

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

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

Bản án số: 87/2025/DS - ST
Ngày 11 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 HÒA 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 tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bắc

2. Bà Lê Thị Toan

- Thư ký phiên tòa: Ông Diệp Bảo Kiệt - Thư ký Tòa 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 Lê Thị Thảo Nhi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 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 451/2024/TLST - DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 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 87/2025/QĐXXST - DS ngày 03 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2025/QĐST - DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hồng H, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ 04 HT, phường P, tỉnh Gia Lai

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đại N, sinh năm 1996; địa chỉ: Số 05/112 đường T, tổ 10 PĐ, phường P, tỉnh Gia Lai (*Hợp đồng ủy quyền công chứng số 7897/13/2025/CCGD ngày 03 tháng 7 năm 2025 tại Văn phòng Công chứng TXH*). Có mặt

2. *Bị đơn:*

- Bà Lê Thị Hoài D, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 144 đường VC, tổ 02 TĐ, phường P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- Ông Lê Nguyên V, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 56 đường CG, phường P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN; địa chỉ: Số 198 đường TQK, phường HK, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Xuân H- Trưởng phòng giao dịch HL thuộc Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN- chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: Số 56 đường NTT, phường P, tỉnh Gia Lai (*Giấy ủy quyền số 1400/UQ - VCB - PC ngày 16 tháng 9 năm 2024 và Giấy ủy quyền lại số 62/UQ-NHNT.GL ngày 08 tháng 9 năm 2025*). Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 11 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18 tháng 8 năm 2025, bản tự khai ngày 05 tháng 9 năm 2025, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H - ông Trần Đại N trình bày:

1.1 Theo Đơn khởi kiện ngày 26 tháng 11 năm 2024: Ngày 30 tháng 3 năm 2021 ông Nguyễn Hồng H giao kết với bà Lê Thị Hoài D Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất tại thôn 02, xã TĐ, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là số 144 đường VC, tổ 02 TĐ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 274, tờ bản đồ số 12, diện tích 345,4m² trong đó có 100m² đất ở và 245,4m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 956483 được Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 18 tháng 7 năm 2012, giá chuyển nhượng là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Tuy nhiên, từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, bà Lê Thị Hoài D vẫn không thực hiện việc giao đất và nhà cho ông Nguyễn Hồng H.

Ông Nguyễn Hồng H yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai giải quyết, buộc bà Lê Thị Hoài D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, bàn giao nhà, đất tại 144 đường VC, tổ 02 TĐ, tỉnh Gia Lai cho ông Nguyễn Hồng H.

1.2 Theo Đơn khởi kiện (bổ sung) ngày 18 tháng 8 năm 2025:

Nguyên trước đây, do có quen biết nên ông Nguyễn Hồng H cho ông Lê Nguyên V vay nhiều khoản tiền để làm ăn. Tính đến thời điểm ngày 28 tháng 4 năm 2021, ông Lê Nguyên V đang nợ ông Nguyễn Hồng H số tiền 1.721.600.000 đồng trong đó nợ gốc là 1.200.000.000 đồng và nợ lãi là 521.600.000 đồng.

Sau nhiều lần hỏi thúc, đề nghị trả nợ, vì không có tiền nên ông V đề xuất mượn tài sản là quyền sử dụng đất của chị gái bà Lê Thị Hoài D để vay ngân hàng trả nợ. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 762071, ông H đã liên hệ với một số ngân hàng và biết được thửa đất của bà D chỉ có thể vay từ 600.000.000 đồng - 700.000.000 đồng. Do đó ông H đã dùng thửa đất nói trên để vay Ngân hàng thương mại cổ phần AB số tiền 650.000.000 đồng, 150.000.000 đồng được trừ vào một phần nợ lãi,

500.000.000 đồng còn lại trừ vào một phần nợ gốc mà ông V đang nợ ông H. Như vậy, ông V đang còn nợ ông H số tiền nợ gốc 700.000.000 đồng và nợ lãi là 371.600.000 đồng. Tổng số tiền ông V còn nợ ông H là 1.071.600.000 đồng. Đến ngày 02 tháng 12 năm 2021 ông H đã tắt toán khoản vay trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần AB. Ngày 27 tháng 12 năm 2021 ông dùng thửa đất nói trên chuyển sang vay số tiền 700.000.000 đồng tại Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN. Quá trình từ khi bắt đầu làm việc, trao đổi, trước và sau khi nhận chuyển nhượng đất cho tới lúc vay ngân hàng, bà D và ông V đều biết và đồng ý.

