TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 – GIA LAI,** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2026/DS-ST
Ngày 23-01-2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – GIA LAI, TỈNH GIA LAI

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*Bà Trần Thị Lệ Quyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Sang.

2. Bà Trương Thị Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Định – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 160/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Bích C, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Bùi Thị Mộng T, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Bùi Trọng P1, sinh năm 2002; địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Bùi Nhật S, sinh năm 2004; địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

4. Chị Phạm Lê Ánh N, sinh năm 1999; địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai;

vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Chị Phạm Lê Ái V, sinh năm 2003; địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

6. Chị Phạm Lê Ngọc L, sinh năm 2005; địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

7. Cháu Phạm Lê Khánh Đ, sinh năm 2012; địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai;

Người đại diện hợp pháp của cháu Phạm Lê Khánh Đ: Bà Lê Thị Bích C, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai; là người đại diện theo pháp luật (mẹ cháu Đ); có mặt

8. Bà Phạm Thị Ngọc X, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Bà Phạm Thị Ngọc K, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 5 năm 2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Bích C, đồng thời bà C là người đại diện hợp pháp của cháu Phạm Lê Khánh Đ trình bày:

Chồng bà tên Phạm Ngọc C1, chết năm 2012. Vợ chồng có 04 con chung tên Phạm Lê Ánh N; Phạm Lê Ái V; Phạm Lê Ngọc L và Phạm Lê Khánh Đ. Cha chồng tên Phạm Ngọc L1. Mẹ chồng tên Nguyễn Thị H. Cha mẹ chồng có 03 người con gồm chị Phạm Thị Ngọc K, chị Phạm Thị Ngọc X và chồng bà. Ngoài ra cha mẹ không còn vợ chồng, con riêng hay con nuôi nào khác.

Khi còn sống, năm 2003 vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Bùi Thị Mộng T đấu giá trúng lô đất số 149E, tờ bản đồ số 06 tọa lạc thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định, nay là thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai nhưng không có tiền nộp tiền đất nên bán lại suất đấu giá cho vợ chồng bà với giá 6.000.000 đồng. Thỏa thuận, vợ chồng bà nộp tiền đấu giá đất và các khoản thuế phí khác khoảng 75.000.000 đồng.

Sau đó vợ chồng bà nộp tiền đấu giá đất, các khoản thuế phí và giữ các biên lai, chứng từ gốc. Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn P. Vợ chồng bà đưa cho vợ chồng ông P số tiền 6.000.000 đồng và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quản lý đất từ đó cho đến nay. Năm 2010 vợ chồng xây dựng nhà ở kiên cố và sử dụng cho đến nay.

Năm 2012 chồng bà chết, cha chồng có đến nhờ vợ chồng ông P sang tên sang vợ chồng bà nhưng ông P không đồng ý. Sau khi cha chồng chết, bà nhiều lần đến nhà liên hệ để nhờ vợ chồng ông P làm thủ tục sang tên nhưng ông P nói bận việc, không có thời gian, có lúc đồng ý ký sang tên rồi sau đó lại viện lý do để không ký sang tên cho bà.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chồng bà với ông P. Công nhận cho bà được quyền sử dụng thửa đất số 149E, tờ bản đồ số 06 (nay là thửa 156, tờ bản đồ 61) tọa lạc thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai.

Bà đại diện cho con trai Phạm Lê Khánh Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chồng bà với ông P, công nhận quyền sử dụng đất cho bà để bà và con ổn định chỗ ở.

Tại phiên tòa, bà C yêu cầu trường hợp công nhận hợp đồng chuyển nhượng, công nhận quyền sử dụng đất cho bà thì bà tự nguyện chịu toàn bộ các khoản chi phí tố tụng và án phí mà vợ chồng ông P, bà T phải chịu.

Theo bản tự khai ngày 16 tháng 11 năm 2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Lê Ánh N trình bày:

Năm 2003, cha chị là ông Phạm Ngọc C1, mẹ chị là bà Lê Thị Bích C có mua đất của ông Nguyễn Văn P và bà Bùi Thị Mộng T lô đất số 149E, tờ bản đồ 06 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là: Thôn B, Xã T, Tỉnh Gia Lai).

Nay mẹ chị yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận cho mẹ chị được quyền sử dụng thửa đất trên. Chị thống nhất ý kiến của mẹ chị, đồng thời giao phần tài sản của chị trong phần di sản cho mẹ chị được quyền sử dụng và định đoạt.

Theo bản tự khai ngày 07 tháng 7 năm 2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Lê Ái V trình bày:

Cha chị là ông Phạm Ngọc C1, mẹ chị là bà Lê Thị Bích C. Cha mẹ chị có mua đất của ông Nguyễn Văn P và bà Bùi Thị Mộng T lô đất số 149E, tờ bản đồ 06 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Nay mẹ chị yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận cho mẹ chị được quyền sử dụng thửa đất trên. Chị thống nhất ý kiến của mẹ chị, đồng thời giao toàn bộ phần tài sản của chị trong phần di sản cho mẹ chị được quyền sử dụng và định đoạt.

