| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 7 - GIA LAI**<br>**TỈNH GIA LAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 86/2025/DS - ST
Ngày 09 tháng 12 năm 2025
*"V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản"*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - GIA LAI**

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

*Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà*: Bà Võ Thị Thanh Thúy

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Bà Nguyễn Thị Bắc

2. Bà Lê Thị Toan

***- Thư ký phiên toà:*** Ông Diệp Bảo Kiệt - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Gia Lai tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Phan Quỳnh Như - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 12 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 278/2025/TLST - DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 về "***Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản***" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2025/QĐXXST - DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Võ Thị Xuân H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 312 đường PVĐ, phường TN, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Đức N, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 203 đường LTT, phường DH, tỉnh Gia Lai. (*Giấy ủy quyền công chứng số 3388/2025/CCGD ngày 02 tháng 7 năm 2025 tại Văn phòng công chứng ĐH*). Có mặt

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1969, bà Lê Thị Thúy H, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Số 78/11 đường T, tổ 01 - HL, phường P, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 144 đường T, tổ 01 - HL, phường P, tỉnh Gia Lai. (*Giấy ủy quyền công chứng số 4308/2025/CCGD ngày 08 tháng 9 năm 2025 tại Văn phòng công chứng P*). Có mặt

3. *Bị đơn*: Anh Nguyễn Lê Anh T; địa chỉ: Tổ 01, phường P (trước đây là phường HL, thành phố P), tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***1. Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 6 năm 2025, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12 tháng 10 năm 2025, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Xuân H - ông Ngô Đức N trình bày:***

Ông Nguyễn Ngọc A và bà Lê Thị Thúy H nợ bà Võ Thị Xuân H số tiền 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng và đã chuyển nhượng cho bà H căn nhà số 78/14 đường T, phường HL, thành phố P, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 20, diện tích 149m$^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 049008 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 11 tháng 10 năm 2013, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất Võ Thị Xuân H ngày 26 tháng 5 năm 2023 để trả nợ.

Theo Giấy thỏa thuận ngày 30 tháng 7 năm 2024, ông Nguyễn Ngọc A và bà Lê Thị Thúy H và anh Nguyễn Lê Anh T (con trai của ông A, bà H) đã cam kết xin thời gian 60 ngày (tức là ngày 30 tháng 9 năm 2024) nếu không giải quyết trả nợ thì sẽ giao nhà nhưng đến nay ông A, bà H và anh T đã vi phạm cam kết và không giao nhà.

Do đó, bà Võ Thị Xuân H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H, anh Nguyễn Lê Anh T phải giao trả lại cho bà Võ Thị Xuân H căn nhà tại số 78/11 đường T, tổ 01, phường HL, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy thỏa thuận ghi ngày 30 tháng 7 năm 2024. Nhưng ông A, bà H không đồng ý giao nhà theo cam kết, cho rằng bà H đứng giùm tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 049008 và mong muốn trả nợ bằng tiền. Vì vậy, bà Võ Thị Xuân H đã thay đổi yêu cầu khởi kiện.

Bà Võ Thị Xuân H yêu cầu ông Nguyễn Ngọc A và bà Lê Thị Thúy H và anh Nguyễn Lê Anh T trả tiền nợ gốc là 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng và tiền lãi phát sinh từ sau ngày 30 tháng 9 năm 2024 (thời điểm cam kết giao nhà nhưng không thực hiện) đến khi giải quyết xong vụ kiện, tạm tính đến từ ngày 01 tháng 10 năm 2024 đến ngày 09 tháng 12 năm 2025 là 14 tháng 08 ngày: 2.100.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 14 tháng 8 ngày = 249.249.000 (hai trăm bốn mươi chín triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn) đồng; tổng số tiền ông Nguyễn Ngọc A và bà Lê Thị Thúy H và anh Nguyễn Lê Anh T cần phải trả cho bà Võ Thị Xuân H là 2.349.249.000 (hai tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu hai trăm bốn mươi chín) đồng.

***2. Theo Đơn yêu cầu phản tố ngày 12 tháng 8 năm 2025; Đơn yêu cầu phản tố (bổ sung) ngày 11 tháng 9 năm 2025, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa đại***

***diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H - ông Đặng Văn T trình bày:***

Ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 82, tờ bản đồ số 20, diện tích 149m$^2$ tại số 78/11 đường T, phường HL, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là số 78/11 đường T, phường P, tỉnh Gia Lai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 049008 ngày 11 tháng 10 năm 2013 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H.