Do đó, ông Nguyễn Hồng H bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc bà Lê Thị Hoài D và ông LNV phải liên đới trả cho ông Nguyễn Hồng H tổng số tiền tạm tính là 940.000.000 (chín trăm bốn mươi triệu) đồng trong đó số tiền vay là 700.000.000 đồng và tiền lãi đối với khoản vay tạm tính từ tháng 4 năm 2021 đến tháng 12 năm 2025 là 240.000.000 đồng.

- Buộc ông Lê Nguyên V phải trả cho ông Nguyễn Hồng H tổng số tiền nợ tạm tính là 1.071.600.000 (một tỷ không trăm bảy mươi một triệu sáu trăm nghìn) đồng trong đó tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng và nợ lãi là 371.600.000 đồng

1.3 Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hồng H rút yêu cầu khởi kiện theo Đơn khởi kiện ngày 26 tháng 11 năm 2024, thay đổi yêu cầu khởi kiện bổ sung như sau:

- Buộc bà Lê Thị Hoài D và ông Lê Nguyên V phải liên đới trả cho ông Nguyễn Hồng H số tiền nợ gốc là 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng và tiền lãi theo lãi suất cho vay của Ngân hàng thương mại cổ phần AB vào tháng 4 năm 2021 là 7,5%/năm, thời gian tính lãi từ tháng 4 năm 2021 đến tháng 11 năm 2025.

- Buộc ông Lê Nguyên V phải trả cho ông Nguyễn Hồng H số tiền nợ gốc là 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) đồng và không yêu cầu tính lãi khoản nợ này.

2. Theo Đơn khởi kiện phản tố ngày 26 tháng 5 năm 2025, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Hoài D trình bày:

Năm 2021, ông Lê Nguyên V (em trai của bà) có nhờ bà cho mượn tài sản là quyền sử dụng đất tại thôn 02, xã TĐ, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là số 144 đường VC, tổ 02 TĐ, phường P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 274, tờ bản đồ số 12, diện tích 345,4m² trong đó có 100m² đất ở và 245,4m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 956483 được Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 18 tháng 7 năm 2012 để thế chấp ngân hàng nhằm hợp tác vay vốn làm ăn cùng ông Nguyễn Hồng H.

Tuy nhiên, khi đến Văn phòng công chứng TXH, ông H yêu cầu bà giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho ông H vì ông H là chủ doanh nghiệp nên thủ tục vay vốn sẽ rất nhanh và được lãi suất ưu đãi. Do tin tưởng ông V là người thân, ông V và ông H nói việc chuyển nhượng là giả cách chỉ nhằm mục đích vay

vốn ngân hàng; tiền lãi vay sẽ do ông V và ông H trả; đồng thời cam kết sẽ trả lại tài sản cho bà khi hết thời hạn vay ngân hàng nên bà đã đồng ý.

Ngày 30 tháng 3 năm 2021 tại Văn phòng công chứng TXH bà và ông Nguyễn Hồng H đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2180, quyền số 09 VP/CC - SCC/HĐGD ngày 30 tháng 3 năm 2021 đối với thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng trong khi giá trị tài sản là 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng trong đó đất là 2.000.000.000 đồng, vật kiến trúc trên đất là 300.000.000 đồng.

Ngày 08 tháng 4 năm 2021, ông Nguyễn Hồng H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 762071; thửa đất số 298, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thôn 02, xã TĐ, thành phố P, tỉnh Gia Lai, diện tích 354,4m². Đến ngày 27 tháng 4 năm 2021, ông H đã dùng tài sản trên để thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần AB- Chi nhánh Gia Lai vay số tiền 650.000.000 đồng. Từ đó đến nay, gia đình bà vẫn quản lý, sử dụng nhà, đất, còn ông V và ông H trả lãi vay cho ngân hàng theo thỏa thuận.