Theo bản tự khai ngày 07 tháng 7 năm 2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Lê Ngọc L trình bày:

Cha chị là ông Phạm Ngọc C1, mẹ chị là bà Lê Thị Bích C. Cha mẹ chị có mua đất của ông Nguyễn Văn P và bà Bùi Thị Mộng T lô đất số 149E, tờ bản đồ 06 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Nay mẹ chị yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận cho mẹ chị được quyền sử dụng thửa đất trên. Chị thống nhất ý kiến của mẹ chị, đồng thời giao toàn bộ phần tài sản của chị trong phần di sản cho mẹ chị được quyền sử dụng và định đoạt.

Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 30 tháng 10 năm 2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc X trình bày:

Cha bà là ông Phạm Ngọc L1, mẹ bà là bà Nguyễn Thị H. Cha bà chết năm

2024. Cha mẹ bà có 03 người con là bà, bà Phạm Thị Ngọc K và ông Phạm Ngọc C1. Ông C1 chết năm 2012. Ông C1 có vợ và 04 người con chung.

Năm 2003, vợ chồng ông C1, bà Lê Thị Bích C có mua lại suất đất đấu giá của vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Bùi Thị Mộng T. Sau đó vợ chồng ông C1, bà T xây dựng nhà ở ổn định.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận cho bà C được quyền sử dụng thửa đất số 149E, tờ bản đồ 06 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định, bà thống nhất với yêu cầu của bà C. Phần di sản mà bà được nhận bà giao lại cho bà C được quyền sử dụng, định đoạt.

Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 30 tháng 10 năm 2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc K trình bày:

Bà thống nhất về quan hệ gia đình, nguồn gốc quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất như bà Phạm Thị Ngọc X trình bày.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận cho bà C được quyền sử dụng thửa đất số 149E, tờ bản đồ 06 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định, bà thống nhất với yêu cầu của bà C. Phần di sản mà bà được nhận bà giao lại cho bà C được quyền sử dụng, định đoạt.

Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 30 tháng 10 năm 2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà thống nhất về quan hệ gia đình, nguồn gốc quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất như bà Phạm Thị Ngọc X trình bày.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận cho bà C được quyền sử dụng thửa đất số 149E, tờ bản đồ 06 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định, bà thống nhất với yêu cầu của bà C. Phần di sản mà bà được nhận bà giao lại cho bà C được quyền sử dụng, định đoạt.

Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án cũng như đến nhà để làm việc nhưng vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Bùi Thị Mộng T không hợp tác làm việc.

Tại phiên Toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Gia Lai phát biểu: Về thủ tục tố tụng: Tòa án tiến hành thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án. Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn không thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa

và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Lê Thị Bích C khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Văn P cư trú tại thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của bộ luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hòa giải, đối thoại tại tòa án.

[2] Về sự có mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Bùi Thị Mộng T, anh Nguyễn Bùi Trọng P1, anh Nguyễn Bùi Nhật S, chị Phạm Lê Ái V, chị Phạm Lê Ngọc L vắng mặt lần thứ 2 dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Lê Ánh N, bà Phạm Thị Ngọc X, bà Phạm Thị Ngọc K, bà Nguyễn Thị H vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo "Giấy hợp đồng chuyển nhượng đất ở" ngày 30 tháng 11 năm 2003, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn P, bà Bùi Thị Mộng T và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Ngọc C1 thì vợ chồng ông P, bà T có đấu giá một lô đất tại xóm H, thôn B. Ngày 07 tháng 5 năm 2004, UBND huyện T ban hành Quyết định số 751/QĐ-CT.UB để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn P. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 149E, tờ bản đồ 06 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Theo kết quả xác minh cũng như trích đo địa chính thửa đất thì thửa đất hiện nay được đổi thành thửa 156, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai. Như vậy tuy hợp đồng ngày 30 tháng 11 năm 2003 không nêu rõ đối tượng chuyển nhượng nhưng thông qua các quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phiếu thu tiền mà bà Lê Thị Bích C đang giữ và cung cấp cho Tòa án thì đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 149E, tờ bản đồ 06 tọa lạc tại thôn B , xã P, huyện T, tỉnh Bình Định, nay là thửa 156, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai.

[4] Quyết định số 751/QĐ-CT.UB ngày 07 tháng 5 năm 2004 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 505431, số vào sổ 00084QSDĐ/K13 ngày 07 tháng 5 năm 2004 của UBND huyện T thể hiện quyền sử dụng thửa đất 149E, tờ bản đồ số 06 được cấp cho hộ ông Nguyễn Văn P, bà Bùi Thị Mộng T. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng thửa đất này không phải là đất của hộ mà là đất của cá nhân vợ chồng ông P, bà T, bởi lẽ căn cứ khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định đất được công nhận là của hộ khi có đủ các điều kiện sau: Các thành viên có quan hệ hôn nhân, quan hệ huyết thống, quan hệ nuôi dưỡng. Đang sống chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất. Có quyền sử dụng đất chung bằng các hình thức như

cùng nhau đóng góp hoặc cùng nhau tạo lập để có quyền sử dụng đất chung hoặc được tặng cho chung, thừa kế chung,…Trong trường hợp này, thửa đất là do vợ chồng ông P, bà T đấu giá, không có tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh có cá nhân khác tham gia góp vốn. Thời điểm đấu giá đất thì con của ông P, bà T chỉ mới 01 tuổi hoặc chưa sinh nên không thể cùng tham gia tạo lập đất. Do đó, thửa đất này được xác định là tài sản của cá nhân, không phải của hộ gia đình sử dụng đất như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

