

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 107/2025/DS-PT
Ngày 25 tháng 9 năm 2025
“V/v: T/c HĐCN 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: Ông Lê Văn Quân và bà Lê Thị Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Thư ký TAND 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 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: 72/2025/TLPT-DS ngày 12/8/2025 về “Tranh chấp HĐCN quyền sử dụng đất”, do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5-Thanh Hóa bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 172/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đinh Công H, sinh năm 1981 (có mặt)

Bà Vũ Thị T, sinh năm 1984 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã V, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Huy H1, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Số A phố X, phường Y, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn D - Luật sư thuộc công ty TNHH Q (vắng mặt).

Địa chỉ: Biệt thự E, KĐT N, phường Y, Hà Nội

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1969 (có mặt)

Bà Vũ Thị N, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã V, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo uỷ quyền cho ông T1 và bà N: Ông Vũ Hoàng T2, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Số A, L, phường H, tỉnh Thanh Hóa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C3 - Người đại diện ông Nguyễn Văn C - Trưởng Văn phòng, đã bị chấm dứt hoạt động (do đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ V: Văn phòng công chứng Nguyễn Trọng H2, Người đại diện ông Nguyễn Trọng H2 - Trưởng Văn phòng (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu T, xã H, tỉnh Thanh Hóa.

2. Ủy ban nhân dân xã M, huyện H.

Địa chỉ: xã M, huyện H, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn N1 - Chủ tịch UBND

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của UNND xã M: UBND xã V, tỉnh Thanh Hoá (vắng mặt)

3. Bà Mai Thị M, sinh năm: 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã V, tỉnh Thanh Hóa.

4. Ông Đinh Văn C1, sinh năm 1954 (có mặt)

5. Bà Mai Thị S, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Cùng Địa chỉ: Thôn M, xã V, tỉnh Thanh Hóa

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đinh Công H

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Khoảng từ cuối năm 2019 -2021, do có nhu cầu vay tiền để đầu tư kinh doanh nên vợ chồng ông Đinh Công H và vợ là bà Vũ Thị T đã nhờ bà Mai Thị M đến gặp và thương lượng với vợ chồng ông Nguyễn Hữu T1 và bà Vũ Thị N nhờ vay tiền nhiều lần, số tiền của các lần vay là 3.200.000.000đ. Để vay số tiền trên vợ chồng ông H đã thế chấp tài sản nhà đất ở và tài sản trang trại gồm:

Tài sản thứ nhất là: Nhà đất ở tại thửa đất số 728a; tờ bản đồ số 04, diện tích 234m² đất ở và căn nhà 02 tầng diện tích sử dụng 280m² tại xã M, H, Thanh Hóa, mang tên ông H, bà T. Tài sản nhà đất ở giá ghi chuyển nhượng là 2.000.000.000đ và đã được ông H, bà T chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T3 vào năm 2022, với giá 2.000.000.000đ. Trong đó bà Vũ Thị N nhận từ anh T3 chuyển 02 tỉ đồng.

Tài sản đất trang trại và công trình xây dựng: Tại thửa đất số 892, tờ bản đồ số 04, diện tích đất 2018m² đất nông nghiệp khác. Công trình trên đất gồm: Nhà trông coi, kết cấu xây tường gạch, mái lợp ngói; diện tích sử dụng 46m²; Trại chăn nuôi gà, kết cấu xây tường gạch, cột bê tông vách lưới B40, mái lợp proximăng; diện tích sử dụng: 908m²; Nhà chứa cám, kết cấu xây tường gạch, mái lợp ngói; diện tích sử dụng 23,5m² và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 7165, quyền số 03/2021TP/CC-SSC/HĐGD ngày 29/12/2021, tại Văn phòng C3, giá chuyển nhượng đất trang trại là 1.200.000.000đ. Trong Văn bản cam kết lập ngày 27/12/2021, ý chí các bên thể hiện từ ngày 27/12/2021 đến ngày 01/03/2022, ông T1, bà N không được nộp hồ sơ đến cơ quan đăng ký đất đai. Đến ngày 01/3/2022 ông H, bà T không bàn giao toàn bộ số tiền 3.200.000.000đ để chuộc lại tài sản thì ông T1, bà N có quyền tiến hành sang tên QSD đất. Tuy nhiên, ông H, bà T cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng, văn bản cam kết nhưng thực chất là để làm tin cho khoản tiền đã vay trên, nhưng do không am hiểu quy định của pháp luật, đồng thời dưới sự thúc ép của vợ chồng ông T1, bà N nên vợ chồng anh H đã lập “Hợp đồng chuyển nhượng trang trại được công chứng” Vì vậy, mới có khoảng thời gian để vợ chồng ông H thu xếp trả lại tiền chuộc lại tài sản trang trại và tiến hành hủy Hợp đồng chuyển nhượng. Nên sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 29/12/2021 thì gia đình ông H vẫn sử dụng, khai thác và cho người khác thuê lại trang trại 03 năm để chăn nuôi. Sau ngày 03/5/2022, gia đình ông H được biết thông tin vợ chồng ông T1, bà N đã rao bán đất trang trại nên ông H đã đến trao đổi và thương lượng để giải quyết. Tuy nhiên không nhận được sự hợp tác của vợ chồng ông T1 và bà N.