Năm 2023, ông A, bà H vay của bà Hoa số tiền 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng với tiền lãi thỏa thuận là 6.000.000 đồng/100.000.000 đồng trong suốt thời gian vay. Để đảm bảo cho khoản vay, bà H yêu cầu ông A, bà H phải chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất nêu trên để làm tin. Ngày 22 tháng 5 năm 2023, tại văn phòng công chứng ĐH, ông A, bà H và bà Hoa đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 0310, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Thực tế đây là hợp đồng chuyển nhượng giả cách (giả tạo) để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay cho bà Võ Thị Xuân H, nhằm mục đích che giấu cho giao dịch vay mượn tiền giữa hai bên, bản chất thật sự mà bà H, ông A, bà H hướng đến chính là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, chứ không phải ý chí mua bán, chuyển nhượng. Vấn đề này thể hiện ở giá chuyển nhượng được hai bên thỏa thuận rất thấp so với giá thị trường (vào thời điểm chuyển nhượng trị giá căn nhà khoảng 2.000.000.000 đồng); không có giao dịch chuyển tiền nào giữa bên mua và bên bán sau khi Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng và hiện ông A, bà H cùng gia đình đang cư trú, sinh sống tại căn nhà số 78/11 đường T, phường P, tỉnh Gia Lai.

Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng này ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H cho rằng vô hiệu, cụ thể theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015:

"Điều 124. Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo

*1. 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.*

*2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu*"

Từ đó, ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai xem xét giải quyết các vấn đề sau đây:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Xuân H

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H và Bên nhận chuyển nhượng là bà Võ

Thị Xuân H công chứng số 0310, quyển số 03/2023 TP/CC -SCC/HĐGD ngày 22 tháng 5 năm 2023 tại Văn phòng công chứng ĐH.

- Tuyên hủy nội dung đăng ký biến động tại Mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 049008 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 11 tháng 10 năm 2013 cho ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - chi nhánh thành phố P đăng ký biến động chủ sử dụng đất Võ Thị Xuân H vào ngày 26 tháng 5 năm 2023

- Ông Nguyễn Ngọc A và bà Lê Thị Thúy H có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Đối với yêu cầu khởi kiện thay đổi của nguyên đơn bà Võ Thị Xuân H, ông Nguyễn Ngọc A và bà Lê Thị Thúy H công nhận còn nợ bà Võ Thị Xuân H số tiền 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng, chấp nhận việc tính lãi chậm trả và cam đoan trả khoản nợ này trong vòng 12 tháng.

***3. Tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Lê Anh T vắng mặt, theo Biên bản lấy lời khai của đương sự, Đơn đề nghị xét xử vắng mặt cùng ngày 24 tháng 10 năm 2025, ý kiến của anh Nguyễn Lê Anh T như sau:***

Bà Võ Thị Xuân H và cha mẹ anh là ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H ngồi với nhau tại quán cà phê, trao đổi nội dung bà H cho cha mẹ anh vay tiền nên yêu cầu cha mẹ anh sang tên căn nhà số 78/11 đường T, phường P (tổ 01, phường HL, thành phố P), tỉnh Gia Lai để đảm bảo cho khoản vay nhưng thực chất việc sang nhượng căn nhà là giả, cha mẹ anh không chuyển nhượng nhà đất cho bà Hoa mà việc sang nhượng chỉ để đảm bảo cha mẹ anh trả nợ cho bà H. Sau đó, bà H yêu cầu cả anh cũng phải ký vào Giấy thỏa thuận nên anh ký và ghi họ tên sau khi cha mẹ anh ký và ghi họ tên.

Anh đã biết việc cha mẹ anh có yêu cầu phản tố đối với bà Võ Thị Xuân H, anh thống nhất với yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung theo các đơn phản tố và phản tố bổ sung và yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai giải quyết theo quy định của pháp luật đối với các yêu cầu này để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh và cha mẹ anh.

Khi ký vào Giấy thỏa thuận ngày 30 tháng 7 năm 2024, anh được biết cha mẹ anh đã vay và nợ bà Võ Thị Xuân H cả gốc và lãi là 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng. Anh đã ký vào Giấy thỏa thuận này thì sẽ cùng cha mẹ anh là ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H chịu trách nhiệm trả nợ cho bà Võ Thị Xuân H

Anh đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai giải quyết vắng mặt vì công việc trong giai đoạn tới phải di chuyển nhiều nơi không thuận tiện tham gia tố tụng trong vụ án.

