

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN
TỈNH THANH HÓA**

Bản án số: 08 /2025/DS-ST

Ngày: 04 / 04 / 2025

V/v “ Tranh chấp về yêu cầu công nhận
hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất ”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Tạ Thị Hương.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Quốc Sáu: Ông Đỗ Đức Thẩm.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bỉm Sơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền –
Kiểm sát viên.
- *Thư ký phiên toà:* Bà Lê Thị Ngọc Lan - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bỉm sơn.

Ngày 04 tháng 04 năm 2025, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân thị xã
Bỉm sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 31/2024 /TLST- DS
ngày 11 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp “ ***Tranh chấp về yêu cầu công nhận
hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*** ” theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử số: 04 /QĐXX-DS ngày 10 / 02 /2025, quyết định hoãn phiên toà
số 15/2025. QĐST-DS ngày 06/03/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần C (gọi tắt là công ty C)

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

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phương H sinh năm 1995

Địa chỉ: Số nhà A T, thôn C, phường L, TX B, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Trọng T sinh năm 1956, trưởng ban
xử lý hồ sơ, tài sản vi phạm (ông T có mặt)

2.Bị đơn: Bà Trinh Thị H1 sinh năm 1981 (vợ)

Ông Vũ Viết V sinh năm 1981 (chồng)

Đều trú tại: Khu phố A, Thị trấn L, huyện T, tỉnh Thanh hóa.

(ông V vắng mặt, bà H1 có mặt)

Người được ông V và bà H1 uỷ quyền: Ông Lê Văn P sinh năm 1996

Địa chỉ: Khu phố V, xã Q, Tp S, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Trinh Thị H2

Công tác tại công ty L, phòng 702 số A phố H, phường T, quận C, Tp Hà Nội (có
mặt)

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

-Văn phòng C1

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

Người đại diện theo pháp luật: Bà Mai Thị O, Trưởng văn phòng (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2024 , bản tự khai ngày 18 tháng 03 năm 2024 , và quá trình giải quyết vụ án đại diện công ty C trình bày:

Ngày 08/11/2023 bà Trinh 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 làng B, xã K, huyện N, tỉnh Thanh Hóa cho công ty cổ phần C (gọi tắt là công ty C) theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 04-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023. Tài sản chuyển nhượng là 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 BV 864818 , số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02246 do UBND huyện N cấp ngày 16/06/2015 đứng tên ông Hà Xuân D và bà Cao Thị Tuyết M (ngày 09/12/2020 được chi nhánh V2 đăng ký đất đai huyện N xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vũ Viết V và bà Trinh Thị H1 Thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 17 địa chỉ thửa đất Làng B, xã K, huyện N, tỉnh Thanh Hoa diện tích 186,6 m² Trong đó đất ở tại nông thôn 100m², đất trồng cây lâu năm 86,6 m² . Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSD đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất Thời gian sử dụng : Đất ở lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2063.

Tổng giá trị tài sản chuyển nhượng là: 1.458.000.000đ (*một tỷ, bốn trăm năm mươi tám triệu đồng*), công ty C đã thanh toán lần 1 là: 1.450.000000đ , số tiền còn lại thanh toán lần 2 là: 8.000.000đ (*tám triệu đồng*). Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bên chuyển nhượng (bà H1, ông V) đề nghị công ty C chưa thanh toán toàn bộ giá trị chuyển nhượng mà kéo dài thời gian thanh toán làm hai đợt để cho bên chuyển nhượng có thêm thời gian khai thác, sử dụng tài sản đã chuyển nhượng trước khi bàn giao tài sản cho công ty C.

Theo hợp đồng chuyển nhượng số 04-11/2023 giữa hai bên đã ký kết thì thời gian bên chuyển nhượng nhận thanh toán nốt số tiền còn lại của hợp đồng để hoàn thành giao dịch chuyển nhượng là ngày 29/12/2023. Ngày 18/01/2024, sau nhiều lần liên lạc cũng như gửi đơn yêu cầu nhưng bà H1 và ông V vẫn không đến nhận số tiền còn lại và bàn giao quyền sử dụng đất cho công ty C. Việc bà H1 và ông V không thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ đã cam kết gây ảnh hưởng đến quyền lợi, tài sản nhận chuyển nhượng của công ty C.

