

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PLEIKU
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 44/2025/DS-ST

Ngày: 21-5- 2025

*V/v “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nhơn;

Các Hội thẩm nhân dân: Lương Văn Kiên và ông Bạch Quảng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hải - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Cao Thảo Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 291/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 201/202/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông N, sinh năm 1983 và bà Q, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn B, xã G, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N và bà Q: Ông Ngô Đức N1, sinh năm 1961; địa chỉ: B L, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt;

- Bị đơn: Ông N2, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn D, xã G, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Đại N3, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ D, phường Đ, thành phố P, Gia Lai. Có mặt.

+ Bà Trần Thị L, sinh năm 1962; địa chỉ: D L, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1967; địa chỉ: Hẻm G đường L, thôn B, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt;

+ Văn phòng C; địa chỉ: B N, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt;

+ Văn phòng C (Nay là Văn phòng C); địa chỉ: A N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, ông V khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Pleiku tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng thực ngày 21/9/2021, giữa ông Nguyễn Đại N3 và ông N2 đối với thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CP 475004 ngày 05/8/2019, đã đăng ký chỉnh lý biến động cho ông N2 vào ngày 06/7/2021, để đảm bảo thi hành Bản án số 04/2023/DS-ST ngày 28-4-2023 cho ông V. Tài sản này đã bị Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 02/2021/QĐ-ADBPKCTT ngày 13/10/2021 và cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đ phong tỏa tại Quyết định số: 02/2021/QĐ-ADBPKCTT ngày 13/10/2021. Ngày 26/7/2024 ông V đã rút đơn khởi kiện, được Tòa án chấp nhận và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông V tại Quyết định số 113/2024/QĐST-DS ngày 26/7/2024.

Ngày 20/11/2023 Ông N và bà Q gửi đơn yêu cầu độc lập và đơn đề nghị đến Tòa án, yêu cầu được tham gia tố tụng, vì việc xử lý yêu cầu khởi kiện của ông V với ông N3 liên quan đến tài sản của ông bà và tại biên bản hòa giải ngày 18/3/2024 ông N, bà Q đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V, cùng yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 với ông Trần Đại N4 vô hiệu. Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 với ông N, bà Q đối với thửa đất mà ông N2 chuyển nhượng cho ông Trần Đại N4 vô hiệu. Ngày 26/7/2024 ông N, bà Q yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án sau khi ông V rút yêu cầu khởi kiện. Ông N, bà Q trình bày trong các đơn đề nghị, đơn trình bày, đơn yêu cầu độc lập, đơn thay đổi yêu cầu độc lập, trong các biên bản hòa giải và các tài liệu khác có tại hồ sơ, rằng ông N2 cho ông N, bà Q vay 200 triệu đồng trong thời hạn 5 năm và phải trả trước tiền lãi một năm, kể từ ngày viết giấy mượn tiền 27/4/2020. Ông N2 yêu cầu bà Q, ông N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CP 475004 ngày 05/8/2019 sang cho ông N2 đứng tên đăng ký thế chấp cho Ngân hàng vay tiền cho ông N, bà Q. Sau khi trả xong khoảng tiền 200 triệu thì lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả lại cho ông N, bà Q. Nhưng ngày 01/8/2023, khi làm việc với cơ Thi hành án dân sự, biết được ông N2 đã chuyển nhượng đất của ông N, bà Q cho ông Nguyễn Đại N3, nên ông N, bà Q mang tiền đến trả cho ông N2 để lấy lại quyền sử dụng đất thì ông N2 không nhận tiền. Vì vậy, ông N, bà Q yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N2 với ông N3 và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N2 với ông N, bà Q vô hiệu. Ông N và bà Q đồng ý trả 200 triệu đồng tiền vay cùng với tiền lãi kể từ ngày 27/5/2021 và yêu cầu ông N2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông N2 trình bày tại “Đơn yêu cầu hủy bỏ” đề ngày 23/11/2023, các bản tự khai ngày 16/01/2024, ngày 15/6/2024, bản tự khai ngày 15/6/2024, biên bản lấy lời khai ngày 23/01/2024 và biên bản hòa giải ngày 18/3/2024, ông N2 trình bày, đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V và bà Q, ông N về hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N2 và ông Nguyễn Đại N3 và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N2 với ông N, bà Q do vô hiệu, hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng và đất cho ông N. Ông N2 thừa nhận, năm 2020 có cho ông N, bà Q vay 200 triệu đồng trong thời hạn 5 năm, ông N, bà Q đã trả trước số tiền lãi của số tiền vay là một năm, đồng thời yêu cầu ông N, bà Q ký hợp đồng