Tuy nhiên, việc làm ăn giữa ông Lê Nguyên V và ông Nguyễn Hồng H không được thuận lợi, hai bên phát sinh mâu thuẫn thì ông H lại khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố P nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 30 tháng 3 năm 2021. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng H, đồng thời khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 3 năm 2021 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Bởi các căn cứ pháp lý sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 30 tháng 3 năm 2021 là giả cách để che dấu cho việc vay mượn tiền giữa bà, ông Lê Nguyên V với ông Nguyễn Hồng H nên giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng ghi trên hợp đồng là không phù hợp với giá trị thực tế. Đồng thời, giá này nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ tài chính với nhà nước nên vi phạm điều cấm của pháp luật.

Ông Nguyễn Hồng H đã có sự lừa dối bà và ông Lê Nguyên V khi làm Hợp đồng chuyển nhượng để nhằm mục đích vay vốn ngân hàng chứ thực tế không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Tòa án đã thể hiện tài sản hiện đang do bà quản lý, sử dụng và giá trị gấp nhiều lần giá ghi trên hợp đồng. Đồng thời, ông H không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh bà đã nhận tiền chuyển nhượng của ông H và đồng ý chuyển nhượng với giá chỉ 50.000.000 đồng.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai giải quyết:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng TXH công chứng số 2180 ngày 30 tháng 3 năm 2021 vô hiệu do bị lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật

Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 762071; thửa đất số 298, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thôn 02, xã TĐ, thành phố P, tỉnh Gia Lai, diện tích 354,4m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 08 tháng 4 năm 2021 cho ông Nguyễn Hồng H

- Bà và ông Lê Nguyên V sẽ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Hồng H số tiền 650.000.000 đồng mà ông H đã vay ngân hàng.

3. Tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Nguyên V vắng mặt nhưng theo Bản tự khai ngày 21 tháng 3 năm 2025, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ ý kiến của ông Vũ như sau:

Ông là em trai của bà Lê Thị Hoài D - chủ sử dụng đất, sở hữu nhà tại thôn 02, xã TĐ, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là số 144 đường VC, tổ 02 - TĐ, phường P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 274, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 956483.

Năm 2021, ông có vay của ông Nguyễn Hồng H 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Sau thời gian, ông nhận thấy lãi suất cao, không có khả năng chi trả nên ông đã đề nghị mượn tài sản của bà Lê Thị Hoài D để sang tên vay tiền ngân hàng. Vì không muốn gia đình biết nên ông đã nhờ bà D sang nhượng thửa đất nêu trên qua cho ông H để vay ngân hàng nhằm trả lại 400.000.000 đồng cho ông H

Số tiền trên là số tiền cá nhân ông vay của ông Nguyễn Hồng H không liên quan đến bà Lê Thị Hoài D, để hỗ trợ và tin tưởng nên bà D đã cho ông mượn tài sản trên sang nhượng cho ông H để vay nhằm mục đích trả nợ cho ông H.

Trong thời gian qua, ông cũng có liên hệ với ông H đề nghị được giải quyết chuyển nhượng lại tài sản cho bà D nhưng không thống nhất được. Yêu cầu của ông H về việc bàn giao nhà đất tại số 144 đường VC, tổ 02 - TĐ, phường P, tỉnh Gia Lai là vô lý trong khi trị giá nhà đất cao hơn khoản nợ 400.000.000 đồng.

Ông mong muốn Tòa án giải quyết thấu tình, đạt lý để bà Lê Thị Hoài D nhận lại tài sản nhà, đất tại số 144 đường VC, tổ 02 - TĐ, phường P, tỉnh Gia Lai.

4. Theo Văn bản trả lời số 01/GLA-PGDHL ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN, ý kiến của Ngân hàng như sau:

Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN là bên có quyền và lợi ích liên quan vụ án, tuy nhiên sau khi xem xét hồ sơ chúng tôi xác định không có yêu cầu độc lập và không tham gia tố tụng với tư cách là đương sự trong vụ án

Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN sẵn sàng phối hợp cung cấp tài liệu, chứng cứ hoặc làm rõ các thông tin liên quan giữa các bên khi có quyết định từ Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai nhưng không tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Tài sản tranh chấp hiện đang thế chấp hợp pháp để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 744/24/CT/PGDHL ngày 27 tháng 12 năm 2024, đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN đối với tài sản thế chấp.

