

Bản án số: 169/2026/DS-PT

Ngày 29/6/2026

*V/v “Tranh chấp yêu cầu
chấm dứt hành vi cản trở trái
pháp luật việc thực hiện quyền
sở hữu, quyền khác đối với tài
sản; trả lại tài sản; yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô
hiệu và tranh chấp hợp đồng
vay tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đặng Chí Công.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Thương

Bà Võ Thị Hồng Thu

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Thuý Vân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 22 và 29 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 về việc *“Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản; trả lại tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 100/2025/QĐ-SCBSBA ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 98/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Quang N**, sinh năm 1965, số CCCD 046065000848 và bà **Nguyễn Thị Diễm N1**, sinh năm 1970, số CCCD 046170006546; địa chỉ: **thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai**. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Ngô Văn N2**, sinh năm 1979, số CCCD 046079005358; địa chỉ: **F N, phường T, thành phố H** (Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2026). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Hồng S** và ông **Trần Văn H** - Luật sư của **Công ty L1** thuộc **Đoàn Luật sư thành phố H**; địa chỉ: **F N, phường T, thành phố H**. Ông **S** vắng mặt, ông **H** có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh B**, sinh năm 1975, số CCCD 046075001117 và bà **Lê Thị L** (tên gọi khác: **S1**), sinh năm 1976, số CCCD 046176001013; địa chỉ: **thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai**. Ông **B** vắng mặt, bà **L** có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Đỗ Xuân N3** - Luật sư của **Công ty L2** - Chi nhánh tại **Đ**, thuộc **Đoàn Luật sư Thành phố H**; địa chỉ: **G N, phường T, tỉnh Đắk Lắk**. Có mặt.

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

3.1. **Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh G**; địa chỉ: **Số G đường L, phường Q, tỉnh Gia Lai**.

Người đại diện: Ông **Cao Thanh T** - Chức vụ: Giám đốc Sở. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. **Văn phòng C**; địa chỉ: **G H, xã C, tỉnh Gia Lai**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Dương Thanh H1** - Chức vụ: Trưởng Văn phòng. Vắng mặt.

3.3. Ông **Trương H2**, sinh năm 1967 và bà **Nguyễn Thị Ngọc A**, sinh năm 1972; địa chỉ: **Số A Tổ D, ấp P, xã L, tỉnh Đồng Nai**. Vắng mặt.

3.4. Thi hành **án dân sự tỉnh G**; địa chỉ: **B N, phường Q, tỉnh Gia Lai**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Xuân H3** - Chức vụ: Trưởng Thi hành án dân sự tỉnh. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5. Ông **Trần Thanh V**, sinh năm 1964 và bà **Nguyễn Thị Kim A1**, sinh năm 1963; địa chỉ: **thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai**. Ông **V** vắng mặt, bà **A1** có mặt.

3.6. Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1967; địa chỉ: **thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai**. Vắng mặt.

3. Người kháng cáo: Ông **Lê Quang N** và bà **Nguyễn Thị Diễm N1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông **Lê Quang N**, bà **Nguyễn Thị Diễm N1** trình bày:

Năm 2020 ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L** nợ **Ngân hàng TMCP N4** số tiền gần 700.000.000 đồng và không có khả năng thanh toán nên ông **B**, bà **L** đã thuyết phục ông **N**, bà **N1** mua lại các tài sản ông **B**, bà **L** đang thế chấp tại Ngân hàng. Vì vậy thông qua các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 350, 351 và 352 được công chứng tại **Văn phòng C** cùng ngày 16/3/2020, ông **B**, bà **L** đã chuyển nhượng cho ông **N**, bà **N1** các quyền sử dụng đất gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 90, tờ bản đồ số 39 tại thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 5952m².

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 316, tờ bản đồ số 39 tại thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 113,2m².

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 69, tờ bản đồ số 19 tại thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 3948m².

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 39 tại thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 1675m².

Ông N, bà N1 sau đó đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 899501 ngày 22/4/2020 đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 39, diện tích 5952m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 899502 ngày 22/4/2020 đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 39, diện tích 113,2m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 899505 ngày 22/4/2020 đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 39, diện tích 1675m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 899506 ngày 22/4/2020 đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 19, diện tích 3948m².

Sau khi chuyển nhượng các tài sản trên cho ông N, bà N1, do không còn chỗ ở và đất để canh tác nên ông B, bà L đã xin ông N, bà N1 thuê lại căn nhà để ở và đất để canh tác với số tiền thuê là 6.000.000 đồng/tháng, bằng với lãi suất ngân hàng. Mặc dù thỏa thuận miệng là vậy nhưng do không chú ý câu chữ nên viết tắt thành trả lãi 6.000.000 đồng/tháng và trong thời hạn 04 năm ông B, bà L có quyền mua lại các tài sản trên hoặc mua trước thời hạn theo giá tại thời điểm mua lại. Quá trình thực hiện thỏa thuận ông B, bà L đã trả tiền cho ông N, bà N1 đến hết tháng 3/2022 với số tiền 102.900.000 đồng (6.000.000 đồng/tháng). Kể từ tháng 4/2022 đến nay ông B, bà L không trả tiền thuê nhà và đất cho ông N, bà N1.

Đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 39, ông N, bà N1 đã chuyển nhượng cho ông Trương H2, bà Nguyễn Thị Ngọc A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai chứng thực số 23, quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD ngày 06/5/2020 với giá chuyển nhượng là 528.000.000 đồng. Các thửa đất còn lại do ông B, bà L thuê lại nên ông N, bà N1 giao cho ông B, bà L quản lý, sử dụng.

Do ông B, bà L vi phạm thỏa thuận của các bên nên ông N, bà N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

- Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Lê Thị L chấm dứt hành vi chiếm giữ trái phép và bàn giao cho ông N, bà N1 02 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 899502, thửa đất số 316, tờ bản đồ số 39 tại thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 113,2m² (trên đất có nhà và các công trình xây dựng); quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 899506, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 19 tại thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 3948m².

- Trường hợp ông B, bà L muốn mua lại 02 tài sản trên thì phải trả cho ông N, bà N1 số tiền 1.700.000.000 đồng và tiền thuê nhà, đất tính từ tháng 4/2022 đến nay, mỗi tháng 6.000.000 đồng.

- Riêng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 39 tại thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 5952m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 899501, ông N, bà N1 đồng ý cho lại cho ông B, bà L khi và chỉ khi ông B, bà L hoàn thành việc bàn giao các thửa đất số 316, tờ bản đồ số 39 và thửa đất số 69, tờ bản đồ số 19 cho ông N, bà N1 hoặc thanh toán xong số tiền 1.700.000.000 đồng nếu mua lại toàn bộ các tài sản. Nếu không ông N, bà N1 yêu cầu Tòa án buộc ông B, bà L phải bàn giao cho ông N, bà N1 cả 03 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này.

- Đối với yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông B, bà L phải bồi thường thiệt hại 70% giá trị tài sản theo kết quả thẩm định giá với số tiền 2.766.135.400 đồng trong trường hợp Tòa án tuyên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 350, 351 và 352 do Văn phòng C công chứng ngày 16/3/2020 vô hiệu, tại phiên tòa ông N, bà N1 có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện này.

Ông N, bà N1 đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản cũng như nội dung thỏa thuận của các bên về việc 500 cây cà phê trên thửa đất số 69, tờ bản đồ số 19 có giá trị 85.000.000 đồng.

2. Bị đơn ông Nguyễn Thanh B, bà Lê Thị L trình bày:

Ông B, bà L không đồng ý đối với nội dung mà nguyên đơn trình bày. Thực chất giữa ông B, bà L và ông N, bà N1 thỏa thuận với nhau ông B, bà L vay của ông N, bà N1 số tiền 700.000.000 đồng để trả khoản nợ cho Ngân hàng TMCP N4, hàng tháng ông B, bà L phải trả 6.000.000 đồng tiền lãi (tương ứng với tiền lãi bà N1 trả cho Ngân hàng). Việc vay mượn giữa hai bên được thể hiện tại Giấy cam kết trả nợ và lãi lập ngày 04/3/2020 và Giấy nhận nợ lập ngày 07/5/2020. Sau khi ông N, bà N1 thực hiện xong việc trả nợ cho Ngân hàng và rút giấy chứng nhận các tài sản thế chấp tại Ngân hàng ra, để tránh việc bị kê biên tài sản đảm bảo nghĩa vụ thi hành án đối với các bà Nguyễn Thị Kim A1 và bà Nguyễn Thị T1, ông B, bà L và ông N, bà N1 đã thực hiện việc chuyển nhượng các tài sản theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 350, 351 và 352 được công chứng tại Văn phòng C cùng ngày 16/3/2020. Cụ thể Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 350 là các thửa đất số 22 và 90, tờ bản đồ số 39; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 351 là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 19 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 352 là thửa đất số 316, tờ bản đồ số 39.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo các hợp đồng này, ông B, bà L đã làm thủ tục sang tên chủ sở hữu các quyền sử dụng đất tại cơ quan chức năng và ông N, bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hai bên lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên để tránh việc bị kê biên, phát mãi tài sản nên trên thực tế không có việc thanh toán tiền cũng như bàn giao tài sản.