chuyển nhượng thửa đất số 719, tờ bản đồ số 21 tại làng B, xã G, huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CP 475004 ngày 05/8/2019 cho ông N, bà Q để ông N2 đi vay tiền Ngân hàng hộ cho ông N, bà Q, khi nào ông N, bà Q trả xong nợ sẽ chuyển trả lại cho họ. Do ông N2 là đối tượng có nợ xấu, Ngân hàng không cho vay, nên để trả số tiền 200 triệu đồng đã vay của người khác đưa cho vợ chồng ông N, bà Q vay, ông N2 đã liên hệ với ông Nguyễn Đại N3 và được ông này đồng ý cho vay, nhưng yêu cầu thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. vì cần tiền để trả nợ, ông N2 đã thế chấp giấy chứng nhận của ông N, bà Q và lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông N3 tại Văn phòng C để vay của ông N3 200 triệu đồng, cùng với số tiền lãi của số tiền này, mà ông đã vay của người khác, để đưa cho ông N, bà Q vào ngày 27/4/2020 và các chi phí làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N5 là 70 triệu đồng, ông N2 vay thêm 100 triệu đồng để trả cho ông B, tổng cộng ông N2 đã vay của ông N3 375 triệu đồng. Ông N2 thừa nhận nội dung trình bày của ông N, bà Q là đúng thực tế; ông N, bà Q không chuyển nhượng đất cho ông N2. Vì vậy, ông N2 đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N2 với ông N, bà Q và giữa ông N2 với ông Nguyễn Đại N3 vô hiệu, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà Q. Ông N2 sẽ trả cho ông N3 số tiền 375 triệu đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật; ông N, bà Q phải trả cho ông N2 200 triệu đồng và lãi suất theo thỏa thuận kể từ ngày 27/5/2021.

Ông Nguyễn Đại N3, bà Trần Thị Kim D, Trần Thị L trình bày trong bản tự khai, các biên bản hòa giải, đơn đề nghị trong quá trình giải quyết vụ án rằng, tình cờ quen biết N2 và vợ là H thông qua người bạn, sau đấy anh N2 và vợ là chị H gọi điện hỏi vay 375 triệu đồng để trả nợ cho người khác, vì đã bị giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 475004 ngày 05/8/2019. Thấy hoàn cảnh của ông N2 và bà H khó khăn, ông N3, bà L, bà D góp tiền để cho vay. Ngày 21/9/2021, tại Văn phòng C, ông N2 viết giấy vay số tiền 375 triệu đồng của ông N3, bà L, bà D để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 917, tờ bản đồ số 21, diện tích 925,2m² tại làng B, xã G, huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã được cấp giấy chứng nhận số CP 475004 ngày 05/8/2019 cho ông N, “*nhưng tài sản được gắn liền trên đất đã được sang tên cho N2*” và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông N3. Văn phòng đăng ký đất đai hẹn trả kết quả vào ngày 14/10/2021, thì ngày 13/10/2021 ông nhận được thông báo quyền sử dụng đất của ông N2 chuyển nhượng đã bị Tòa án phong tỏa. Ông N3 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V, vì biết rằng diện tích đất chuyển nhượng là của ông N, bà Q nhưng đã chuyển nhượng cho ông N2. Vì vậy, ông N3 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N2 với ông N3 vô hiệu. Trong trường hợp Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N2 và ông N3 vô hiệu, thì ông N2 phải trả lại số tiền 375 triệu đồng cùng với lãi suất theo quy định của pháp luật, kể từ ngày 21/9/2021, N3 không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông N2 với ông N, bà Q vô hiệu.

Văn phòng C và Văn phòng C Nguyễn Văn T không tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng, Y trình bày, tháng 4/2020 N2 đề nghị vợ chồng N, Qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho N2 đứng tên để thế chấp cho Ngân hàng vay giùm 200 triệu đồng trong thời hạn 5 năm, hết thời hạn 5 năm, ông N, bà Q thanh toán xong nợ thì N2 chuyển trả lại quyền sử dụng đất.

Tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa N, Qua lập ngày 03/4/2020 tại Văn phòng C;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 475004 cấp ngày 05/8/2019 cho N, Qua đã đăng ký chuyển nhượng cho N, Qua ngày 06/7/2021;

Thông báo từ chối giải quyết hồ sơ ngày 14/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký huyện Đ, tỉnh Gia Lai, từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng đất đai giữa ông N2 và ông Nguyễn Đại N3, do bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 và ông Nguyễn Đại N3 lập ngày 21/9/2021 tại Văn phòng C;

Giấy mượn tiền đề ngày 21/9/2021: N, Qua vay của ông Nguyễn Đại N3 375 triệu đồng tại phòng công chứng trong thời hạn một tháng, lãi suất tự thỏa thuận, thế 01 bìa đỏ;

Giấy mượn tiền ngày 27/4/2020: ông N, bà Q gửi bìa đỏ cho ông N2 vay giùm 200 triệu đồng trong thời hạn 05 năm, lãi suất hai bên thỏa thuận, đã đóng lãi trước 12 tháng, có người làm chứng là Y;

Phiếu hướng dẫn của Văn phòng cơ quan cảnh sát điều tra, Công an tỉnh G về đơn của ông N gửi cơ quan cảnh sát điều tra đề ngày 23/10/2023 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 719, tờ bản đồ 21, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 475004 ngày 05/8/2019 với ông N2.

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19 tháng 02 năm 2025 xác nhận thửa đất số 719, tờ bản đồ số 21 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 475004 ngày 05/8/2019 cho ông N, bà Q tại làng B, xã G, huyện Đ, tỉnh Gia Lai hiện nay có hàng rào ranh giới đất và căn nhà mái tôn do ông N, bà Q đang ở.

Tại phiên tòa các đương sự, gồm ông: Nguyễn Đại N3, N, N2, bà Q đều thừa nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giả tạo nhằm thực hiện việc vay tiền. Theo đó ông Nguyễn Đại N3 đã vay tiền của người khác đưa cho ông N2 vay 375 triệu đồng vào ngày 21/9/2021 và ông N2 đã vay tiền của người khác cho ông N, bà Q vay 200 triệu đồng vào ngày 27/4/2020, ông N, bà Q đã trả lãi trước một năm, từ ngày 27/4/2020 đến ngày 27/4/2021; ông N2 vay tiền của ông N3 để trả số tiền 200 triệu đồng đã vay cho bà Q, ông N; việc vay tiền được lập thành văn bản, có thỏa thuận về thời hạn trả nợ. Các đương sự thỏa thuận trả lãi theo quy định của pháp luật. Đối với quyền sử dụng đất, ông N, bà Q hiện nay vẫn đang chiếm hữu, sử dụng, nên ông N3 sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 475004 cấp ngày 05/8/2019 cho ông N, bà Q.

Ông N2 cho biết chưa kết hôn, tài sản giao dịch trong vụ án này là của riêng ông N2 không liên quan đến người khác.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tòa án nhân dân thành phố Pleiku xác định không đúng tư cách tố tụng của đương sự, nên đề nghị đình chỉ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Yêu cầu khởi kiện của ông V thuộc trường hợp quy định tại khoản 11 Điều 26 “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”; Văn phòng Công Chứng Lý T1 có trụ sở tại thành phố P đã thực hiện việc công chứng hợp đồng bị yêu cầu tuyên bố vô hiệu, nên theo quy tại điểm m khoản 2 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Pleiku thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định; thời hiệu khởi kiện trong trường hợp này quy định tại Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2015 là không hạn chế.

Ông N, bà Q có đơn yêu cầu tham gia tố tụng với nguyên đơn là ông V để yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 và ông Nguyễn Đại N3 vô hiệu và có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N2 với ông N, bà Q vô hiệu, vì tài sản trong hai hợp đồng này là của ông N, bà Q. Do đó, theo quy định tại Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự, ông V rút yêu cầu khởi kiện, Tòa án đình chỉ yêu cầu của ông V thì ông N, bà Q trở thành nguyên đơn, ông N2 là bị đơn, ông N3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bởi lẽ, việc giải quyết vụ án sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông N2 và ông N3.

[2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/4/2020, Ông N2 thừa nhận, do ông N, bà Q hỏi vay tiền, nên ông đề nghị ông N, bà Q lập hợp đồng chuyển tên người sử dụng đất sang ông N2 để ông N2 thế chấp cho ngân hàng vay giúp cho ông N, bà Q. Nhưng sau khi chỉnh lý biến động sang tên, ông N2 không vay được tiền của Ngân hàng nên nhờ người khác vay giúp. Vì vậy, ông N2 đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người quen để vay tiền đưa cho ông N, bà Q vào ngày 27/4/2020 với thỏa thuận, ông N, bà Q vay 200 triệu đồng trong thời hạn 5 năm, phải trả lãi trước 01 năm. Ông N2 và ông N, bà Q đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2020 là nhằm mục đích nhờ ông N2 vay tiền.