***4. Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Gia Lai có ý kiến về tố tụng cũng như hướng giải quyết vụ án như sau:***

Về trình tự, thủ tục tố tụng: Việc Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục tố tụng. Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về xác minh, thu thập chứng cứ, thông báo về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như trình tự phiên tòa. Đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện thay đổi của bà Võ Thị Xuân H, yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H

- Buộc ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H và anh Nguyễn Lê Anh T trả cho bà Võ Thị Xuân H nợ gốc 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng và tiền lãi chậm trả với mức lãi suất 10%/năm từ ngày 01 tháng 10 năm 2024.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H và Bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị Xuân H công chứng số 0310, quyển số 03/2023 TP/CC -SCC/HĐGD ngày 22 tháng 5 năm 2023 tại Văn phòng công chứng ĐH

- Ông Nguyễn Ngọc A và bà Lê Thị Thúy H có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

- Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo bà Võ Thị Xuân H, việc ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H và anh Nguyễn Lê Anh T giao nhà đất tại số 78/11 đường T, phường P, tỉnh Gia Lai để cấn trừ nợ hoặc trả nợ bằng tiền mặt đều là hình thức trả nợ nên đến ngày 30 tháng 9 năm 2024, ông A, bà H và anh T không thực hiện theo cam kết tại Giấy thỏa thuận ngày 30 tháng 7 năm 2024 thì bà Hoa đã phát sinh quyền khởi kiện sau đó là thay đổi yêu cầu khởi kiện.

Ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất tại số 78/11 đường T, phường P, tỉnh Gia Lai theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 0310 ngày 22 tháng 5 năm 2023 tại Văn phòng công chứng ĐH nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà Võ Thị Xuân H nên phải giao trả nhà, đất là trái với ý chí của ông A, bà H khi thỏa thuận tại Giấy thỏa thuận ngày 30 tháng 7 năm 2024 nên ông A, bà H đã phát sinh quyền yêu cầu phản tố.

Tranh chấp phát sinh từ Giấy thỏa thuận ngày 30 tháng 7 năm 2024, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0310 ngày 22 tháng 5 năm 2023 giữa ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H và bà Võ Thị Xuân H nên đây là tranh chấp Hợp đồng dân sự, cụ thể Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản

đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp hợp đồng vô hiệu liên quan đến đăng ký biến động chủ sử dụng đất tại cơ quan hành chính; bị đơn cư trú trên địa bàn phường P nên thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai theo loại việc, theo lãnh thổ và theo cấp xét xử.

Tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Lê Anh T vắng mặt nhưng anh Tuấn có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 24 tháng 10 năm 2025. Vì vậy, căn cứ theo khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn Nguyễn Lê Anh T.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện thay đổi của nguyên đơn bà Võ Thị Xuân H

Theo nội dung Giấy thỏa thuận ngày 30 tháng 7 năm 2024 thể hiện "*Hiện nay ông Nguyễn Ngọc A và bà Lê Thị Thúy H có vay của bà Võ Thị Xuân H với số tiền là 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng*" cùng với việc ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H thừa nhận nợ bà Võ Thị Xuân H số tiền 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng và anh Nguyễn Lê Anh T cam kết chịu trách nhiệm thanh toán khoản nợ này cùng với cha mẹ là ông A, bà H cho thấy việc ông A, bà H và anh T nợ bà H số tiền 2.100.000.000 đồng là có thật và hiện chưa thanh toán cho bà H khoản nợ này

Trên Giấy thỏa thuận ngày 30 tháng 7 năm 2024 ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H và anh Nguyễn Lê Anh T xác nhận "*Sau thời gian 60 ngày, kể từ ngày 30/7/2024 đến 30/9/2024 sẽ trả số tiền trên cho bà Võ Thị Xuân H*". Do ông A, bà H và anh T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày tiếp theo của ngày 30 tháng 9 năm 2024 được tính lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015, lãi suất chậm trả là 10%/năm. Từ ngày 01 tháng 10 năm 2024 đến ngày 09 tháng 12 năm 2025 là 01 năm 02 tháng 08 ngày, lãi chậm trả là: 2.100.000.000 đồng x 01 năm 02 tháng 08 ngày x 10%/năm = 249.666.667 (hai trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy) đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà H chỉ yêu cầu thanh toán tiền lãi là 249.249.000 đồng, xét yêu cầu này có lợi cho các bị đơn ông A, bà H và anh T nên tiền lãi được xác định lại là 249.249.000 (hai trăm bốn mươi chín triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn) đồng.

Như vậy, tổng gốc và lãi ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H và anh Nguyễn Lê Anh T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Võ Thị Xuân H là 2.349.249.000 (hai tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn) đồng.

