 11 năm 2023, bà Trịnh Thị H1 và ông Vũ Viết V đã thực hiện chuyển nhượng bất động sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp cho Công ty C1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 và các biên bản pháp lý đi kèm gồm: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 129024, vào sổ cấp GCN số CH 00064 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 03/04/2020 cho ông Lê Ngọc T1 và bà Vũ Thị L, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Thanh Hóa xác nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất cho bà Trịnh Thị H1 và ông Vũ Viết V ngày 02/10/2020, cụ thể như sau: thửa đất số 118 (hợp thửa 265 và thửa 238a), tờ bản đồ số25, địa chỉ tại Khu B, thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh

Hóa; là Đất ở tại đô thị có diện tích 155 m^2; bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trước, trong và sau thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 với Công ty C1.

Tổng giá trị giao dịch chuyển nhượng là: 2.808.400.000 đồng. Công ty C1 đã thanh toán lần 1 vào ngày 08/11/2023 số tiền 2.800.000.000 đồng. Số tiền còn lại thanh toán lần 2 là: 8.400.000 đồng.

Tại thời điểm hai bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bên chuyển nhượng là bà Trịnh Thị H1 và ông Vũ Viết V đề nghị Công ty C1 chưa thanh toán toàn bộ giá trị chuyển nhượng ngay mà kéo dài thời gian thanh toán thành 02 đợt, để cho Bên chuyển nhượng có thêm thời gian nhằm mục đích khai thác, sử dụng tài sản đã chuyển nhượng trước khi bàn giao tài sản cho Công ty C1.

Căn cứ theo điểm b khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05-11/2023/HĐCN-LP thì thời gian Bên chuyển nhượng nhận thanh toán nốt số tiền còn lại của Hợp đồng từ Công ty C1 để hoàn thành giao dịch chuyển nhượng là ngày 29/12/2023. Đã quá thời hạn hoàn thành giao dịch chuyển nhượng, sau nhiều lần liên lạc cũng như gửi đơn yêu cầu nhưng Bên chuyển nhượng vẫn không đến để nhận nốt số tiền còn lại và bàn giao quyền sử dụng đất cho Công ty C1.

Việc bà Trịnh Thị H1 và ông Vũ Viết V không thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ đã cam kết là hành vi vi phạm nghiêm trọng điều khoản tại hợp đồng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi, tài sản nhận chuyển nhượng của Công ty C1. Do đó, Công ty C1 yêu cầu Toà án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 giữa Công ty C1 với bà Trịnh Thị H1 và ông Vũ Viết V là hợp pháp.

- Buộc bà Trịnh Thị H1 và ông Vũ Viết V đến Công ty C1 nhận nốt số tiền thanh toán lần 2 là 8.400.000 đồng.

- Bà Trịnh Thị H1 và ông Vũ Viết V có trách nhiệm bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên cho Công ty C1.

2. Tại Đơn phản tố đề ngày 29/07/2024 (bút lục số 251) và B tự khai không đề ngày tháng năm (bút lục số 271), bị đơn là ông Vũ Viết V và bà Trịnh Thị H1 trình bày:

Năm 2023, vợ chồng ông bà vay của Công ty C1 số tiền 2.800.000.000 đồng. Theo đó, ông bà thoả thuận lãi suất sẽ được tính linh động theo từng tháng, dao động từ 14,3%/tháng đến 14,5%/ tháng. Để hợp thức hoá việc vay tiền, ông bà đã ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và định kỳ khoảng 01 đến 03 tháng ông bà sẽ ký lại Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất một lần. Theo đó, đối với khoản vay 2.800.000.000đ ông bà đã hợp thức hoá bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 (trước đây là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 05-09/2023/HĐCN-LP được ký kết ngày 06/09/2023) đối với nhà đất tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 25, diện tích 155m^2, địa chỉ tại Khu B, thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 129024, số vào sổ cấp GCN 00064 ngày 03/03/2020 mang tên ông Lê Ngọc T1 và bà Vũ Thị L, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T cập nhật chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất cho ông Vũ Viết V và bà Trịnh Thị H1 ngày 02/10/2020) và được Công chứng viên Văn phòng C2, tỉnh Thanh Hoá, địa chỉ tại số A N, phường P, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa chứng nhận cùng ngày. Sau khi ký hợp đồng, khi đến hạn thanh toán tiền lãi hàng tháng, nhân viên thông báo nợ của Công ty C1 sẽ thông báo tiền lãi và lãi suất do bị phạm hợp đồng (nếu có) qua tin nhắn, qua zalo để ông bà thực hiện nghĩa vụ trả lãi, phạt vi phạm hợp (nếu có) theo thoả thuận.