Toàn bộ số tiền 3.200.000.000đ thực chất là tiền vay của vợ chồng bà N, thế chấp bằng 02 tài sản chứ không phải là tiền chuyển nhượng tài sản thật. Vì việc vay tiền phải kèm theo điều kiện có tài sản thế chấp mới được vay, nên trong thời hạn 03 tháng sau khi ký Hợp đồng, gia đình ông muốn chuộc lại thì phải có tiền mới được chuộc lại tài sản. Trong số tiền 2.000.000.000đ để trả cho bà N và chuộc lại nhà đất ở tại thửa 728a là vào khoảng tháng 3 năm 2022, khi đó bà M có gọi điện trước cho bà N để thương lượng tính toán tiền gốc và tiền lãi. Bà N nói với bà M, số tiền nợ 02 tỉ thì tiền lãi là 450.000.00đ. Sau đó bà N nói với bà M, số tiền lãi này phải có tài sản khác thế chấp vào nhưng bà M trả lời là hiện tại gia đình anh không còn tài sản nào nữa nên số tiền lãi 450.000.000đ chuyển vào khoản tiền nợ đối với đất trang trại là 1.200.000.000đ, cộng với tiền lãi là 1.650.000.000đ.

Sau đó bà M gọi cho ông H và nói vợ chồng ông ra nhà bà N ký thêm một số giấy tờ để cho bà N để trả lại giấy tờ nhà đất. Tại nhà bà N đã đưa cho vợ chồng ông H mấy tờ giấy có chữ nhưng do vội nên vợ chồng ông không đọc lại mà ký vào. Ông thừa nhận chữ ký và dấu vân tay điểm chỉ trong giấy nhận tiền chuyển nhượng trang trại ngày 03/5/2022 và bản cam kết cùng ngày với số tiền chuyển nhượng 2.850.000.000đ của vợ chồng ông là đúng.

Về nội dung và diễn biến vay tiền của bà N: Tháng 9 năm 2019, bà Mai Thị M cần tiền nên hỏi nhờ ông H mượn tạm số đồ để thế chấp vay tiền, ông H dẫn bà M đến nhà ông Đinh Văn C1 và bà Mai Thị S để mượn số nhà đất. Sau khi được sự đồng ý thì bà M, ông H dẫn ông C1, bà S đến nhà bà N để làm hợp đồng công chứng vay mượn, ký xong thì ông C1, bà S ra về còn số tiền vay 400.000.000đ thì bà M nhận. Sau này ông H mua cám chăn nuôi của bà M còn nợ lại tiền, sau thời gian thì bà M chuyển số tiền nợ của ông C1, bà S sang cho ông H sử dụng và đến nay cũng chưa trả được.

Ngày 04/7/2020, ông H, bà T vay của bà N số tiền 1.300.000.000đ để trả khoản nợ tại Ngân hàng D1, nhưng bà N bắt vợ chồng ông ký giấy nợ là 1.500.000.000đ, trong đó 200.000.000đ là tiền lãi dự tính.

Đến ngày 05/10/2020 ông H, bà T tiếp tục vay Ngân hàng V1 nhưng bà M chỉ liên hệ vay được 1.000.000.000đ để trả vào số tiền 1.500.000.000đ vay ngày 04/7/2020 vay bà N. Do số tiền còn nợ bà N 500.000.000đ, nên bà N bắt ông H phải mượn sổ đỏ khác để thế chấp, ông H đã mượn sổ đỏ đất kinh doanh 50 năm đứng tên của ông Mai Văn C2 và bà Nguyễn Thị N2 để thế chấp cho bà N để đảm bảo khoản vay còn lại trên.

Từ ngày 05/10/2020 đến ngày 27/01/2021, số tiền nợ 500.000.000đ được bà N tính gốc và lãi 686.000.000đ và cộng khoản tiền lãi vay 400.000.000đ của sổ đất nhà ông C1, bà S (vay tháng 9/2019) là 302.600.000đ. Tiền vay và tiền lãi của hai khoản trên là 1.488.600.000đ.