[3] Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất tại đường T, phường HL, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là số 78/11 đường T, phường P, tỉnh Gia Lai do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 049008 ngày 11 tháng 10 năm 2013 được công chứng số 0310 ngày 22 tháng 5 năm 2023 tại văn phòng công chứng ĐH. Hợp đồng đã được thực hiện và bà Võ Thị Xuân H đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P

chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ngày 26 tháng 5 năm 2023. Về mặt pháp lý bà H đã là chủ sử dụng đất hợp pháp của nhà, đất tại số 78/11 đường T, phường P, tỉnh Gia Lai.

Tuy nhiên ngày 30 tháng 7 năm 2024, giữa ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H, anh Nguyễn Lê Anh T và bà Võ Thị Xuân H vẫn thỏa thuận nội dung "*Hiện nay ông Nguyễn Ngọc A và bà Lê Thị Thúy H có vay của bà Võ Thị Xuân H với số tiền là 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng có sang tên bìa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 049008 để làm tin*" theo Giấy thỏa thuận cùng ngày. Điều này cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chỉ nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà Võ Thị Xuân H và việc giao nhà đất số 78/11 đường T, phường P, tỉnh Gia Lai cũng chỉ là một trong các phương án trả nợ.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 0310 ngày 22 tháng 5 năm 2023 tại văn phòng công chứng ĐH vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do cơ sở giao dịch để Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 049008 không còn hiệu lực nên giá trị pháp lý của hành vi chỉnh lý biến động mà Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P đã thực hiện ngày 26 tháng 5 năm 2023 không thể duy trì.

Mục 2 phần II Về dân sự Công văn số 64/TANDTC - PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn "*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*". Theo đó, kể từ thời điểm bản án này có hiệu lực pháp luật, nội dung chỉnh lý biến động của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P ngày 26 tháng 5 năm 2023 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 049008 không còn hiệu lực pháp lý và ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[3] Do việc chuyển nhượng nhà đất tại số 78/11 đường T, phường P, tỉnh Gia Lai nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà Võ Thị Xuân H nên ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả tiền nợ gốc, lãi phát sinh cho bà Võ Thị Xuân H.

[4] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện thay đổi của nguyên đơn bà Võ Thị Xuân H được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H và anh Nguyễn Lê Anh T phải chịu án phí: 72.000.000 đồng + 2% x 349.249.000 đồng = 78.984.980 (bảy mươi tám triệu chín trăm tám mươi tư nghìn chín trăm tám mươi) đồng.

- Do yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H được chấp nhận nên nguyên đơn bà Võ Thị Xuân H phải chịu án phí 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng các Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 280, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470, Điều 500 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 4, 5; khoản 3 Điều 26; Điều 34, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 97, Điều 186, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

- Căn cứ Công văn số 64/TANDTC - PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Điều 146, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện thay đổi của bà Võ Thị Xuân H về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H và anh Nguyễn Lê Anh T thanh toán nợ vay.

Buộc ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H và anh Nguyễn Lê Anh T trả cho bà Võ Thị Xuân H số tiền 2.349.249.000 (hai tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn) 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 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy phần chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H và bên nhận chuyển nhượng là bà Võ Thị Xuân H

công chứng số 0310, quyển số 03/2023 TP/CC -SCC/HĐGD ngày 22 tháng 5 năm 2023 tại Văn phòng công chứng ĐH vô hiệu

Hủy giá trị pháp lý nội dung chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất cho bà Võ Thị Xuân H do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thành phố P thực hiện vào ngày 26 tháng 5 năm 2023 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 049008 được Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 11 tháng 10 năm 2013.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ với bà Võ Thị Xuân H, ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

3. Về án phí:

Bà Võ Thị Xuân H phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 39.091.600 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003459 ngày 14 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Hoàn trả cho bà Võ Thị Xuân H số tiền chênh lệch là 38.491.600 (ba mươi tám triệu bốn trăm chín mươi mốt nghìn sáu trăm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003459 ngày 14 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai và số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001742 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H và anh Nguyễn Lê Anh T phải chịu án phí là 78.984.980 (bảy mươi tám triệu chín trăm tám mươi tư nghìn chín trăm tám mươi) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001796 ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Ông Nguyễn Ngọc A, bà Lê Thị Thúy H và anh Nguyễn Lê Anh T còn phải nộp số tiền 78.384.980 (bảy mươi tám triệu ba trăm tám mươi tư nghìn chín trăm tám mươi) đồng sung công quỹ nhà nước.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo để Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 dịnh tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự và và Luật sửa đổi, bổ sung

một số Điều của 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.

***Nơi nhận:***
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7-Gia Lai
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Đã ký
Võ Thị Thanh Thúy

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ** **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**