Đến khoảng tháng 04/2024, do gặp khó khăn về tài chính dẫn đến việc vợ chồng ông bà không thanh toán tiền lãi đúng hạn cho Công ty C1, do đó Công ty C1 khởi kiện đến Toà án yêu cầu: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 giữa Công ty C1 đối với ông bà là hợp pháp; buộc ông bà đến Công ty C1 nhận nốt số tiền thanh toán lần 2 là 8.000.000 đồng, đồng thời bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 129024, số vào sổ cấp GCN 00064 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 03/3/2020 cho ông Lê Ngọc T1 và bà Vũ Thị L, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T cập nhật chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất cho ông Vũ Viết V và bà Trịnh Thị H1 ngày 02/10/2020) cho Công ty C1.

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện nêu trên của Công ty C1, ông V bà H1 đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 giữa Công ty C1 với ông bà là vô hiệu, do bản chất đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền giữa ông bà với Công ty C1; công nhận giao dịch vay tiền giữa ông bà và Công ty C1 có hiệu lực pháp luật; giải quyết hậu quả của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 vô hiệu.

3. Tại Bản tự khai ngày 12/06/2024 (bút lục số 98), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Mai Thị Oanh trình bày:

Ngày 08 tháng 11 năm 2023, bà Trịnh Thị H1 và ông Vũ Viết V đã thực hiện chuyển nhượng bất động sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của mình tại địa chỉ Khu B, thị trấn L, huyện T, Tỉnh Thanh Hóa cho Công ty C1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 và các biên bản pháp lý đi kèm.

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 129024, vào sổ cấp GCN số CH 00064 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 03/04/2020 cho ông ông Lê Ngọc T1 và bà Vũ Thị L, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất cho bà Trịnh Thị H1 và ông Vũ Viết V ngày 02/10/2020, cụ thể như sau: thửa đất số 118 (hợp thửa 265 và thửa 238a), tờ bản đồ số 25; địa chỉ tại Khu B, thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; là Đất ở tại đô thị, diện tích là 155 m^2. Bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trước, trong và sau thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 với Công ty C1. Tổng giá trị giao dịch chuyển nhượng là: 2.808.400.000 đồng. Công ty C1 đã thanh toán lần 1 là 2.800.000.000 đồng ngay tại thời điểm ký kết xong hợp đồng. Số tiền còn lại thanh toán lần 2 là 8.400.000 đồng.

Sau khi kiểm tra giấy tờ của các bên cung cấp, đại diện Văn phòng C2 đã xem xét và nhận thấy các bên tham gia giao kết hợp đồng tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hồ sơ cung cấp của các bên hợp lệ, tài sản giao dịch không thuộc diện bị tranh chấp, còn thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện để thực hiện thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật nên đại diện Văn phòng C2 đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 5265, quyển số 15/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2023. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Tại Bản tự khai đề ngày 06/09/2024 (bút lục số 269), đại diện theo pháp luật của Công ty C1 trình bày ý kiến đối với yêu cầu phản tố như sau:

Trước khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 và các biên bản pháp lý đi kèm, cán bộ Công ty C1 đã tư vấn thống nhất nhu cầu và ý chí về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trước khi thực hiện được thể hiện đầy đủ tại Biên bản làm việc số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 cũng như các file ghi âm tư vấn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 xác lập và ký kết tại Văn phòng công chứng đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Công ty C1 bác bỏ toàn bộ các nội dung cũng như những đề nghị của ông Vũ Viết V và bà Trịnh Thị H1

trong đơn phản tố ngày 29/07/2024. Đề nghị Toà án xem xét và giải quyết các yêu cầu của Công ty C1 đã được nêu trong đơn khởi kiện đề ngày 18/01/2024.

5. Tại Đơn đề nghị rút một phần yêu cầu phản tố đề ngày 02/01/2025 (bút lục số 384), bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố, cụ thể:

- Rút yêu cầu công nhận giao dịch vay tiền giữa bà H1, ông V và Công ty C1 có hiệu lực pháp luật;

- Rút yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 giữa Công ty C1 với ông V, bà H1 vô hiệu.

Bổ sung nội dung: Yêu cầu Công ty C1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023.