Do đó, công ty C đề nghị Toà án nhân dân thị xã Bỉm Sơn giải quyết những vấn đề sau đây:

-Đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04/11/2023/ HĐCN-LP ngày 08/11/2023 giữa công ty C với ông V và bà H1 là hợp pháp.

-Buộc bà H1 và ông V đến công ty C nhận nốt số tiền thanh toán lần 2 là: 8.000.000 đ .

-Bà [Trinh Thị H1](#) và ông [Vũ Viết V](#) có trách nhiệm bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất số (BV 864818 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02246 do [UBND huyện N](#) cấp ngày 09/12/2020 được chi nhánh văn phòng đăng ký đất địa [huyện N](#) xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông [Vũ Viết V](#) và bà [Trinh Thị H1](#)) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho [công ty C](#).

Ngày 11/03/2025 [công ty C](#) có đơn đề nghị :

Nếu Toà án không công nhận được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04-11/2023 /HĐCN-LP ngày 08/11/2023 giữa [công ty C](#) và bà [H1](#) ông [V](#) là hợp pháp vì cho rằng đây là giao dịch vay tiền thì [công ty C](#) đề nghị buộc ông [V](#), bà [H1](#) phải có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ số tiền đã nhận của [công ty C](#) là 1.450.000.000đ (*một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng*) và lãi suất trong theo hai bên thoả thuận.

Tại bản tự khai ngày 28/02 /2024 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà [Trinh Thị H1](#) và ông [Vũ Viết V](#) trình bày:

Đầu năm 2023, ông bà gặp khó khăn về dòng tiền để đầu tư nên ông bà đã đến [công ty C](#) để vay tiền, vì ông bà biết đây là công ty tài chính chuyên cho vay tiền. Đang lúc cần tiền, nên ông bà đã quyết định dùng tài sản là 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 BV 864818 , số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02246 do [UBND huyện N](#) cấp ngày 16/06/2015 tại Thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 17 địa chỉ thửa đất [Làng B, xã K, huyện N, tỉnh Thanh Hóa](#) nhưng thay vì làm hợp đồng thế chấp cho khoản vay trên thì [công ty C](#) lại cho ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04-11/2023/HĐCN-LP số công chứng 5264 quyền số 15/2023 TP/CC-HĐGD do [văn phòng C1](#) chứng nhận ngày 08/11/2023. Đồng thời, có thêm một thoả thuận về giao dịch vay tiền nêu trên có quy định lãi suất tại biên bản làm việc số 04-11/2023/HĐCN –LP Công ty cam kết cho vay hình thức cũng giống như cho vay bình thường. Do đang cần tiền và tin tưởng vào công ty nên ông bà đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên

Sau khi ký hợp đồng, hàng tháng ông bà vẫn đóng lãi đầy đủ, mọi giao dịch đóng lãi đều chuyển khoản vào tài khoản của công ty và trao đổi tin nhắn với nhân viên công ty. Đến tháng 11/2023, ông bà khó khăn hơn nên chậm trả lãi và xin công ty cho giãn lãi nhưng [công ty C](#) không cho và đòi chuyển quyền thửa đất nói trên của vợ chồng ông bà.

Ông [V](#) và bà [H1](#) khẳng định bản chất mục đích giao dịch giữa vợ chồng ông bà và [công ty C](#) là giao dịch vay tiền chứ không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04-11/HĐCN-LP số công chứng 5264 quyền số 15/ 2023 TP/ CC-SCC/HDGD do [văn phòng C1](#) chứng nhận ngày 08/11/2023 là có sự nhầm lẫn của ông bà tưởng rằng đó là việc thế chấp cho khoản vay.

Đề nghị quý Toà xem xét lại hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và [công ty C](#) và tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng vì nó không đúng mục đích của các bên trong giao dịch.

Quá trình giải quyết vụ án ông [V](#) và bà [H1](#) có đơn phản tố ngày 29/7/2024 với nội dung:

-Đề nghị Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 04-11/2023 /HĐCN –LP ngày 08/11/2023 giữa [công ty cổ phần C](#) và ông [Vũ Viết V](#) , bà [Trình Thị H1](#) là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích che giấu giao dịch vay tiền giữa ông [V](#), bà [H1](#) và [công ty C](#).

-Đề nghị công nhận giao dịch vay tiền giữa ông [V](#) , bà [H1](#) và [công ty C](#) 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 04-11/2023/ HĐCN-LP ngày 08/11/2023 vô hiệu.