5. 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. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đối với các bị đơn, việc chấp hành theo quy định pháp luật tố tụng còn hạn chế.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng H, chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện thay đổi do không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Hồng H; yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Hoài D

- Buộc bà Lê Thị Hoài D và ông LNV liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Hồng H tiền nợ gốc 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng và tiền lãi theo lãi suất cho vay của Ngân hàng thương mại cổ phần AB là 7,5%/năm

- Buộc ông Lê Nguyên V thanh toán cho ông Nguyễn Hồng H tiền nợ gốc là 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) đồng.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Hoài D và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hồng H do Văn phòng công chứng TXH công chứng số 2180 ngày 30 tháng 3 năm 2021 vô hiệu do bị lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 762071; thửa đất số 298, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thôn 02, xã TĐ, thành phố P, tỉnh Gia Lai, diện tích 354,4m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 08 tháng 4 năm 2021 cho ông Nguyễn Hồng H

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Cho rằng ông LNV, bà Lê Thị Hoài D không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ vay, trả lãi cho ngân hàng, gây thiệt hại lợi ích kinh tế nên ông Nguyễn Hồng H đã phát sinh quyền khởi kiện.

Bà Lê Thị Hoài D cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất tại thôn 02, xã TĐ, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là số 144 đường VC, tổ 02 TĐ, phường P, tỉnh Gia Lai theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2180 ngày 30 tháng 3 năm 2021 tại Văn phòng công chứng TXH nhằm thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nên việc giao nhà, đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng H là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp nên bà D đã phát sinh quyền yêu cầu phản tố.

Tranh chấp phát sinh từ giao dịch vay tiền thể hiện trên tin nhắn qua ứng dụng Zalo, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2180 ngày 30 tháng 3 năm 2021 giữa bà Lê Thị Hoài D và ông Nguyễn Hồng 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 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cơ quan hành chính có thẩm quyền cấp lại; 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.

Do ông Nguyễn Hồng H yêu cầu khởi kiện riêng đối với ông Lê Nguyên V nên vị trí tố tụng của ông V được xác định lại là bị đơn. Bà Lê Thị Hoài D, ông Lê Nguyên V đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN có Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 21 tháng 11 năm 2025; Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025 tiến hành xét xử vắng mặt bà D, ông V và Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN.

Việc ông Nguyễn Hồng H rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện bổ sung tương đương với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, nội dung yêu cầu khởi kiện bổ sung thay đổi không vượt quá yêu cầu khởi kiện bổ sung ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025 đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2180 ngày 30 tháng 3 năm 2021 và chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện bổ sung thay đổi của ông Nguyễn Hồng H.

[2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Hoài D

Ông Nguyễn Hồng H thừa nhận việc chuyển nhượng đất tại thôn 02, xã TĐ, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là số 144 đường VC, tổ 02 TĐ, phường P, tỉnh Gia Lai theo Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2180 ngày 30 tháng 3 năm 2021 tại Văn phòng công chứng TXH nhằm mục đích vay ngân hàng trả khoản nợ của ông Lê Nguyên V. Đồng nghĩa Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Hoài D và ông Nguyễn Hồng H được Văn phòng công chứng TXH chứng thực số 2180, quyền số 09 VP/CC - SCC/HĐGD ngày 30 tháng 3 năm 2021 là hợp đồng giả cách nên vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2025.