Theo thỏa thuận tại Giấy cam kết trả nợ và lãi lập ngày 04/3/2020 và Giấy nhận nợ lập ngày 07/5/2020, ông B, bà L có nghĩa vụ trả lãi hàng tháng cho ông N, bà N1 với số tiền 6.000.000 đồng và đáo hạn ngân hàng trong thời hạn 04 năm, đồng thời có quyền mua lại các tài sản đã sang nhượng hoặc mua lại trước thời hạn khi có điều kiện. Hàng tháng ông B, bà L vẫn trả lãi đều đặn cho ông N, bà N1 đến hết tháng 3/2022. Ngày 01/4/2022, ông B, bà L mang tiền đến trả để mua lại tài sản thì ông N, bà N1 không đồng ý và yêu cầu phải trả tổng số tiền 2.000.000.000 đồng thì mới đồng ý trả lại tài sản. Vì vậy ông B, bà L ngưng trả lãi và hai bên phát sinh tranh chấp.

Sau khi nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án theo yêu cầu khởi kiện của ông N, bà N1, ông B, bà L có yêu cầu phản tố và đã được Tòa án thụ lý, giải quyết. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ông B, bà L thay đổi yêu cầu phản tố như sau:

- Đề nghị Tòa án tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 350, 351 và 352 ngày 16/3/2020 giữa ông B, bà L và ông N, bà N1 được công chứng tại Văn phòng C vô hiệu do giao dịch giữa các bên là giao dịch giả tạo. Trong đó hợp đồng số 350 vô hiệu một phần đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 39.

- Buộc vợ chồng ông N và bà N1 giao trả 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nghĩa vụ sang tên lại các quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 899501, thửa đất số 90, tờ bản đồ số 39 tại thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 5952m².

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 899502, thửa đất số 316, tờ bản đồ số 39 tại thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 113,2m².

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 899506, thửa đất số 69, tờ bản đồ số 19 tại thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 3948m².

- Yêu cầu ông N, bà N1 bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc ông N, bà N1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 39 cho ông Trương H2, bà Trương Thị Ngọc A2. Theo kết quả thẩm định giá, giá trị của thửa đất này là 1.123.925.000 đồng, sau khi trừ đi 15m chiều ngang mặt đường để cân trừ khoản nợ 225.000.000 đồng theo thỏa thuận vào năm 2019, phần còn lại ông N, bà N1 phải thanh toán cho ông B, bà L số tiền 736.120.550 đồng. Ông B, bà L yêu cầu sử dụng số tiền này để cân trừ vào số tiền 700.000.000 đồng vay của ông N, bà N1 theo Giấy thỏa thuận trả nợ và lãi lập ngày 04/3/2020. Ông N, bà N1 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông H2, bà Ngọc A2 khi không có sự đồng thuận

của ông B, bà L nhưng người nhận chuyển nhượng là ngay tình nên ông B, bà L đồng ý nhận lại tiền để đảm bảo quyền lợi cho ông H2, bà Ngọc A2.

- Đối với số tiền lãi phải trả là 6.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 4/2022 đến nay, do ông N, bà N1 không đồng ý trả lại tài sản dẫn đến các bên phát sinh tranh chấp nên ông B, bà L không đồng ý thanh toán số tiền này cho ông N, bà N1.

Ông B, bà L đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá và thỏa thuận của các bên xác định giá trị của 500 cây cà phê trên thửa đất số 69, tờ bản đồ số 19 có giá trị là 85.000.000 đồng.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Ông Trương H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc A:

Ông H2, bà Ngọc A chỉ quen biết ông Lê Quang N, bà Nguyễn Thị Diễm N1 do có mối quan hệ làm ăn bên ngoài, không quen biết ông Nguyễn Thanh B, bà Lê Thị L. Vào khoảng năm 2020, do có nhu cầu mua đất nên ông H2, bà Ngọc A tìm hiểu và được biết ông N, bà N1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 39 tại thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Khi chuyển nhượng thì ông N, bà N1 cam kết đất không tranh chấp và sẽ lo toàn bộ thủ tục ra sổ, ông H2, bà Ngọc A chỉ cần đưa tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng là được. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng có chữ ký của hai bên. Hợp đồng được chứng thực ngày 06/5/2020 tại Ủy ban nhân dân xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Toàn bộ hợp đồng đều do bà N1 lập, ông H2, bà Ngọc A chỉ ký tên và giao tiền. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 528.000.000 đồng, ông H2, bà Ngọc A đã thanh toán đủ số tiền này cho ông N, bà N1, việc giao nhận tiền được lập thành văn bản. Đối với số tiền 50.000.000 đồng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thì ông H2, bà Ngọc A không biết vì hợp đồng do bà N1 lập, ông H2, bà Ngọc A chỉ ký tên. Sau đó, ông H2, bà Ngọc A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 670455 ngày 01/6/2020. Quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng không có sự tham gia của ông B, bà L. Khi ông H2, bà Ngọc A nhận chuyển nhượng thì trên thửa đất chỉ có 01 cái giếng đào. Từ lúc nhận chuyển nhượng xong thì ông H2, bà Ngọc A về sinh sống tại xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai, nhờ anh trai là ông Trương H4 trông coi hộ thửa đất này. Tranh chấp giữa ông N, bà N1 và ông B, bà L không liên quan đến ông H2, bà Ngọc A. Việc ông H2, bà Ngọc A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 39 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Ông H2, bà Ngọc A không có yêu cầu độc lập và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