Ngày 02/01/2025 ông [V](#), bà [H1](#) có đơn đề nghị về việc rút một phần yêu cầu phản tố cụ thể rút các vấn đề sau:

-Công nhận giao dịch vay tiền giữa bà [H1](#), ông [V](#) và [công ty C](#) 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 04-11/2023/HĐCN –LP ngày 08/11/2023 giữa [công ty C](#) với ông [V](#), bà [H1](#) vô hiệu. Đồng thời đề nghị thêm nội dung: Yêu cầu [công ty C](#) trả lại GCNQSD đất đang giữ đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 04-11-2023 /HĐCN –LP ngày 08/11/2023 .

Tại bản tự khai ngày 12/4/2024 đại diện [văn phòng C1](#) bà [Mai Thị O](#) trình bày:

Ngày 08/11/2023 bà [Trình 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 [làng B, xã K, huyện N , tỉnh Thanh Hóa](#) cho [công ty C](#) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04-11/2023/HĐCN –LP ngày 08/11/2023 . 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 BV 864818 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02246 do [UBND huyện N](#) cấp ngày 16/6/2025 mang tên ông [Hà Xuân D](#) và bà [Cao Thị Tuyết M](#) ngày 09/12/2020 được chi nhánh [văn phòng đăng ký đất đai huyện N](#) xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông [Vũ Viết V](#) và bà [Trình Thị H1](#) cụ thể như sau:

Thửa đất số 1300; tờ bản đồ số 17, địa chỉ: [làng B, xã K, huyện N , tỉnh Thanh Hóa](#). Tổng giá trị chuyển nhượng là 1.458.000.000đ (một tỷ, bốn trăm năm mươi tám triệu đồng). Sau khi kiểm tra giấy tờ của các bên cung cấp [văn phòng C1](#) 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 tranh chấp, còn thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án đủ điều kiện để thực hiện các thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, [văn phòng C1](#) đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5264 quyền số 15/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2023. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện [công ty C](#) đề nghị HĐXX buộc ông [Vũ Viết V](#) và bà [Trịnh Thị H1](#) phải có trách nhiệm trả số tiền gốc là: 1.450.000.000đ và lãi suất trong hạn do hai bên thỏa thuận là 14,3% là: 291.994.247 đ. Tổng cả gốc và lãi là: 1.741.994.247đ. Đại diện của [công ty C](#) rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tính lãi quá hạn.

Luật sư bào vệ quyền và lợi ích cho bị đơn đề nghị HĐXX xem xét về phạm vi khởi kiện, đề nghị HĐXX bác yêu cầu sử đổi bổ sung tại phiên tòa của đại diện nguyên đơn vì vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà [Trịnh Thị H1](#), ông [Vũ Văn V1](#) và [công ty C](#) là vô hiệu, đề nghị [công ty C](#) phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận cho ông [V1](#), bà [H1](#). Về hợp đồng vay tiền đề nghị [công ty C](#) phải khởi kiện bằng vụ án khác vì không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn. Đề nghị Tòa án không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do giả tạo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bim sơn phát biểu quan điểm:

*** Về tuân theo pháp luật:** Thẩm phán, HĐXX, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

*** Về nội dung đề nghị HĐXX:**

- Đình chỉ một phần yêu cầu của Nguyên đơn về:
 - + Công nhận hiệu lực của HĐCN số 04-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 được ký kết giữa [Công ty cổ phần C](#) và bà [Trịnh Thị H1](#), ông [Vũ Viết V](#).
 - + Buộc Bị đơn thu dọn toàn bộ đồ đạc, di rời tài sản cá nhân của mình ra khỏi tài sản đã chuyển nhượng để trả lại nhà, đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho [Công ty C](#).
- Chấp nhận một phần yêu cầu của Nguyên đơn: Buộc ông [V](#), bà [H1](#) phải liên đới thanh toán cho [Công ty C](#) số tiền gốc 1.450.000.000đ và tiền lãi theo quy định.
- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bị đơn:
 - + Tuyên bố vô hiệu HĐCN số 04-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 được ký kết giữa [Công ty cổ phần C](#) và bà [Trịnh Thị H1](#), ông [Vũ Viết V](#).

+ Buộc [Công ty Cổ phần C](#) phải trả lại cho ông [V](#), bà [H1](#) Giấy chứng nhận QSDĐ đất số BV864818, sổ vào sổ cấp GCN CH 02246 do [UBND Huyện N](#) cấp ngày 16/6/2015.