6. Tại Đơn đề nghị đề ngày 11/03/2025 (bút lục số 405), người đại diện theo pháp luật của Nguyên đơn trình bày:

Trong trường hợp vì bất kỳ một lý do nào đó, Toà án không đồng ý đề nghị của Công ty C1 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 giữa Công ty C1 với ông V và bà H1 là hợp pháp, cho rằng đây là giao dịch vay tiền có tài sản bảo đảm thì Công ty C1 đồng thuận theo quyết định của Toà án với mục đích thu lại toàn bộ số tiền đã chuyển cho ông V và bà H1 cùng toàn bộ lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh. Trên cơ sở đó, Công ty C1 đề nghị Toà án:

- Buộc ông Vũ Viết V và bà Trịnh Thị H1 có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ số tiền đã nhận của Công ty C1 là 2.800.000 đồng.

- Chấp nhận cho Công ty C1 được tính toàn bộ lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh trên số tiền đã chuyển cho ông V và bà H1 là 2.800.000.000 đồng căn cứ theo lãi suất và lãi quá hạn được hai bên thoả thuận và thống nhất tại Biên bản làm việc số 05-11/2023/BBKH-LP ngày 08/11/2023 tính đến ngày 04/04/2025, cụ thể như sau: lãi trong hạn phát sinh từ ngày 08/11/2023 đến ngày 29/12/2023 là 2.800.000.000 đồng x 14,3%/365 x 52 ngày = 57.043.288 đồng; lãi quá hạn phát sinh từ ngày 30/12/2023 đến ngày 04/04/2025 là 2.800.000.000 đồng x 125% x 14,3%/365 x 462 ngày = 633.509.589 đồng. Tổng cộng là 690.522.877 đồng.

- Buộc ông V và bà H1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Công ty C1 phần lãi quá hạn kể từ ngày 05/04/2025 cho đến khi hoàn trả đầy đủ số tiền đã nhận của Công ty C1 cùng toàn bộ lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh.

7. Tại phiên toà sơ thẩm ngày 04/4/2025:

* Đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử:

- Đồng ý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP được ký kết ngày 08/11/2023 giữa hai bên là vô hiệu và đề nghị công nhận giao dịch vay tiền có hiệu lực; đề nghị Bị đơn trả cho Công ty C1 số tiền nợ gốc là 2.800.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày xét xử 04/04/2025 theo mức lãi suất 14,3%/năm đã thoả thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Biên bản làm việc là 563.850.959 đồng, tổng cộng nợ gốc và lãi tính đến ngày 04/04/2025 là 3.363.850.959 đồng;

- Rút yêu cầu tính lãi suất quá hạn 125%/năm từ ngày 30/12/2023 đến ngày 04/04/2025 và yêu cầu bị đơn bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 129024, số vào sổ cấp GCN 00064 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 03/3/2020 mang tên ông Lê Ngọc T1 và bà Vũ Thị L;

- Không đồng ý với yêu cầu của bị đơn về việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bị đơn khi chưa trả hết tiền nợ cho Công ty C1.

* Bị đơn là bà Trịnh Thị H1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 vô hiệu do bản chất đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa bà H1, ông V với Công ty C1.

- Yêu cầu Công ty C1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 129024, số vào sổ cấp GCN 00064 do UBND huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 03/3/2020 cho ông Lê Ngọc T1 và bà Vũ Thị L cho Bị đơn.

- Rút một phần yêu cầu phản tố đối các yêu cầu: Đề nghị Toà án Công nhận giao dịch vay tiền giữa bà H1, ông V và Công ty C1 có hiệu lực pháp luật và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 giữa Công ty C1 với bà H1, ông V vô hiệu.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn (bà H1) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì:

- Bản chất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng vay tài sản và trả lãi, đây là việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Điều 280 của Bộ luật Dân sự nên không buộc bị đơn liên đới trả tiền. Để hợp thức hoá ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khoảng từ 01 tháng đến 03 tháng, mỗi lần đáo hạn lập biên bản thanh lý hợp đồng và làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H1 đã nhận được tin nhắn từ nhân viên Công ty C1 để trả lãi và phí phát sinh. Bị đơn đã nộp cho Toà án Vi bằng số 100/2024/VB-TPL ngày

06/8/2024 thể hiện việc Bị đơn trả lãi cho các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới ngày 08/11/2023. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là che giấu giao dịch vay tiền và không bàn giao tài sản nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Vụ án không thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do bản chất đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa các bên. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Nếu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về giải quyết giao dịch vay tài sản và trả lãi là vượt quá phạm vi khởi kiện theo quy định tại Điều 188, Điều 195 và khoản 1 Đều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự và văn vản hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự. Mặc dù bị đơn đã khiếu nại về việc giải quyết vụ án theo thẩm quyền nhưng chưa được Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn trả lời. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc giao dịch vay tiền bằng một vụ án dân sự khác tại nơi Bị đơn cư trú là Toà án nhân dân huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hoá. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ký kết ngày 08/11/2023 giữa Công ty C1 với Bị đơn vô hiệu và buộc Nguyên đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bị đơn theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự, không chấp nhận yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn tại phiên tòa