3.2. Ông Trần Thanh V và bà Nguyễn Thị Kim A1 trình bày: Tại thời điểm ông B, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, bà N1 thì ông V, bà Kim A1 đã nộp đơn yêu cầu thi hành án. Việc các bên chuyển nhượng tài sản cho nhau nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Vì vậy, ông V, bà Kim A1 đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố giao dịch giữa hai bên vô hiệu, trả lại tài sản cho ông B, bà L để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho ông V, bà Kim A1.

3.3. Bà **Nguyễn Thị T1** trình bày: Tại thời điểm ông **B**, bà **L** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **N**, bà **N1** thì bà **T1** đã nộp đơn yêu cầu thi hành án. Việc các bên chuyển nhượng tài sản cho nhau nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Vì vậy, bà **T1** đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố giao dịch giữa hai bên vô hiệu, trả lại tài sản cho ông **B**, bà **L** để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bà **T1**.

3.4. Thi hành **án dân sự tỉnh G** (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai) trình bày: Đối với các nội dung yêu cầu của ông **Trần Thanh V**, bà **Nguyễn Thị Kim A1** và bà **Nguyễn Thị T1**, Chi cục thi hành đúng quy định theo Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Chư Puh, Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2020/DS-PT ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 10/2019/QĐST-DS ngày 29/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai. Đối với yêu cầu xử lý chuyển quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Quang N**, bà **Nguyễn Thị Diễm N1** và ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L**, Chi cục không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 100/2025/QĐSCBSBA ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Gia Lai đã quyết định: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tổ tụng dân sự, Luật tổ tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án năm 2015; Điều 9, Điều 124, Điều 132, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/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; Điều 19 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời.*

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Quang N**, bà **Nguyễn Thị Diễm N1** về việc buộc ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L** chấm dứt hành vi chiếm giữ trái pháp luật và giao trả các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 316, tờ bản đồ số 39, diện tích 113,2m² tại **thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (nay là thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai)**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 899502 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 22/4/2020.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 19, diện tích 3948m² tại **thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (nay là thôn K, xã I, tỉnh Gia Lai)**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 899506 do do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 22/4/2020.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Quang N**, bà **Nguyễn Thị Diễm NI** về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L** phải bồi thường thiệt hại số tiền 2.766.135.400 đồng.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L**.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 351, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C** công chứng ngày 16/3/2020 đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 39, diện tích 113,2m² tại **thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai** giữa bên chuyển nhượng là ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L**, bên nhận chuyển nhượng là ông **Lê Quang N**, bà **Nguyễn Thị Diễm NI** vô hiệu.

3.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 352, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C** công chứng ngày 16/3/2020 đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 19, diện tích 3948m² tại **thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai** giữa bên chuyển nhượng là ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L**, bên nhận chuyển nhượng là ông **Lê Quang N**, bà **Nguyễn Thị Diễm NI** vô hiệu.

3.3. Tuyên bố một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 350, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C** công chứng ngày 16/3/2020 đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 39, diện tích 5952m² tại **thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai** giữa bên chuyển nhượng là ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L**, bên nhận chuyển nhượng là ông **Lê Quang N**, bà **Nguyễn Thị Diễm NI** vô hiệu.

3.4. Buộc ông **Lê Quang N**, bà **Nguyễn Thị Diễm NI** giao trả cho ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L** 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 899501 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 22/4/2020.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 899502 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 22/4/2020.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 899506 do do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 22/4/2020.

3.5. Buộc ông **Lê Quang N**, bà **Nguyễn Thị Diễm NI** có nghĩa vụ phối hợp với ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L** thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải giao trả gồm:

- Thửa đất số 90, tờ bản đồ số 39, diện tích 5952m² tại **thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản gắn liền với đất số CU 899501 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 22/4/2020.

- Thừa đất số 316, tờ bản đồ số 39, diện tích 113,2m² tại thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 899502 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 22/4/2020.

- Thừa đất số 69, tờ bản đồ số 19, diện tích 3948m² tại thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 899506 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 22/4/2020.

3.6. Trường hợp ông Lê Quang N, bà Nguyễn Thị Diễm NI không giao trả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phối hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu tại mục 3.4 và 3.5 phần Quyết định của bản án này thì ông Nguyễn Thanh B, bà Lê Thị L có quyền đơn phương liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu tại mục 3.4 và 3.5 phần Quyết định của bản án này cho ông B, bà L khi ông B, bà L đơn phương thực hiện các thủ tục này.