Sau đó N2 tiếp tục tìm người nhờ vay tiền Ngân hàng để trả lại số tiền đã vay cho ông N, bà Q và được ông N3 nhận giúp, nên ngày 21/9/2021, ông N2 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N3 tại Văn phòng C để vay của ông N3 375 triệu đồng. Việc vay tiền được lập thành văn bản, trong đó có nội dung, ông N2 thế chấp bìa đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để “Mượn” tiền.

Ông Nguyễn Đại N3 thừa nhận toàn bộ nội dung trình bày của ông N2, cho rằng thấy ông N2 đang gặp khó khăn, tha thiết xin vay tiền, cần sự giúp đỡ, nên đã vay tiền của người khác đưa cho ông N2 vay lại, hai bên xác lập việc vay tiền bằng văn bản tại Văn phòng C và đề nghị ông N2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên ông N3 để ông N3 thế chấp vay tiền Ngân hàng trả lại số tiền đã vay cho ông N2. Tuy nhiên, do không vay được tiền của Ngân hàng, do đó ông N3 đề nghị ông N2 phải trả lại số tiền đã vay ghi trong hợp đồng ngày 21/9/2021 với mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Ông N2 và ông N3 đều đồng ý tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự trong vụ án này vô hiệu.

Xét thấy, lời thừa nhận của ông N2, ông N3 phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thể hiện trong giấy vay tiền ngày 03/4/2020 giữa ông N2 với ông N, bà Q, giấy vay tiền giữa ông N2 với ông Nguyễn Đại N3 vào ngày 21/9/2021 và trình bày của ông N, bà Q. Do đó, theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N2 với ông N, bà Q và giữa ông N2 ông N3 đối với thửa đất số CP 475004 ngày 05/8/2019 của ông N, bà Q là giả tạo nhằm để thực hiện giao

dịch vay tiền, nên theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 các giao dịch này vô hiệu.

[3]. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo, nên các bên không chuyển giao quyền chiếm hữu, sử dụng đất trên thực tế, vì vậy cần ghi nhận sự tự nguyện của ông N3 về hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 475004 ngày 05/8/2019 cho ông N, bà Q và hoàn trả lại số tiền đã nhận.

Các đương sự thỏa thuận hoàn trả lại cho nhau số tiền đã nhận và lãi suất theo quy định của pháp luật, nhưng không xác định mức lãi cụ thể. Do đó, cần căn cứ quy định tại Điều 466, Điều 468 của bộ luật Dân sự năm 2015, buộc ông N, bà Q trả cho ông N2 200 triệu đồng nợ gốc lãi suất kể từ ngày 27/4/2020 đến ngày xét xử 21/5/2025 là 5 năm 24 ngày, nhưng đã trả lãi trước cho ông N2 một năm, nên còn phải trả lãi đến ngày xét xử là 4 năm 24 ngày; Ông N2 phải trả cho ông Nguyễn Đại N3 375 triệu đồng và lãi suất kể từ ngày 21/9/2021 đến ngày xét xử 21/5/2025 là 3 năm 8 tháng theo mức lãi quy định quy định tại khoản 2 Điều 468 lãi suất được tính là 10%/năm, cụ thể:

- Số tiền ông N, bà Q phải trả cho ông N2 là: 200 triệu đồng + (200 triệu đồng x 10%/năm x 4 năm 24 ngày) = 281.333.333đ, trong đó có 81.333.333đ (làm tròn số) tiền lãi và 200 triệu đồng nợ gốc.

- - Số tiền ông N2 phải trả cho ông N3 là: 375 triệu đồng + (375 x 10% x 3 năm 8 tháng) = **Tổng tiền phải trả (gốc + lãi):**

512.500.000đ, trong đó có 375 triệu đồng nợ gốc và 137.500.000 đồng tiền lãi.

Ông N2, ông N và bà Q phải tiếp tục chịu lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử 21/5/2025 theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành xong.