- Đình chỉ các yêu cầu của Bị đơn về việc công nhận hiệu lực của giao dịch vay tiền và giải quyết hậu quả của HĐCN vô hiệu.

*** Về án phí DSST và chi phí thẩm định tại chỗ:**

- Nguyên đơn và bị đơn phải chịu tiền án phí DSST theo quy định
- Nguyên đơn phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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: [Công ty cổ phần C](#) có đơn khởi kiện ông [Vũ Viết V](#) và bà [Trình Thị H1](#) về tranh chấp yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 điều 26 BLTTDS. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04-11/2023/HĐCN-LP ký kết ngày 08/11/2023 giữa bên chuyển nhượng ông [Vũ Viết V](#), bà [Trình Thị H1](#) và bên nhận chuyển nhượng [công ty cổ phần C](#), các bên thống nhất nếu có tranh chấp thì lựa chọn Toà án nhân dân thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hoá giải quyết. Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm b khoản 1 điều 39 Bộ Luật Tố tụng Dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

[2] Về nội dung :

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04/11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 giữa [công ty cổ phần C](#) và bà [Trình Thị H1](#), ông [Vũ Viết V](#) là hợp pháp, buộc ông [V](#) và bà [H1](#) đến [công ty C](#) nhận nốt số tiền thanh toán lần 2 là 8.000.000đ. Buộc ông [V](#) và bà [H1](#) có trách nhiệm bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất (số BV 864818 sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02246 do [UBND huyện N](#) cấp ngày 09/12/2020 được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai [huyện N](#) xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông [Vũ Viết V](#) và bà [Trình Thị H1](#)) cho [công ty C](#). Nếu Toà án không công nhận được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 giữa [công ty C](#) và bà [H1](#) ông [V](#) là hợp pháp vì cho rằng đây là giao dịch vay tiền thì [công ty C](#) đề nghị buộc ông [V](#), bà [H1](#) phải có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ số tiền đã nhận của [công ty C](#) là 1.450.000đ và lãi suất theo các bên thoả thuận. Tại phiên toà đại diện nguyên đơn đề nghị ông [V](#), bà [H1](#) rút phần đề nghị ông [V](#), bà [H1](#) trả khoản tiền lãi quá hạn mà chỉ yêu cầu ông [V](#), bà [H1](#) phải trả số tiền gốc là: 1.450.000.000đ và lãi suất trong hạn mà các bên thoả thuận là 14,3% / năm tính từ ngày 08/11/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là: 04/04/2025 là: 291.994.247 đ. Tổng cả gốc và lãi là: 1.741.994.247đ (một tỷ, bảy

trăm bốn mươi một triệu, chín trăm chín mươi tư ngàn, hai trăm bốn mươi bảy đồng).

Qua xem xét nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04-11/2023/ HĐCN-LP ngày 08/11/2023 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà [Trinh Thị H1](#), ông [Vũ Viết V](#) và bên nhận chuyển nhượng là [công ty cổ phần C](#) thì ông [V](#) và bà [H1](#) có ký hợp đồng chuyển nhượng cho [công ty C](#) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất ông [V](#), bà [H1](#) nhận chuyển nhượng của bà [Cao Thị Tuyết M](#) tại thửa đất số 1300 tờ bản đồ số 17 có địa chỉ tại [Làng B, xã K, huyện N, tỉnh Thanh Hóa](#) với giá chuyển nhượng là: 1.458.000.000đ, [công ty C](#) thanh toán làm 02 lần: Lần thứ nhất [công ty C](#) thanh toán cho ông [V](#), bà [H1](#) số tiền 1.450.000.000 đ, lần thứ hai là 8.000.000đ, thời gian thanh toán lần 2 là ngày 29/12/2023. Ông [V](#), bà [H1](#) có trách nhiệm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay từ khi làm hợp đồng chuyển nhượng, có trách nhiệm bàn giao quyền sử dụng đất ngay sau khi [công ty C](#) thực hiện bàn giao nghĩa vụ thanh toán. Ngoài ra, hai bên còn có thoả thuận khác trong thời gian thực hiện hợp đồng ông [V](#), bà [H1](#) có quyền đề nghị [công ty C](#) ký hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng này vì bất kỳ lý do gì với điều kiện ông [V](#), bà [H1](#) phải thanh toán toàn bộ số tiền đã nhận lần 1 của [công ty C](#) và toàn bộ lãi, phí phát sinh phạt vi phạm hợp đồng từ số tiền đã nhận lần 1 căn cứ biên bản làm việc số 04-11/2023/BBKH-LP. Việc ông [V](#), bà [H1](#) hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận lần 1 phải được hoàn thành và thể hiện bằng văn bản trước khi ký hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng.