Sau một năm khoản vay 01 tỉ đồng tại Ngân hàng V1 đến hạn, ông H nhờ bà Nguyễn Thị O, trả số tiền 870.000.000đ, sau đó bà O cầm sổ nhà đất của vợ chồng ông H về cất giữ. Cũng trong thời gian này, ông Mai Văn C2 đòi sổ đất kinh doanh 50 năm nên ông H lại nhờ bà N trả số tiền nợ cho bà O. Ngày 27/12/2021, ông H và bà N đến nhà bà O trả số tiền trên, sau đó bà N cầm sổ nhà đất tại thửa 728a; tờ bản đồ số 04, diện tích 234m² đất ở và căn nhà 02 tầng diện tích sử dụng 280m² tại xã M, huyện H. Sau đó hai bên thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thực hiện thủ tục sang tên. Sau thời gian ông H muốn chuộc lại tài sản nhà đất nên nhờ bà M giới thiệu vay của ông Đỗ Văn T3 số tiền 2.000.000.000đ, sau này khi bà N trả lại giấy CNQSD đất thì ông T3 mua lại tài sản trên với giá 2.300.000.000đ vào tháng 3 năm 2022.

Tính đến thời điểm ngày 27/12/2021 số tiền nợ gốc và lãi là 2.318.600.000đ (1.488.600.000đ + 830.000.000đ).

Về sổ đất nhà ông Mai Văn C2 và bà Nguyễn Thị N2, sau khi lấy sổ nhà đất ở tại thửa 728a từ nhà bà O về thì bà N cho ông H rút sổ đất 50 năm để về trả lại cho ông C2. Về sổ đất nhà ông Đinh Văn C1 và bà Mai Thị S thì đến nay bà N vẫn đang cầm giữ từ tháng 9/2019 đến nay.

Về nội dung giấy giao nhận tiền chuyển nhượng đất trang trại vào ngày 27/12/2021 số tiền là 1.200.000.000đ và giấy giao nhận tiền chuyển nhượng đất trang trại vào ngày 03/5/2022, số tiền là 2.850.000.000đ. Ông H cho biết, ông không rõ số tiền ghi trong giấy giao nhận tiền chuyển nhượng trang trại 2.850.000.000đ, vì khi đó bà M gọi điện cho ông H bảo vợ chồng ông đến nhà bà N để ký thêm giấy tờ, do thời gian vội nên vợ chồng ông không xem lại mà chỉ ký vào mấy tờ giấy có chữ. Nên số tiền bà N nói đưa thêm cho vợ chồng ông 1.650.000.000đ vào ngày 03/5/2022 vợ chồng ông không được nhận. Đối với số tiền 1.200.000.000đ tiền chuyển nhượng đất trang trại vào ngày 27/12/2021 trong đó trả nợ cho bà M 500.000.000đ, ông H, bà T nhận 700.000.000đ trong đó có cả tiền lãi 250.000.000đ.

Với diễn biến vụ việc nêu trên, vợ chồng ông H đề nghị: Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng đất trang trại” theo Hợp đồng số công chứng 7165, quyền số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 là vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Đề nghị bà N phải hoàn trả giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ cho gia đình ông . Trong trường hợp bà N không trả lại GCNQSD đất trang trại thì vợ chồng anh được quyền đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp bị đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài tài liệu, chứng cứ ban đầu kèm theo đơn khởi kiện, ông còn cung cấp nội dung file ghi âm giữa ông và bà N, thời điểm này bà Nguyễn Thị Hà T4 là người được ủy quyền cho ông H, bà T cung cấp giao nộp cho Tòa án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bổ sung quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015, tuyên bố vô hiệu đối với HĐCN quyền sử dụng đất trên. Về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu không đề nghị xem xét giải quyết.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Vũ Thị N và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Khoảng tháng 12/2021 ông H và bà T có đến nhà bà N nói vợ chồng ông H cần tiền, muốn chuyển nhượng lại một ngôi nhà đang ở và khu trại, bà có nhu cầu thì vợ chồng ông H để lại. Vợ chồng bà N thống nhất mua tài sản trên, hai bên thỏa thuận khoảng 03 tháng ông H làm ăn được thì bà N cho chuộc lại. Tài sản chuyển nhượng gồm:

Tài sản thứ nhất: 01 Ngôi nhà và đất ở tại thửa đất số 728a, tờ bản đồ số 04, diện tích là 234m² tại thôn M, xã M, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, đứng tên ông H, bà T. Sau ngày tài sản này thông qua anh T3 trả tiền xong 02 tỉ đồng cho gia đình bà N và gia đình bà đã trả lại sổ đỏ và ký hủy hợp đồng công chứng với vợ chồng ông H, sau đó gia đình ông H và ông T3 ký chuyển nhượng lại với nhau, nên tài sản và số tiền này đã được các bên giải quyết xong.