Do cơ sở đề ngày 08 tháng 4 năm 2021 ông Nguyễn Hồng H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 762071 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2180 ngày 30 tháng 3 năm 2021 vô hiệu dẫn đến giá trị về mặt pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 762071 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, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 762071 không còn hiệu lực pháp lý và bà Lê Thị Hoài D 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] Xét yêu cầu khởi kiện bỏ sung thay đổi của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H

Ông Lê Nguyên V thừa nhận có giao dịch vay tiền với ông Nguyễn Hồng H nhưng khoản vay chỉ là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên theo Vi bằng số 138/2025/VB - TPL ngày 02 tháng 11 năm 2025, thông qua các tin nhắn trên ứng dụng Zalo với chủ tài khoản “Vũ Bạ Ngôn” hay “Nguyên Vũ” cũng chính là ông LNV thể hiện từ năm 2020 đến năm 2023 ông V vay và còn nợ ông Nguyễn Hồng H số tiền 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng, cụ thể tại trang 8 của Vi bằng 138 ngày 07 tháng 5 năm 2020: ông H nhắn “*Vũ mượn 1 tỉ 400 triệu bắt đầu tính từ ngày 10/5/2020*” “*200 tiền xe tính từ ngày 3/5/2020*” và ông V nhắn lại bằng biểu tượng ngón cái giơ lên - biểu tượng like; trang 13 của Vi bằng 138 ngày 12 tháng 7 năm 2023 ông V nhắn “*Tổng tiền đang thiếu anh là bao nhiêu anh tính dùm coi có cách nào xử lý không anh*” ông H nhắn “*Gốc là 1.4 còn tiền lãi mấy năm nay nữa thì em cứ tính thử*”, ông V nhắn lại “*Tiền lãi hơn 1 năm đúng không anh, do bà đòi sống đòi chết nên em muốn nổ não*”. Theo đó, mặc dù giữa ông Lê Nguyên V và ông Nguyễn Hồng H không có giấy vay, không có thông tin giao dịch chuyển tiền qua tài khoản nhưng hoàn toàn

có đủ cơ sở xác định việc ông V còn nợ tiền của ông H là có thực. Ông Nguyễn Hồng H tự nhận ông Lê Nguyên V đã thanh toán được 200.000.000 đồng nên số tiền vay ông V còn nợ ông H là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng.

Ông H, bà D và ông V thống nhất số nợ 1.200.000.000 đồng được thanh toán một phần bằng khoản vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần AB là 650.000.000 đồng nhưng về bản chất khoản nợ của ông V đối với ông H chưa được thanh toán bởi bà D chỉ dùng tài sản cá nhân để đảm bảo cho ông H vay tiền tại tổ chức tín dụng chứ không dùng tài sản cá nhân để thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho ông V. Mặt khác, bà D chỉ thừa nhận khoản vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần AB nên việc ông H nâng hạn mức tín dụng để vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN là nằm ngoài sự thỏa thuận của các bên; không có chứng cứ chứng minh, bà D, ông V thống nhất số tiền vay 650.000.000 đồng được khấu trừ vào tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền nợ lãi là 150.000.000 đồng nên toàn bộ số tiền 650.000.000 đồng được khấu trừ vào nợ gốc 1.200.000.000 đồng.

Giao dịch vay tiền theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 2292/21/TD -TT/VIII ngày 27 tháng 4 năm 2021 và Giấy nhận nợ số 2292/21/TD-TT/VIII.01 ngày 28 tháng 4 năm 2021 và hiện ông H vẫn đang nợ Ngân hàng là sự kiện có thực, bà D cam kết chịu trách nhiệm trả khoản nợ vay này, tại trang 15 Vi bằng 138 ông V nhấn “*Anh Hạnh, anh có thể giúp em giữ cái nhà chị em 1 năm được không. Em đang cày bên Campuchia cố gắng sẽ trả anh cả vốn và lãi ngân hàng còn thiếu anh đến lúc đó...*” cho thấy ông V biết, đồng ý chịu trách nhiệm về khoản vay ngân hàng. Từ đó, Hội đồng xét xử có căn cứ nhận định khoản nợ 650.000.000 đồng bà D và ông V phải liên đới thanh toán cho ông H cùng với tiền lãi theo lãi suất cho vay tại Giấy nhận nợ số 2292.