3.7. Ông Lê Quang N, bà Nguyễn Thị Diễm NI có nghĩa vụ bồi thường cho ông Nguyễn Thanh B, bà Lê Thị L giá trị quyền sử dụng thừa đất số 22, tờ bản đồ số 39 tại thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (nay là thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai) mà ông N, bà NI đã tự ý chuyển nhượng cho ông Trương H2, bà Nguyễn Thị Ngọc A. Số tiền ông N, bà NI phải bồi thường cho ông B, bà L là 736.120.550 đồng.

4. Công nhận hiệu lực của hợp đồng vay tiền giữa bên cho vay là ông Lê Quang N, bà Nguyễn Thị Diễm NI và bên vay là ông Nguyễn Thanh B, bà Lê Thị L. Buộc ông B, bà L phải liên đới trả nợ cho ông N, bà NI tổng số tiền gốc và lãi là 951.000.000 đồng, trong đó tiền gốc là 700.000.000 đồng, tiền lãi là 251.000.000 đồng.

5. Sử dụng giá trị quyền sử dụng thừa đất số 22, tờ bản đồ số 39 tại thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai mà ông Lê Quang N, bà Nguyễn Thị Diễm NI phải bồi thường cho ông Nguyễn Thanh B, bà Lê Thị L (736.120.550 đồng) để căn trừ vào số tiền nợ ông B, bà L phải trả cho ông N, bà NI. Ông B, bà L còn phải trả cho ông N, bà NI 214.879.450 đồng.

6. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 76/2023/QĐ-BPKCTT ngày 06/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”.

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu lãi chậm trả, chi phí tố tụng án phí dân sự sơ thẩm, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Kháng cáo: Ngày 27 tháng 9 năm 2025 ông **Lê Quang N** và bà **Nguyễn Thị Diễm N1** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Đối với việc chuyển nhượng các thửa đất số 69, 316, 90: Tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông **B**, bà **L** và ông **N**, bà **N1** đều có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hoàn toàn tự nguyện, không có ai ép buộc, đe dọa nên việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên giữa ông **B**, bà **L** và ông **N**, bà **N1** là hợp pháp và hoàn toàn không giả tạo để che giấu cho bất kỳ nghĩa vụ nào khác hay hợp đồng vay nào khác như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định.

Đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 22: Trong 1.675m² của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 39 (thửa đất mà vợ chồng ông **H2**, bà **A** đã nhận chuyển nhượng và đứng tên chủ sử dụng trên Giấy CNQSD đất) thì ông **B**, bà **L** đã chuyển nhượng 15m đất chiều ngang mặt đường (có diện tích qua đo đạc là 577,95m²) để cấn trừ khoản nợ 225.000.000 đồng cho ông **N**, bà **N1** theo giấy sang nhượng ngày 07/4/2019. Do đây là sự tự nguyện thừa nhận của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận để khấu trừ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm tiến hành định giá tại thời điểm hiện nay để buộc ông **N**, bà **N1** phải trả lại cho ông **B**, bà **L** số tiền 736.120.550 đồng là không đúng pháp luật.

Trong trường hợp xác định việc chuyển nhượng các thửa đất số 69, 316, 90 bị vô hiệu thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết Hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn với số tiền nợ gốc 700.000.000đ theo quy định của pháp luật. Trong đó phải xác định nghĩa vụ trả lãi trong hạn, lãi quá hạn mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả lãi trên lãi chậm trả trong hạn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm những người không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và những người tham gia tố tụng khác đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất được xác lập bởi các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để yêu cầu bị đơn phải *"chấm dứt hành vi chiếm giữ trái pháp luật và bàn giao tài sản"*. Tuy nhiên Bộ luật Dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự không có khái niệm *"Hành vi chiếm giữ trái pháp luật"*. Khoản 2 Điều 164 Bộ luật Dân sự quy định *"Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại"*. Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện mà tiến hành thụ lý, đồng thời xác định quan hệ tranh chấp theo yêu cầu của đương sự là không đúng quy định của pháp luật. Cần rút kinh nghiệm.