Tài sản thứ hai: 01 khu trang trại tại thửa đất là 892, tờ bản đồ số 04, diện tích là 2018m² đất nông nghiệp khác và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tại thôn M, xã M, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, theo giấy CNQSD đất số CB345367 do UBND huyện H cấp ngày 25/9/2015. Giá chuyển nhượng ghi trong Văn bản cam kết lập ngày 27/12/2021 là: 3.200.000.000đ, bao gồm hai tài sản và được ghi riêng trong giấy giao nhận tiền chuyển nhượng trang trại và văn bản cam kết là 1.200.000.000đ. Toàn bộ số tiền trên vợ chồng bà N đã giao đủ cho ông H bà T nhận. Sau khi thỏa thuận xong hợp đồng chuyển nhượng tài sản lập vào ngày 27/12/2021, đến ngày 29/12/2021 được công chứng tại Văn phòng C3. Tuy nhiên, hai bên có thỏa thuận “ngoài” trong thời gian ba tháng thì toàn bộ tài sản nhà và đất trên vẫn do ông H bà T sử dụng. Nhưng sau thời gian thời gian 03 tháng ông H và bà T không có ý kiến gì nên vợ chồng bà N đã trao đổi với ông H, nếu có tiền thì đến sẽ cho chuộc lại tài sản, còn không thì bàn giao tài sản cho vợ chồng bà để làm thủ tục sang tên nhưng ông H xin khát. Đến ngày 03/5/2022, ông H có đưa người quen của ông H đến chuộc lại ngôi nhà và đất ở tại thửa đất số 728a

với số tiền chuộc là 02 tỷ đồng, còn khu đất trang trại thì xin hẹn 03 tháng sau sẽ chuộc (03/5 đến 03/8/2022), vì vậy gia đình bà mới không làm thủ tục sang tên.

Lý do ghi giá chuyển nhượng đất trang trại vì ông H đã yêu cầu bà N trả thêm số tiền là: 1.650.000.000đ vào ngày 03/5/2022 và số tiền mà gia đình bà đã đưa trước đó là 1.200.000.000đ. Tổng hai lần đưa là: 2.850.000.000đ. THỏa thuận khoảng tháng 8/2022 ông H có tiền thì cho chuộc lại và sẽ trả cho bà số tiền gốc và lãi khoảng 2.935.000.000đ. Đến nay, vợ chồng bà N đã nhiều lần yêu cầu ông H và bà T thực hiện việc giao tài sản (là khu trang trại) nhưng ông H và bà T đã nhiều lần đến nhà bà N xin lùi thời gian chuộc lại trang trại.

Đối với số tiền 400.000.000đ của ông Đinh Văn C1 và bà Mai Thị S, bà N đã đưa trực tiếp số tiền này cho ông C1 thông qua Hợp đồng đặt cọc vào ngày 03/6/2020 tại nhà ông C1, có nhân viên Văn phòng công chứng lập hồ sơ đi cùng, còn sau đó ông C1 đưa tiền cho ai thì bà không biết. Hợp đồng đặt cọc với số tiền 400.000.000đ này là độc lập không liên quan đến việc chuyển nhượng trang trại của ông H.

Về Hợp đồng vay tiền như ông H khai, theo bà N trình bày, vào ngày 09/7/2020, giữa bà N và vợ chồng ông H ký hợp đồng vay tiền tại Văn phòng C3, số tiền vay là 1.500.000.000đ, thời hạn vay 01 tháng từ ngày 09/7/2020 đến 09/8/2020. Tuy nhiên số tiền vay này đã được các bên giải quyết xong và tự hủy với nhau. Đến nay số tiền này không còn liên quan đến việc chuyển nhượng đất trang trại và cũng không liên quan đến số tiền chuyển nhượng nhà đất ở của ông H.

Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông H cho rằng đây là việc thế chấp tài sản cho khoản tiền ông H và bà T vay của bà N là hoàn toàn không đúng. Bà N đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà, đồng thời yêu cầu công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng đất trang trại” theo Hợp đồng số công chứng 7165, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 là hợp pháp. Buộc ông H, bà T phải bàn giao lại trang trại và chấm dứt việc chăn nuôi. Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng đất trang trại và tài sản gắn liền với đất bị vô hiệu thì buộc phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền gốc và lãi. Cụ thể lần 01 tiền gốc là 1.200.000.000đ và tiền lãi tạm tính 418.320.000đ. Lần 2 tiền gốc là 1.650.000.000đ, tiền lãi tạm tính là 506.715.000đ. Tổng cộng là 3.775.035.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn xin rút yêu cầu tính lãi.

Biên bản lấy lời khai ngày 12/5/2025, bản tự khai ngày 27/5/2024, biên bản đối chất ngày 09/8/2024, biên bản hòa giải, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Mai Thị M trình bày:

Khoảng đầu năm 2019, bà M có nhờ ông H mượn sổ đỏ của người thân giúp để thế chấp vay tiền. Ông H dẫn bà M đến nhà ông Đinh Văn C1 và bà Mai Thị S để mượn sổ đỏ nhà đất, sau đó bà M và ông H và vợ chồng ông C1 đến nhà

bà N để vay số tiền 400.000.000đ, còn ông C1, bà S ký xong giấy tờ công chứng với bà N thì ra về, sau đó khoảng 01 tháng thì bà M định trả số tiền vay cho bà N nhưng ông H nói cần tiền nên số tiền vay được chuyển sang cho ông H sử dụng. Sau này khi tính toán cộng các khoản tiền nợ của ông H thì bà N đã tính vào tiền chuyển nhượng nhà đất cho ông T3.

Về số tiền trả vào Ngân hàng D1: Đầu năm 2017 ông H và bà T thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 728a, vay Ngân hàng D1. Đến khoảng tháng 7/2020 do không có tiền trả nên nhờ bà M tìm người hỏi vay, bà M đã điện thoại hỏi bà N để vay tiền cho ông H. Ngày 14/7/2020, ông H và bà T vay của bà N số tiền 1.300.000.000đ để trả vào Ngân hàng D1. Sau khi trả và rút sổ đỏ ra thì bà N cầm sổ đỏ và yêu cầu vợ chồng ông H ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất và ký hợp đồng vay tiền giữa ông H, bà T, số tiền vay là 1.300.000.000đ tiền gốc và 200.000.000đ tiền lãi tính trước. Sau đó gần 02 tháng M và vợ chồng ông H, bà N lên Ngân hàng làm thủ tục, vay Ngân hàng V1, bà N cầm số tiền 01 tỉ đồng ngay tại Ngân hàng. Do số tiền ông H còn nợ 500.000.000đ, bà N nói với bà M là phải có sổ đỏ thế chấp cho số tiền trên. Bà M nói ông H, ông H đến nhà ông Mai Văn C2 và bà Nguyễn Thị N2 để mượn sổ đất kinh doanh đưa cho bà N. Sau này khoản vay bị quá hạn, ông H lên nhà bà O nhờ vay số tiền 830.000.000đ để trả vào Ngân hàng. Sau khi rút sổ nhà đất ra thì bà O giữ sổ nhà đất của ông H. Đến khoảng 02 tháng sau thì khoản vay mượn sổ đất kinh doanh của nhà ông Mai Văn C2 quá hạn nên bà N báo cho ông H biết là khoản tiền 400.000.000đ của sổ đất nhà ông Đinh Văn C1 và số tiền 500.000.000đ khi vay trả cho Ngân hàng D1, cộng 02 khoản tiền này là 900.000.000đ, tiền lãi là 250.000.000đ, cộng 1.150.000.000đ. Cùng thời điểm này do gia đình ông C2 đòi sổ nên ông H lại nhờ bà N lên nhà bà O để trả tiền lấy sổ nhà đất về. Sau khi trả xong tiền cho bà O thì bà N cầm sổ đỏ về. Tại nhà bà N thì các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng, lúc này thì bà N cộng dồn các khoản tiền trên là 1.980.000.000đ và phí công chứng lại thành gần 02 tỉ đồng.