*** Bản án số 09/2025/DS-ST ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Thanh Hóa);**

Căn cứ: - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 70, Điều 71, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 155, khoản 2 Điều 156, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, 117, 119, 122, khoản 1 Điều 124, khoản 2 Điều 131, Điều 132, Điều 357, Điều 463, khoản 5 Điều 466, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

- Khoản 1 Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình;

- Điều 6; điểm a, b khoản 1 Điều 24; khoản 1 Điều 25; khoản 1, 4, 5 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 được ký kết giữa Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn với bị đơn vô hiệu.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với các yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 là hợp pháp; tính lãi suất quá hạn 125%/năm từ ngày 30/12/2023 đến ngày 04/04/2025 và yêu cầu bị đơn bàn giao toàn bộ quyền sửu dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 129024, số vào sổ cấp GCN 00064 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 03/3/2020 cho ông Lê Ngọc T1 và bà Vũ Thị L.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được thay đổi, bổ sung tại phiên tòa:

Buộc bị đơn liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 3.363.850.959 (ba tỷ, ba trăm sáu mươi ba triệu, tám trăm năm mươi nghìn, chín trăm năm mươi chín đồng), trong đó tiền nợ gốc là 2.800.000.000đ (hai tỷ, tám trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 08/11/2023 đến ngày 04/04/2025 là 563.850.959 đồng; phần của ông V là 1.681.925.480 đ (một tỷ, sáu trăm tám mươi mốt triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn, bốn trăm tám mươi đồng), phần của bà H1 là là 1.681.925.480 đ (một tỷ, sáu trăm tám mươi mốt triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn, bốn trăm tám mươi đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thanh toán cho Nguyên đơn phần lãi quá hạn kể từ ngày 04/04/2025 cho đến khi hoàn trả đầy đủ số tiền đã nhận của nguyên đơn cùng toàn bộ lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với các yêu cầu: công nhận giao dịch vay tiền giữa bà H1, ông V và Công ty C1 có hiệu lực pháp luật và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 giữa Nguyên đơn và Bị đơn vô hiệu.

6. Buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 129024, số vào sổ cấp GCN 00064 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 03/3/2020 cho ông Lê Ngọc T1 và bà Vũ Thị L.

7. Về chi phí tố tụng và án phí:

7.1. Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.450.000 đồng (ba triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Số tiền này đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã nộp đủ tại Toà án.

7.2. Nguyên đơn phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0004484 ngày 16/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

7.3. Trả lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) mà người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn theo biên lai thu số 0004612 ngày 02/8/2024.

7.4. Bị đơn liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 99.277.019 đồng (chín mươi chín triệu, hai trăm bảy mươi bay nghìn, không trăm mười chín đồng); phần của ông Vũ Viết V là 49.638.510đ (bốn mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi tám nghìn, năm trăm mười nghìn đồng); phần của bà Trịnh Thị H1 là 49.638.510đ (bốn mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi tám nghìn, năm trăm mười nghìn đồng).

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

- Ngày 10/4/2025, bị đơn ông Vũ Viết V và bà Trịnh Thị H1 kháng cáo Bản án số 09/2025/DS-ST ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết: Xem xét lại thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn; Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu "Buộc ông Vũ Viết V và bà Trịnh Thị H1 có trách nhiệm phải trả lại gốc và lãi suất số tiền là 3.363.050.939 đồng".

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Bị đơn bà Trịnh thị H1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Vũ Viết V thay đổi nội dung kháng cáo; cụ thể :

- Rút nội dung kháng cáo về việc xem xét lại thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn.

- Thống nhất giao dịch vay tiền giữa Công ty C1 và ông Vũ Viết V, bà Trịnh Thị H1 là có hiệu lực. Số tiền gốc ông V bà H1 vay của Công ty C1 là 2.800.000.000 đồng. Đề nghị Công ty C1 xem xét giảm số tiền lãi suất, cụ thể giảm số tiền lãi suất từ 563.850.959 đồng xuống 250.000.000 đồng (thời gian tính tiền lãi từ ngày 08/11/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 04/4/2025), vì hiện nay điều kiện kinh tế của phía bị đơn rất khó khăn.

* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Thống nhất với nội dung đề nghị của bị đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho Công ty C1 số tiền nợ gốc là 2.800.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 08/11/2023 đến ngày 04/4/2025 là 250.000.000đ. Sau ngày 04/4/2025 thì ông V bà H1 phải chịu số tiền lãi theo quy định của pháp luật nếu không thi hành án.

** Ý kiến của Kiểm sát viên 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 theo quy định pháp luật.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa phần trách nhiệm thanh toán tiền lãi của bị đơn đối với nguyên đơn; tính lại tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

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 Công ty cổ phần C1 khởi kiện bị đơn ông Vũ Viết V và bà Trịnh Thị H1 tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP đã được hai bên ký kết ngày 08/11/2023. Trong hợp đồng hai bên có thỏa thuận chọn Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn để giải quyết tranh chấp. Vì vậy, Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Thanh Hóa) quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút một phần kháng cáo về việc xem xét lại thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Hội đồng xét xử đình chỉ đối với nội dung kháng cáo đã rút theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn.

[2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP ký kết ngày 08/11/2023, giữa nguyên đơn Công Ty C1 và bị đơn ông Vũ Viết V, bà Trịnh Thị H1 là vô hiệu. Bản chất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa Công Ty C1 và ông Vũ Viết V, bà Trịnh Thị H1.

[2.2] Xét giao dịch vay tiền giữa Công ty C1 và ông V bà H1: Mặc dù hai bên không ký hợp đồng vay tiền nhưng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP; Biên bản làm việc, bản cam kết, biên bản giao nhận tiền lần 1 đều có nội dung liên quan đến việc ông V, bà H1 vay của Công ty C1 số tiền 2.800.000.000 đồng, thời điểm bắt đầu ngày

08/11/2023. Mặt khác hai bên đương sự cũng thống nhất giao dịch vay tiền trên là đúng. Vì vậy, giao dịch vay tiền có hiệu lực pháp pháp, cần xem xét giải quyết đồng thời với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05-11/2023/HĐCN-LP mới đảm bảo triệt để khách quan và toàn diện.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều thống nhất mức lãi suất các bên thỏa thuận khi vay là 14,3%/năm và Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông V bà H1 phải thanh toán cho Công ty C1 số tiền gốc là 2.800.000.000 đồng, tiền lãi kể từ ngày 08/11/2023 đến ngày 04/4/2025 là 563.850.959 đồng là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, vì điều kiện kinh tế của ông V bà H1 khó khăn, Công ty C1 thống nhất ông V bà H1 phải thanh toán cho Công ty C1 số tiền gốc là 2.800.000.000 đồng, tiền lãi từ ngày 08/11/2023 đến ngày 04/4/2025 là 250.000.000 đồng (giảm 313.850.959 đồng tiền lãi). Tổng 3.050.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng, nội dung thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại điều Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; xác định lại trách nhiệm chịu án phí của bị đơn trên tổng số tiền 3.050.000.000 đồng phải thanh toán cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 289, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Xử : - Đình chỉ nội dung kháng cáo bị đơn đã rút về việc xem xét lại thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6), tỉnh Thanh Hóa.

- Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn Công ty Cổ phần C1 và bị đơn ông Vũ Viết V, bà Trịnh Thị H1. Sửa một phần Bản án số 09/2025/DS-ST ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Thanh Hóa);

Buộc bị đơn ông Vũ Viết V, bà Trần Thị H3 liên đới thanh toán cho Công ty Cổ phần C1 số tiền nợ gốc là 2.800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 08/11/2023 đến ngày 04/04/2025 là 250.000.000 đồng; tổng cả gốc và lãi là 3.050.000.000 đồng (ba tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng), phần của bà H3 là 1.525.000.000 đồng (một tỷ, năm trăm hai mươi lăm triệu đồng); phần của ông V là 1.525.000.000 đồng (một tỷ, năm trăm hai mươi lăm triệu đồng).

3. Về án phí: căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị Quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn,

giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm; trả lại cho bà Trịnh Thị H1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0004748 ngày 28/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6), tỉnh Thanh Hóa.

Bị đơn ông Vũ Viết V, bà Trịnh Thị H1 liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 93.000.000 đồng (chín mươi ba triệu đồng); phần của ông Vũ Viết V là 46.500.000 đồng (bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng); phần của bà Trịnh Thị H1 là 46.500.000 đồng (bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKS,TA,THADS khu vực 6;
- Đương sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Lê Thị Hiệu