[4] Xét kháng cáo của ông **Lê Quang N** và bà **Nguyễn Thị Diễm N1**, thấy rằng:

[4.1] Các đương sự thừa nhận trước và sau khi lập các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2020 đối với các thửa đất số 22, 90, 316 tờ bản đồ số 39 tại **thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai** và thửa đất số 69 tờ bản đồ số 19 tại **thôn K, xã I, tỉnh Gia Lai** thì ngày 04/3/2020 các bên có lập *"Giấy cam kết trả nợ và lãi"* và sau đó ngày 07/5/2020 lập *"Giấy nhận nợ"*. Tại các văn bản này thể hiện: mặc dù lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nói trên cho nguyên đơn nhưng bị đơn vẫn phải trả lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất cho vay của **Ngân hàng TMCP N4** mỗi tháng là 6.000.000đ trên số nợ gốc là 700.000.000đ với thời hạn 04 năm; đồng thời nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ như đã cam kết và không trả đủ số tiền gốc 700.000.000đ thì nguyên đơn có quyền định đoạt tài sản. Các đương sự cũng thừa nhận từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, thực tế ông **B**, bà **L** vẫn là người trực tiếp quản lý, sinh sống, canh tác tại các thửa đất này. Do đó có căn cứ để khẳng định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 350, 351 và 352 đối với các thửa đất số 90, 316 tờ bản đồ số 39, địa chỉ **thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai** và thửa đất số 69 tờ bản đồ số 19 tại **thôn K, xã I, tỉnh Gia Lai** được **Văn phòng C** công chứng ngày 16/3/2020 giữa ông **N**, bà **N1** và ông **B**, bà **L** là giao dịch giả tạo nhằm che giấu khoản vay 700.000.000đ mà các bên đã xác lập tại *"Giấy cam kết trả nợ và lãi"* ngày 04/3/2020 nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên việc tuyên buộc nguyên đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phối hợp với bị đơn để thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên là không cần thiết. Bởi lẽ theo hướng dẫn tại đoạn 5 mục 2 phần II của Công văn số 64/TANDTC- PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao thì *"khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy Giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải*

quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án". Do vậy sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G, chi nhánh C1 căn cứ vào quyết định của bản án để giải quyết điều chỉnh biến động, thu hồi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

[4.2] Đối với hợp đồng vay tài sản.

[4.2.1] Điều 124 Bộ luật sự năm 2015 quy định: “*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, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”. Căn cứ lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và căn cứ "Giấy cam kết trả nợ và lãi" lập ngày 04/3/2020, "Giấy nhận nợ" lập ngày 07/5/2020 cùng các tài liệu khác có tại hồ sơ vụ án, đủ cơ sở để xác định: ngày 04/3/2020 bị đơn vay của nguyên đơn 700.000.000đ và thỏa thuận trả lãi 6.000.000đ/tháng tương ứng với 10,284%/năm, thời hạn 04 năm (từ ngày 04/3/2020 đến ngày 04/3/2024). Sự thỏa thuận của các đương sự như trên là Hợp đồng vay tài sản có kỳ hạn và có lãi theo quy định tại các Điều 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự. Hợp đồng có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật.

[4.2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận trong khoảng thời gian từ ngày 04/3/2020 đến hết tháng 3/2022 bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền lãi cho nguyên đơn 6.000.000đ/tháng, nhưng trên thực tế thì còn thiếu số tiền 12.900.000đ so với thỏa thuận nên bị đơn phải tiếp tục trả số tiền này cho nguyên đơn. Kể từ tháng 4/2022 do tranh chấp nên bị đơn không trả lãi cho nguyên đơn nữa, do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền nợ gốc và tiền nợ lãi đã vay là có cơ sở. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự và hướng dẫn tại Điều 5 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì: “*Trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi như sau: a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả; trường hợp chậm trả thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này; b) Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Do đây là khoản vay có thời hạn và có lãi nên khi đến hạn bị đơn không trả đầy đủ thì ngoài phải trả khoản nợ gốc 700.000.000đ thì bị đơn phải trả tiền lãi cho nguyên đơn như sau: tiền lãi trong hạn $700.000.000đ \times 0,857\%/tháng (10,284\%/năm) \times (ngày\ 01/4/2022\ đến\ ngày\ 04/3/2024) = 138.848.087đ$; tiền lãi chậm trả lãi trong hạn $138.848.087đ \times 10\%/năm \times (ngày\ 05/3/2024\ đến\ ngày\ xét\ xử\ sơ\ thẩm\ 26/9/2025) = 21.721.166đ$ và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn: $700.000.000đ \times (10,284\% \times 150\%) \times (ngày\ 05/3/2024\ đến\ ngày\ xét\ xử\ sơ\ thẩm\ 26/9/2025) = 168.925.265đ$.

[4.2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả khoản tiền lai chậm

trả lãi trong hạn. Do đó bị đơn phải trả cho nguyên đơn 700.000.000đ tiền nợ gốc, và 320.673.352 tiền lãi {trong đó, lãi trong hạn là 138.848.087đ + 12.900.000đ (số tiền trả còn thiếu ở giai đoạn từ ngày 04/3/2020 đến ngày 30/3/2020) + 168.925.265đ tiền lãi trên nợ gốc quá hạn}}, tổng cộng nợ gốc và lãi phải trả là 1.020.673.352đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn chỉ trả một mức lãi theo thỏa thuận tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật.