Về tiền bà M cho ông H vay: Tháng 7/2022, ông H thế chấp đất trang trại để vay Ngân hàng, khi đến hạn không có tiền trả nên ông H vay bà M 500.000.000đ. Khoảng 75 ngày sau bà M cần tiền nên ông H nhờ bà M đàm phán với bà N để vay tiền, bà N yêu cầu phải có tài sản thế chấp, bà M nói nhà ông H chỉ còn sổ đất trang trại. Sau đó vợ chồng ông H và vợ chồng bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng đất trang trại ngay tại nhà bà N, giá ghi chuyển nhượng là 1.200.000.000đ, bà N chuyển khoản cho bà M 500.000.000đ, số tiền còn lại bà N trừ vào khoản lãi 230.000.000đ của khoản vay nhà ông Đinh Văn C1 400.000.000đ và đưa ông H 370.000.000đ. Cộng là 1.000.000.000đ. Giá thực tế chuyển nhượng là 1.100.000.000đ, nhưng ghi trong hợp đồng là 1.200.000.000đ. Bà không chứng kiến ông H, bà T nhận số tiền còn lại.

Về việc chuyển nhượng nhà đất ở tại thửa 728a, do ông H nợ nhiều nên đã nhờ bà M liên hệ vay tiền của ông T3 để chuộc lại nhà đất ở từ bà N. Bà M đã liên hệ với ông T3 vay tiền và mua lại căn nhà đất tại thửa đất số 728a mang tên ông H, bà T. Bà N cầm sổ đỏ đến nhà ông H để bàn giao và nhận tiền. Tại nhà ông H, ông T3 chuyển khoản cho bà N 1.500.000.000đ và đưa tiền mặt 500.000.000đ, số tiền bà M nhận thay 300.000.000đ vì ông H không có tài khoản, sau đó bà M rút tiền chuyển lại cho ông H. Trước đó bà M có trao đổi với bà N về số tiền nhà nợ 02 tỉ và tính lãi tiền nhà lên 450.000.000đ, bà M nói với bà N là tiền lãi này thì quy sang sổ trang trại là 1.650.000.000đ.

Về số tiền 2.850.000.000 đồng mà vợ chồng ông H ký với bà N vào ngày 03/5/2022 thì bà M không biết, không chứng kiến, bà M chỉ biết số tiền nhận chuyển nhượng trang trại ngày 27/12/2021 là 1.200.000.000đ, bà nhận 500.000.000đ, số tiền còn lại ông H nhận.

Văn phòng C4 (kế thừa văn phòng C3) trình bày: Hồ sơ công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng trang trại số 7165, quyền số số: 03/2021, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2021 Văn phòng công chứng đã thu thập đầy đủ tài liệu, thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của luật công chứng. Có phiếu yêu cầu công chứng ngày 23/12/2021 của bà N. Tuy nhiên đến ngày 29/12/2021 mới thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng trang trại. Nay nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Ông Đình Văn C1 trình bày:

Ông H và ông là chú cháu ruột, thời điểm 2019, vợ chồng ông H mượn sổ đỏ của gia đình ông để đảm bảo khoản vay lãi ngày giữa ông H và gia đình bà N. Sau đó ông H, bà M có dẫn vợ chồng ông đến nhà bà N để ký một số giấy tờ, khi đến bà N chỉ nói vợ chồng ông ký vào mấy tờ giấy trắng và tờ giấy có chữ, nhưng khi ký vợ chồng ông không đọc vì nghĩ ký chỉ đảm bảo cho ông H vay tiền. Sau khi ký xong thì vợ chồng ông đưa sổ nhà đất cho bà N và ra về, còn số tiền vay bao nhiêu thì không được biết, hiện sổ đỏ của vợ chồng ông vẫn do bà N giữ. Nay gia đình ông C1 yêu cầu bà N trả lại sổ đỏ nhà đất cho gia đình ông.

Tại Bản án số 40/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5-tỉnh Thanh Hóa: Căn cứ Điều 124; khoản 1, 2 Điều 131, Điều 288; Điều 357 và khoản 1,2 Điều 407 của Bộ luật dân sự 2015. Điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 1, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 NQ số 326/2016/UBTVQH14.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và bà T. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trang trại giữa bà N, ông T1 và ông H và bà T, được công chứng ngày 29/12/2021, số công chứng 7165, quyền số: 03/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà N và ông T1 về công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trang trại trên với bên chuyển nhượng là ông H và bà T.

3. Đình chỉ phần yêu cầu tính lãi suất của bị đơn đối với nguyên đơn.

4. Buộc ông H và bà T có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà N và ông T1 số tiền 2.850.000.000đ.

5. Ông C1, bà N2, bà N có quyền khởi kiện để giải quyết bằng vụ án dân sự khác liên quan đến Hợp đồng đặt cọc vào ngày 03/6/2020 khi có yêu cầu.

6. Ông T1, bà N có trách nhiệm giao lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trang trại và tài sản gắn liền trên đất, theo giấy CNQSD đất số CB345367, do UBND huyện H cấp ngày 25/9/2015 mang tên ông H và bà T.