Đối với bà D và bà L mà ông N3 cho rằng đã đưa tiền cho ông N3 để cho N2 vay cũng đồng ý với ý kiến của ông N3 về việc yêu cầu ông N2 trả lại tiền và lãi suất theo quy định của pháp luật, nhưng không yêu cầu giải quyết với ông N3, nên, nếu có tranh chấp, có thể khởi kiện vụ án khác.

[4] Văn phòng C và Văn phòng C (Văn phòng C) không có lỗi khi thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đai, vì tại thời điểm xác lập hợp đồng, tài sản không có tranh chấp, không có văn bản ngăn chặn của các cơ quan chức năng có thẩm quyền.

[5] Về án phí, theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 của Nghị quyết 326 của UBTWQH14, cụ thể:

- Ông N2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án này là 300.000đ;
- Hoàn trả lại cho ông N, bà Q số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ.
- Ông N2 phải chịu án phí của số tiền phải trả cho ông N3 512.500.000đ là 24.500.000đ.

- Ông N, bà Q phải chịu án phí của số tiền phải trả cho ông N2 281.333.333đ là 14.066.667 đồng (Làm tròn số).

- [6] Về ý kiến, đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa cho rằng Tòa án xác định sai tư cách tố tụng, nên đình chỉ giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng, trong vụ án

này, ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 và ông N3 vô hiệu đối với quyền sử dụng đất của ông N2 để đảm bảo việc thi hành án. Tòa án nhân dân thành phố Pleiku căn cứ điểm 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự về “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” để thụ lý giải quyết. Ông N, bà Q có đơn yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng với nguyên đơn là ông V và có đơn yêu cầu độc lập đối với ông N2. Vì tài sản giao dịch trong các hợp đồng này là của ông N, bà Q, nên Tòa án xác định ông N3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn là ông N2; ông N, bà Q là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia yêu cầu độc lập, tham gia tố tụng với nguyên đơn. Theo quy định tại khoản 2 Điều 73, thì ông N, bà Q có quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn quy định tại khoản 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự, có quyền **“thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện; rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện”**. Vì vậy, ông V rút đơn khởi kiện, thì ông N, bà Q trở thành nguyên đơn, ông N2 là bị đơn, ông N3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia với là bị đơn. Bởi lẽ, ông N3 và ông N2 đang có hành vi xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản của ông N, bà Q.

Việc Tòa án xác định tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án là đúng quy định, không có căn cứ để đình chỉ giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 11 Điều 26, Điều 39, Điều 147, Điều 68, Điều 72 và Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng các điều: 124, 131 và khoản 3 Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Xử:

1. Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2020 giữa ông N, bà Q với ông N2 được công chứng tại Văn phòng C (Nay là Văn phòng C) và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N2 và ông Nguyễn Đại N3 ngày 21/9/2021, được công chứng tại Văn phòng C, đối với thửa đất số 917, tờ bản đồ số 21, diện tích 925,2m² tại làng B, xã G, huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã được cấp giấy chứng nhận số CP 475004 ngày 05/8/2019 cho ông N, bà Q.

2. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông N2 với ông N, bà Q và ông Nguyễn Đại N3 về việc hoàn trả giấy tờ, tài sản đã nhận cho nhau như sau:

- Ông Nguyễn Đại N3 hoàn trả lại Giấy chứng nhận số CP 475004 ngày 05/8/2019 đối với thửa đất số 917, tờ bản đồ số 21, diện tích 925,2m² tại làng B, xã G, huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã cho ông N, bà Q;

- Ông N2 phải trả cho ông Nguyễn Đại N3 số tiền 512.500.000đ (Năm trăm mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng), trong đó có 375 triệu đồng nợ gốc và 137.500.000 đồng tiền lãi;

- Ông N, bà Q phải trả cho ông N2 số tiền 281.333.333đ (Hai trăm tám mươi một triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng), trong đó có 81.333.333đ tiền lãi và 200 triệu đồng nợ gốc.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án 21/5/2025, người phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thi hành xong, với mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông N2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm về tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 24.500.000đ (hai mươi bốn triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí đối với số tiền phải trả cho ông N3 trả nợ.

- Hoàn trả lại cho ông N, bà Q 300.000đ đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền số 0001007 ngày 04/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Pleiku.

- Ông N, bà Q phải chịu án phí của số tiền phải trả cho ông N2 là 14.066.667 đồng (Mười bốn triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND Tp . Pleiku;
- THADS Tp.Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Nhơn