Trong quá trình điều tra thu thập chứng cứ lời khai của bị đơn ông [V](#) và bà [H1](#) rằng do ông bà cần tiền để đầu tư làm ăn nên đến [công ty C](#) mục đích vay số tiền là: 1.450.000.000 đ với mức lãi suất 14,3 %/ năm, nhưng thay vì làm hợp đồng vay tiền [công ty C](#) lại làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Lời khai của ông [V](#), bà [H1](#) phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ như phiếu lập vi bằng thể hiện ông [V](#), bà [H1](#) trả lãi đối với số tiền vay của [công ty C](#). Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 04-11/2023/ HĐCN-LP ngày 08/11/2023 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà [Trinh Thị H1](#), ông [Vũ Viết V](#) và bên nhận chuyển nhượng là [công ty cổ phần C](#) là giả tạo nhằm che dấu quan hệ vay tiền giữa [công ty C](#) và ông [V](#), bà [H1](#). Cần chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04-11/2023/ HĐCN-LP ngày 08/11/2023 giữa bên A là bà [Trinh Thị H1](#) và ông [Vũ Viết V](#) và bên B là công ty cổ phần [C](#) là hợp đồng vô hiệu do giả tạo.

Theo điều 124 Bộ luật dân sự quy định:

“ 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, giao dịch dân sự bị che dấu vẫn có hiệu lực pháp luật, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định theo quy định của BL này hoặc luật khác có liên quan”. Như vậy, hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa [công ty C](#) và ông [V](#), bà [H1](#) là hợp đồng vô hiệu do giả tạo, quan hệ vay tiền giữa các bên có hiệu lực. Theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên thống nhất nếu tranh chấp xảy ra thì Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn là nơi giải quyết, nên HĐXX sẽ xem xét giải quyết về quan hệ vay tiền của các bên vì xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã lựa chọn Tòa án Bim Sơn giải quyết. Mặt khác, đối với đề nghị của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Bởi lẽ, ban đầu [công ty C](#) yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương đương với giá trị số tiền [công ty C](#) cho ông [V](#), bà [H1](#) vay tiền.

Tuy bị đơn không đề nghị Tòa án giải quyết về quan hệ vay tiền nhưng phía nguyên đơn đề nghị. Xét thấy, đề nghị của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên HĐXX chấp nhận một phần đề nghị của [công ty C](#) buộc ông [V](#), bà [H1](#) phải trả số tiền đã vay của [công ty C](#) là: 1.450.000.000đ với lãi suất hai bên thỏa thuận là 14,3 %/ năm. Quá trình giải quyết các bên thừa nhận có thỏa thuận lãi như vậy theo biên bản làm việc ngày 08/11/ 2023 và từ ngày vay 08/11/2023 ông [V](#) và bà [H1](#) chưa trả tiền gốc lãi cho [công ty C](#) nên số tiền này được tính lãi từ ngày vay (08/11/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 04/04/2025 là: 514 ngày tính lãi như sau:

$(1.450.000.000đ \times 14,3\%) : 365 \text{ ngày} \times 514 \text{ ngày} = 291.994.247 \text{ đ}$

Tổng cả gốc và lãi là: $1.450.000.000đ + 291.994.247 \text{ đ} = 1.741.994.247đ$.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa [công ty C](#) và ông [V](#), bà [H1](#) là vô hiệu do giả tạo. Các bên đều có lỗi như nhau vì cùng nhau thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che dấu quan hệ vay tiền. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa không có ai đề nghị định giá đối với diện tích đất được nêu trong hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, bị đơn không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không xét.

Đối với yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của [công ty C](#) HĐXX xét thấy căn cứ điều 131 Bộ Luật Dân sự khi giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập, nên đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số BV 864818 do [UBND huyện N](#) cấp ngày 16/6/2015 đứng tên ông [Hà Xuân D](#), bà [Cao Thị Tuyết M](#) ngày 09/12/2020 đã được chi nhánh [văn phòng đăng ký đất đai huyện N](#) xác nhận chuyển nhượng cho ông [Vũ Viết V](#) và bà [Trình Thị H1](#)) buộc [công ty C](#) phải trả lại bản chính giấy chứng nhận này cho ông [Vũ Viết V](#) và bà [Trình Thị H1](#) là phù hợp.