7. Buộc bà N ông T1 phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông H và bà T phải nộp số tiền án phí có giá ngạch 89.000.000đ.

8. Buộc bà N và ông T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền chi phí thẩm định, thẩm định giá và chi phí đo đạc cho ông H và bà T là 20.500.000đ.

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

Ngày 7/7/2025 nguyên đơn ông H kháng cáo Bản án số 40/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5- tỉnh Thanh Hóa; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: đề nghị sửa bản án trên về phần tuyên hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trang trại giữa bà N, ông T1 và ông H, bà T, được công chứng ngày 29/12/2021, số công chứng 7165, quyền số: 03/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 trên là giả mạo nhằm che dấu giao dịch vay tài sản, không có việc giao nhận số tiền 2.850.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông H và bà T không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án. Các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến như trên. Ngoài ra ông H và bà T thừa nhận chỉ còn nợ ông T1 và bà N số tiền 1.650.000.000đ.

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: Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bác toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa. Ông H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa 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 có địa chỉ tại xã V tỉnh Thanh Hóa. Vì vậy, Tòa án nhân dân khu vực 5-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 của BLTTDS.

Đơn kháng cáo của ông H làm 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 ông H.

Tại đơn kháng cáo ông H đề nghị sửa bản án về phần tuyên hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trang trại giữa bà N, ông T1 và ông H, bà T là giả mạo nhằm che dấu giao dịch vay tài sản, không có việc giao nhận số tiền 2.850.000.000đ, thấy rằng:

Ngày 29/12/2021, giữa vợ chồng bà N và vợ chồng ông H, hai bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng trang trại là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 892, diện tích 2.018m² thuộc tờ bản đồ số 04, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ, vào sổ công chứng số 7165, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hồ sơ công chứng được thu thập đã thể hiện thông tin người yêu cầu, giấy tờ nhân thân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bên chuyển nhượng tại thời điểm giao kết hợp đồng. Tuy nhiên, các bên thừa nhận, khi thực hiện công chứng Hợp đồng tại Văn phòng công chứng thì không có mặt bên chuyển nhượng, việc ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng được nhân viên của Văn phòng công chứng trực tiếp hướng dẫn để bên chuyển nhượng ký, điểm chỉ trước tại nhà bà N. Như vậy, khi tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã tuân thủ quy định pháp luật về điều kiện, hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng một trong các bên không ký, điểm chỉ trước mặt công chứng viên mà vẫn được Công chứng viên ký công chứng là vi phạm khoản 1 Điều 44 và khoản 1 Điều 48 Luật công chứng. Tài liệu chứng cứ do bị đơn giao nộp cũng cho thấy, ngày 23/12/2021 trong đơn đăng ký thông tin biến động đất đai và tài sản trên đất, tại mục TM. UBND xã M xác nhận đã tiến hành “ký” trong khi các bên vẫn cam kết thực hiện trả tiền để chuộc lại tài sản. Như vậy, là vi phạm về trình tự, thủ tục xác nhận đăng ký biến động đất đai theo Điều 95 Luật đất đai.

Tại Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng đất trang trại và văn bản cam kết cùng ngày 27/12/2021 các bên đều thống nhất ghi số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000đ. Căn cứ lời khai của ông H, bà M thì có cơ sở xác định số tiền này là xuất phát từ số tiền ông H vay để trả cho bà M, lãi vay và tiền ông H vay tiêu dùng. Về số tiền ghi 2.850.000.000đ xác lập tại Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng đất trang trại vào ngày 03/5/2022 giữa vợ chồng bà N và vợ chồng ông H. Tài liệu, chứng cứ phát sinh này do ông T1, bà N giao nộp, trong đó thể hiện số tiền 2.850.000.000đ tăng thêm số tiền ban đầu là 1.650.000.000đ. Vợ chồng

ông H không thừa nhận số tiền tăng thêm, nhưng thừa nhận chữ ký và dấu vân tay là của vợ chồng ông. Mặt khác không có tài liệu, chứng cứ xác thực chứng minh để loại trừ trách nhiệm dân sự đối với số tiền ghi trong giấy giao nhận tiền và văn bản cam kết ngày 03/5/2022. Như vậy, có thể thấy giữa các lần ký kết, mục đích là để đảm bảo cho khoản vay trả nợ; vay tiêu dùng nên mới cam kết tạo điều kiện về thời gian cho là vợ chồng ông H trả tiền chuộc đất. Giấy giao nhận tiền ngày 03/5/2022 với số tiền chuyển nhượng là 2.850.000.000đ, nhưng vẫn cam kết từ ngày 03/5/2022 đến ngày 03/8/2022 để vợ chồng ông H chuộc lại trang trại và trả lãi suất 85.500.000đ trên số tiền 2.850.000.000đ.