[4.3] Đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 39 tại xã I, tỉnh Gia Lai.

[4.3.1] Xét thửa đất số 22, tờ bản đồ số 39 có diện tích 1.675m² nguyên trước đây là của bị đơn và do bị đơn có vay tiền của nguyên đơn nên ngày 07/4/2019 bị đơn viết giấy tay chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần thửa đất trong đó có 15m chiều rộng mặt đường (577,95m²) để cân trừ số nợ 225.000.000đ. Ngày 16/3/2020 bị đơn lập hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn toàn bộ thửa đất số 22. Đến tháng 6/2022 nguyên đơn lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 22 cho ông Trương H2, bà Nguyễn Thị Ngọc A với giá 528.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H2, bà A trình bày rằng khi đặt cọc cho nguyên đơn 100.000.000đ thì lúc đó có mặt bị đơn ông B, nhưng ông B không có ý kiến gì và họ đã thực hiện quyền quản lý, sử dụng thửa đất đó từ khi chuyển nhượng cho đến nay, ông B, bà L cũng không phản đối. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà L khai năm 2021 bà có biết việc nguyên đơn chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 22 cho ông H2, bà A. Do đó có căn cứ cho rằng việc nguyên đơn chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 22 (trong đó có một phần của nguyên đơn nhận cân trừ nợ của bị đơn) cho ông H2, bà A thì bị đơn biết và đồng ý. Mặt khác thửa đất số 22 không nằm trong nội dung thỏa thuận tại "Giấy cam kết trả nợ lãi" và "Giấy nhận nợ" nên việc nguyên đơn chuyển nhượng thửa đất số 22 là không vi phạm các thỏa thuận giữa các đương sự như cấp sơ thẩm đã nhận định.

[4.3.2] Đối với việc nguyên đơn khai sử dụng số tiền chuyển nhượng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 39 cho ông H2, bà A để thay bị đơn trả nợ cho một số người khác. Hội đồng xét xử thấy rằng, năm 2020 nguyên đơn chuyển nhượng thửa đất số 22 cho ông H2, bà A là 528.000.000đ. Sau khi trừ đi 225.000.000đ cân nợ của bị đơn thì số tiền còn lại 303.000.000đ. Nguyên đơn cho rằng đã thay bị đơn trả nợ cho bà Lê Thị Y 168.000.000đ, trả cho bà Lê Thị Nhật Q 39.000.000đ, trả nợ cho bà Lê Thị M 38.000.000đ nên chỉ còn nợ lại bị đơn 58.000.000đ nhưng bị đơn không thừa nhận có việc cân nợ và không thừa nhận nợ những người này; bà Y, bà Q và bà M cũng cho rằng không có sự việc bà L nợ họ; tin nhắn do nguyên đơn cung cấp cũng không thể hiện rõ có việc thỏa thuận cân trừ nợ đối với những người này nên không có căn cứ để chấp nhận. Do đó sau khi cân trừ tiền nợ trước đó thì số tiền chuyển nhượng thửa đất số 22 nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 528.000.000đ - 225.000.000đ (cân trừ nợ vay từ năm 2019) = 303.000.000đ.

[5] Về bù trừ nghĩa vụ cho nhau: Nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn 303.000.000đ tiền chuyển nhượng thửa đất số 22, còn bị đơn phải trả nợ gốc và

lãi cho nguyên đơn là 1.020.673.352đ. Do đó bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn là 1.020.673.352đ - 303.000.000đ = 717.673.352đ.

[6] Từ các nhận định trên cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với quan hệ pháp luật tranh chấp, việc tính lãi của hợp đồng vay tài sản, việc thanh toán giá trị chuyển nhượng một phần thửa đất số 22 và án phí dân sự sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và $303.000.000đ \times 5\% = 15.150.000đ$ đối với nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn. Tổng cộng tiền án phí dân sự sơ thẩm ông N, bà N1 phải chịu là 15.750.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm vì thuộc trường hợp người cao tuổi. Do đó ông N được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ của mình nhưng bà N1 vẫn phải chịu 1/2 tiền án phí dân sự sơ thẩm là 7.875.000đ. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí tổng cộng là 46.533.854đ đã nộp theo các Biên lai số 0001374 ngày 14/6/2023 (2.872.500 đồng) và số 0006283 ngày 22/5/2025 (43.661.354 đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Gia Lai). Hoàn trả cho ông N, bà N1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là $46.533.854đ - 7.875.000đ = 38.658.854đ$ chênh lệch.