Qua xác minh xác định, lãi cho vay của Ngân hàng thương mại cổ phần AB có sự điều chỉnh theo năm dao động từ 11,3%/năm đến 14,5%/năm nhưng ông H thống nhất lãi suất tính lãi là 7,5%/năm, có lợi cho người có nghĩa vụ nên lãi suất 7,5% được xác định là căn cứ tính lãi. Từ tháng 4 năm 2021 đến tháng 11 năm 2025 là 04 năm 07 tháng, tiền lãi được tính như sau:

$650.000.000 \text{ đồng} \times 7,5\%/\text{năm} \times 04 \text{ năm } 07 \text{ tháng} = 223.437.500$ (hai trăm hai mươi ba triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm) đồng

Ngoài ra, số tiền nợ gốc là 1.200.000.000 đồng được bà D cam kết liên đới chịu trách nhiệm thanh toán 650.000.000 đồng, số tiền nợ gốc còn lại là 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) đồng, ông V phải có trách nhiệm thanh toán cho ông H.

Như vậy, tổng số tiền nợ gốc và lãi bà Lê Thị Hoài D và ông Lê Nguyên V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hồng H là 873.437.500 (tám trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm) đồng, số tiền nợ ông Lê Nguyên V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hồng H là 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) đồng

[4] Do tài sản của bà Lê Thị Hoài D được thỏa thuận để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Hồng H tại Ngân hàng nên sau khi bà D liên đới cùng với ông Lê Nguyên V hoàn thành nghĩa vụ gốc và lãi cần phải thực hiện đối với ông H, bà D được 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.

[5] Về án phí:

- Do yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Hoài D được chấp nhận nên ông Nguyễn Hồng H phải chịu án phí là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng

- Do yêu cầu khởi kiện bổ sung thay đổi của ông Nguyễn Hồng H được chấp nhận nên:

+ Ông Lê Nguyên V và bà Lê Thị Hoài D phải chịu án phí: $36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times 73.437.500 \text{ đồng} = 38.203.125$ (ba mươi tám triệu hai trăm lẻ ba nghìn một trăm hai mươi lăm) đồng

+ Ông Lê Nguyên V phải chịu án phí: $20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times 150.000.000 \text{ đồng} = 26.000.000$ (hai mươi sáu triệu) đồng.

[6] Về Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.045.000 (chín triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng, do ông Nguyễn Hồng H rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Hoài D được chấp nhận nên ông H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này. Ông Nguyễn Hồng H đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.045.000 (chín triệu không trăm bốn mươi lăm 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 244, 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 bổ sung của ông Nguyễn Hồng H về việc yêu cầu bà Lê Thị Hoài D, ông Lê Nguyên V thanh toán nợ vay.

Buộc bà Lê Thị Hoài D và ông Lê Nguyên V liên đới trả cho ông Nguyễn Hồng H số tiền 873.437.500 (tám trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

Buộc ông Lê Nguyên V trả cho ông Nguyễn Hồng H số tiền 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) 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 bà Lê Thị Hoài D về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy 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 bà Lê Thị Hoài D và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hồng H công chứng số 2810, quyển số 09 VP/CC -SCC/HĐGD ngày 30 tháng 3 năm 2021 tại Văn phòng công chứng TXH vô hiệu

Hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 762071 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 08 tháng 4 năm 2021 cho ông Nguyễn Hồng H.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ với ông Nguyễn Hồng H, bà Lê Thị Hoài D 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

Về án phí:

Ông Nguyễn Hồng H phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 36.116.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001674 ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng H số tiền chênh lệch là 35.516.000 (ba mươi lăm triệu năm trăm mười sáu nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001674 ngày 19 tháng 8 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 000834 ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Bà Lê Thị Hoài D và ông Lê Nguyên V phải chịu án phí là 38.203.125 (ba mươi tám triệu hai trăm lẻ ba nghìn một trăm hai mươi lăm) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền

600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001722 không đề ngày tháng năm của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai. Bà Lê Thị Hoài D và ông Lê Nguyên V còn phải nộp số tiền 37.603.125 (ba mươi bảy triệu sáu trăm lẻ ba nghìn một trăm hai mươi lăm) đồng sung công quỹ nhà nước.

Ông Lê Nguyên V phải chịu án phí 26.000.000 (hai mươi sáu triệu) đồng sung công quỹ nhà nước.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo để Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng 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 định 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