[3]. Về án phí :- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông [V](#), bà [H1](#) và [công ty C](#) là hợp đồng vô hiệu được Tòa án chấp nhận nên [công ty C](#) phải chịu án phí DSST không có giá ngạch là 300.000đ.

Đối với yêu cầu của [công ty C](#) về việc buộc ông [V](#) Bà [H1](#) phải trả tiền gốc lãi được Toà án chấp nhận nên ông [V](#), bà [H1](#) phải chịu theo án phí có giá ngạch.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

1.áp dụng: áp dụng khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm b khoản 1 điều 39; khoản 1 điều 227 ; điều 244, khoản 3 điều 144; khoản 1 điều 147 BLTTDS. Điều 116; 117;124; 131;132; điều 464; 465; 466; 468 Bộ Luật Dân sự. Điểm b khoản 1 điều 24; khoản 2, khoản 5 điều 26; điểm a khoản 3 điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

2.Tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu của Nguyên đơn về: Công nhận hiệu lực của HĐCN số 04-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 được ký kết giữa [Công ty cổ phần C](#) và bà [Trinh Thị H1](#), ông [Vũ Viết V](#).

-Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông [Vũ Viết V](#) và bà [Trinh Thị H1](#) tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 giữa bên A là bà [Trinh Thị H1](#) và ông [Vũ Viết V](#) và bên B là công ty cổ phần [C](#) là hợp đồng vô hiệu.

-Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của [công ty cổ phần C](#) buộc ông [Vũ Viết V](#) và bà [Trinh Thị H1](#) phải có trách nhiệm trả cho [công ty C](#) số tiền gốc là: 1.450.000.000đ tiền lãi trong hạn là: 291.994.247 đ. Tổng là: 1.741.994.247đ (*một tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu, chín trăm chín mươi tư ngàn, hai trăm bốn mươi bảy đồng*).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, ông [V](#) và bà [H1](#) nếu không thanh toán cho [công ty C](#) (hoặc thanh toán không đầy đủ) thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm trả, mức lãi suất bằng ½ mức lãi suất quy định tại khoản 1 điều 468 BLDS.

-Đình chỉ một phần yêu cầu tính lãi quá hạn của [công ty C](#).

-Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông [Vũ Viết V](#) và bà [Trinh Thị H1](#) buộc [công ty C](#) phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 864818 do [UBND huyện N](#) cấp ngày 16/6/2015 đứng tên ông [Hà Xuân D](#), bà [Cao Thị Tuyết M](#) ngày 09/12/2020 đã được chi nhánh [văn phòng đăng ký đất đai huyện N](#) xác nhận chuyển nhượng cho ông [Vũ Viết V](#) và bà [Trinh Thị H1](#).

-Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông [V](#), bà [H1](#) về việc công nhận giao dịch vay tiền giữa bà [H1](#) và ông [V](#) với [công ty cổ phần C](#).

-Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 04-11/2023/HĐCN-LP ngày 08/11/2023 giữa [công ty cổ phần C](#) với bà [Trinh Thị H1](#) và ông [Vũ Viết V](#)

Về án phí: [Công ty C](#) phải chịu án phí DSST là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền [công ty C](#) đã nộp tạm ứng là: 600.000đ (sáu trăm ngàn

đồng) theo biên lai thu số 0004487 ngày 16/02/2024 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Bim Sơn. Trả lại cho [công ty C](#) số tiền 300.000đ còn lại sau khi trừ đi số tiền phải thi hành.

-Ông [Vũ Viết V](#) và bà [Trình Thị H1](#) phải nộp tiền án phí DSST có giá ngạch là: 64.259.827đ.

Án xử công khai sơ thẩm, đại diện [công ty C](#), bà [Trình Thị H1](#) được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (04/04/2025). Ông [Vũ Viết V](#) được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết công khai bản án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan [văn phòng C1](#) có quyền kháng cáo bản án về phần có liên quan trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền lợi cho NĐ
- VKSND TX Bim sơn;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS thị xã Bim sơn
- Tòa án nhân dân tỉnh Thanh hóa
- Lưu hồ sơ

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

TẠ THỊ HƯƠNG

\