Ông Nguyễn Thanh B, bà Lê Thị L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 42.620.201đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 17.022.411 đồng đã nộp theo các Biên lai số 0001390 ngày 04/7/2023 (300.000 đồng) và số 0006276 ngày 19/5/2023 (16.722.411 đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Gia Lai). Ông B, bà L phải nộp thêm án phí dân sự sơ thẩm là $42.620.201đ - 17.022.411đ = 25.597.790đ$.

[8] Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Quang N và bà Nguyễn Thị Diễm N1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 100/2025/QĐSCBSBA ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Gia Lai.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của

14

Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 9, Điều 124, Điều 132, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/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.

Xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Quang N**, bà **Nguyễn Thị Diễm N1** về việc buộc ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L** chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và giao trả diện tích 113,2m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 316, tờ bản đồ số 39, tại **thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 899502 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 22/4/2020; diện tích 3.948m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 19, tại **thôn K, xã I, tỉnh Gia Lai** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 899506 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp ngày 22/4/2020.

1.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Quang N**, bà **Nguyễn Thị Diễm N1** về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L** phải bồi thường thiệt hại số tiền 2.766.135.400 đồng.

1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L**.

1.3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 351, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C** công chứng ngày 16/3/2020 đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 39, diện tích 113,2m² tại **thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai** giữa bên chuyển nhượng là ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L**, bên nhận chuyển nhượng là ông **Lê Quang N**, bà **Nguyễn Thị Diễm N1** bị vô hiệu.

1.3.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 352, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C** công chứng ngày 16/3/2020 đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 19, diện tích 3948m² tại **thôn K, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai** giữa bên chuyển nhượng là ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L**, bên nhận chuyển nhượng là ông **Lê Quang N**, bà **Nguyễn Thị Diễm N1** bị vô hiệu.

1.3.3. Tuyên bố một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 350, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C** công chứng ngày 16/3/2020 đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 39, diện tích 5952m² tại **thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai** giữa bên chuyển nhượng là ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L**, bên nhận chuyển nhượng là ông **Lê Quang N**, bà **Nguyễn Thị Diễm N1** bị vô hiệu.

1.4. Ông **Nguyễn Thanh B**, bà **Lê Thị L** có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đề nghị giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 316, 90 tờ bản đồ số 39 tại **thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai** và thửa đất

số 69 tờ bản đồ số 19 tại thôn K, xã I, tỉnh Gia Lai theo quy định của pháp luật. Chi phí, lệ phí điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất nêu trên ông Nguyễn Thanh B và bà Lê Thị L phải tự chịu.

1.5. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh G, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh C1 căn cứ vào Bản án này để giải quyết thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho đương sự khi có yêu cầu.

1.6. Ông Nguyễn Thanh B, bà Lê Thị L phải liên đới trả cho ông Lê Quang N, bà Nguyễn Thị Diễm N1 số tiền 717.673.352đ (*bảy trăm mười bảy triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn ba trăm năm mươi hai đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.7. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 76/2023/QĐ-BPKCTT ngày 06/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”.

1.8. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Quang N, bà Nguyễn Thị Diễm N1 phải liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Thanh B, bà Lê Thị L 11.292.000đ (*mười một triệu hai trăm chín mươi hai nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và không phải chịu tiền lãi chậm trả đối với số tiền này.

1.9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

1.9.1. Ông Lê Quang N và bà Nguyễn Thị Diễm N1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.750.000đ. Ông Lê Quang N được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm, nên bà N1 phải chịu 1/2 tiền án phí dân sự sơ thẩm là 7.875.000đ để sung quỹ Nhà nước, nhưng trừ vào số tiền tạm ứng án phí tổng cộng là 46.533.854đ đã nộp theo các Biên lai số 0001374 ngày 14/6/2023 (2.872.500 đồng) và số 0006283 ngày 22/5/2025 (43.661.354 đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Gia Lai). Hoàn trả cho ông N, bà N1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chênh lệch là 38.685.854đ (*ba mươi tám triệu sáu trăm tám mươi lăm triệu tám trăm năm mươi bốn nghìn đồng*).

1.9.2. Ông Nguyễn Thanh B, bà Lê Thị L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.620.201đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 17.022.411 đồng đã nộp theo các Biên lai số 0001390 ngày 04/7/2023 (300.000 đồng) và số 0006276 ngày 19/5/2023 (16.722.411 đồng) của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Gia Lai). Ông **B**, bà **L** phải nộp tiếp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 25.597.790đ (*hai mươi lăm triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm chín mươi đồng*) để sung quỹ Nhà nước.

2. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông **Lê Quang N** và bà **Nguyễn Thị Diễm N1** 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003751 ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Trường hợp bản án được thi hành 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, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 11- Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 11- Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng TAND tỉnh.

Đặng Chí Công

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Trần Văn Thường

Võ Thị Hồng Thu

Đặng Chí Công