Như vậy đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng trang trại là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo việc thực hiện giao dịch vay tiền. Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của BLDS thì khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu”. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng trang trại theo Hợp đồng số công chứng 7165, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 vô hiệu là có căn cứ.

Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại biên bản làm việc ngày 10/10/2024 và đơn yêu cầu ngày 02/6/2025 và tại phiên tòa, ông T1 và bà N đề nghị giải quyết hậu quả trong trường hợp tuyên bố Hợp đồng vô hiệu, yêu cầu này của ông T1 và bà N được xem xét chấp nhận mới đảm bảo việc giải quyết toàn diện vụ án.

Theo quy định tại Điều 131 của BLDS “Giao dịch dân sự dân sự vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận”. Trong vụ án này bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng biết rõ có việc vay tiền nên mới dẫn đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhằm che dấu cho giao dịch khác mà thực tế không nhằm mục đích chuyển nhượng ngay tình. Căn cứ vào giấy giao nhận tiền chuyển nhượng đất trang trại ngày 03/5/2022 có căn cứ buộc ông H và bà T phải hoàn trả lại số tiền 2.850.000.000đ cho vợ chồng bà N.

Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H, cần căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, bác kháng cáo của ông H như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở pháp luật.

[3] Về án phí: căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14, ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Bác toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Công H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án

nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa (nay là Toà án nhân dân khu vực 5-Thanh Hoá

Căn cứ Điều 124; khoản 1, 2 Điều 131, Điều 288; Điều 357 và khoản 1,2 Điều 407 của BLDS. Điểm a, b khoản 1 Điều 24; khoản 1, 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Đình Công H và bà Vũ Thị T. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trang trại giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Vũ Thị N, ông Nguyễn Hữu T1 và bên chuyển nhượng là ông Đình Công H và bà Vũ Thị T, được công chứng ngày 29/12/2021, số công chứng 7165, quyển số: 03/TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, người được chỉ định quyền và nghĩa vụ tiếp nhận hồ sơ công chứng tại Văn phòng C4 là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị N và ông Nguyễn Hữu T1 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trang trại với bên chuyển nhượng là ông Đình Công H và bà Vũ Thị T, được công chứng ngày 29/12/2021 số công chứng 7165, quyển số: 03/TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, người được chỉ định quyền và nghĩa vụ tiếp nhận hồ sơ công chứng tại Văn phòng C4.

3. Đình chỉ phần yêu cầu tính lãi suất của bị đơn đối với nguyên đơn.

4. Buộc nguyên đơn ông Đình Công H và bà Vũ Thị T phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bị đơn bà Vũ Thị N và ông Nguyễn Hữu T1 số tiền 2.850.000.000đ (hai tỉ tám trăm năm mươi triệu đồng) theo giấy giao nhận tiền chuyển nhượng đất trang trại ngày 03/5/2022.

5. Ông Đình Văn C1, bà Mai Thị N3, bà Vũ Thị N có quyền khởi kiện đề giải quyết bằng vụ án dân sự khác liên quan đến hợp đồng đặt cọc vào ngày 03/6/2020 được công chứng khi có yêu cầu.

6. Ông Nguyễn Hữu T1 và bà Vũ Thị N có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trang trại và tài sản gắn liền trên đất số CB 345367, số vào sổ cấp giấy CH 002218 ngày 25/9/2025 của UBND huyện H mang tên ông H và bà T cho ông Đình Công H và bà Vũ Thị T. Trường hợp không tự nguyện giao lại thì ông H bà T được quyền đề nghị cơ quan hành chính có thẩm quyền trong việc thi hành nhiệm vụ công vụ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T1 và bà N phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông H và bà T phải nộp 89.000.000đ án phí có giá ngạch, được đối trừ vào 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0005388 ngày 29/10/2023 của Chi cục THADS huyện H (ông H bà T còn phải nộp là 88.700.000đ).

8. Chi phí thẩm định, định giá: Ông T1 và bà N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H bà T là 20.500.000đ, số tiền này được đối trừ vào tiền chuyển nhượng trang trại mà ông H bà T phải hoàn trả cho ông T1 và bà N.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đình Công H phải chịu 300.000đ.

Bản án được thực hiện theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì 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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án về khoản tiền phải trả còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKS, TA khu vực 5;
- Thi hành án DSTH;
- Đương sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Ngô Thị Hà