[5] Quá trình làm việc, Tòa án đã tiến hành thông báo thụ lý vụ án cũng như liên hệ trực tiếp để làm việc nhưng ông P, bà T không cung cấp văn bản trình bày ý kiến. Tuy nhiên, trong quá trình làm việc, vợ chồng ông P, bà T có trình bày rằng việc mua bán đất là giữa vợ chồng ông P, bà T với ông C1, không liên quan đến bà C. Quá trình làm việc có sự chứng kiến và xác nhận của chính quyền địa phương. Điều này chứng tỏ việc giao dịch giữa vợ chồng ông P, bà T và ông C1 là có thật. Ông P, bà T cho rằng ông bà chỉ chuyển nhượng đất cho ông C1, không liên quan đến bà C. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù hợp đồng chỉ thể hiện tên ông C1 là người nhận chuyển nhượng nhưng khoản 1 Điều 33 của Luật hôn nhân và gia đình quy định quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông C1, bà C là vợ chồng nên nếu việc chuyển nhượng là hợp pháp thì quyền sử dụng thửa đất này là của chung vợ chồng ông C1, bà C.

[6] Nội dung Giấy hợp đồng cũng thể hiện rõ ông C1 chỉ phải trả cho ông P, bà T số tiền 6.000.000 đồng, còn tất cả các khoản tiền đấu giá và các lệ phí khác ông C1 phải nộp cho Nhà nước. Tại trang 02 của hợp đồng, ông P có ký xác nhận đã nhận tiền của ông C1 02 lần với tổng số tiền 6.000.000 đồng như hai bên đã thỏa thuận. Theo như bà C trình bày thì toàn bộ khoản tiền đấu giá và các khoản lệ phí đều do bà nộp. Thực tế thì tất cả các giấy nộp tiền, biên lai thu tiền đều do bà C giữ và cung cấp cho Tòa án. Điều đó chứng minh vợ chồng ông C1, bà C đã thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng là nộp toàn bộ chi phí để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thanh toán cho ông P, bà T 6.000.000 đồng tiền mua lại đất. Như vậy, vợ chồng ông C1, bà C đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận.

[7] Tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông P, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận. Sau đó, vợ chồng ông P, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông C1, bà C là người quản lý đất và đã làm nhà kiên cố... Trong quá trình vợ chồng ông C1, bà C quản lý, sử dụng, bên chuyển nhượng không phản đối và việc sử dụng cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, theo quy định tại điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì phải công nhận hợp đồng. Mặt khác, tại "Giấy hợp đồng chuyển nhượng đất ở" ngày 30 tháng 11 năm 2003 có nêu "Trách nhiệm bên chuyển nhượng, sau này giao đầy đủ các giấy tờ nhà ở và ký giấy chuyển nhượng". Như vậy thời hạn

thực hiện hợp đồng được các bên thỏa thuận là cho đến khi bên chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ công chứng, chứng thực hợp đồng nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, nội dung, hình thức giao dịch phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên cũng được áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện việc giao tiền, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Do đó, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 11 năm 2003 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Bùi Thị Mộng T với ông Nguyễn Ngọc C2.

[8] Ông Nguyễn Ngọc C2 chết năm 2012, theo điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự, hàng thừa kế thứ nhất của ông C2 gồm bà Lê Thị Bích C, 04 người con là chị Phạm Lê Ánh N, chị Phạm Lê Ái V, chị Phạm Lê Ngọc L, cháu Phạm Lê Khánh Đ, cha mẹ ông C2 là ông Phạm Ngọc L1, bà Nguyễn Thị H. Đến năm 2024, ông L1 chết, hàng thừa kế của ông L1 gồm vợ là bà Nguyễn Thị H, 02 người con là bà Phạm Thị Ngọc X, bà Phạm Thị Ngọc K. Ngoài ra còn có con của ông C2 thừa kế thế vị theo quy định tại Điều 652 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên tất cả những người thừa kế đều không có tranh chấp gì về kỷ phần thừa kế mà thống nhất công nhận cho bà Lê Thị Bích C toàn bộ quyền sử dụng phần đất mà bà C, ông C2 đã nhận chuyển nhượng từ ông P, bà T. Áp dụng Điều 620 của Bộ luật dân sự, công nhận toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng là của bà Lê Thị Bích C.

[9] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất được cấp có diện tích 124 m^2 trong đó chiều ngang 4,5m, chiều dài 27,5 m. Tuy nhiên, kết quả trích đo hiện trạng thửa đất thì phần đất bà Lê Thị Bích C đang quản lý, sử dụng có chiều rộng 4,5 m, chiều dài 29,17 m, tổng diện tích 175m^2. Mặc dù việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch chung, không bị xử lý vi phạm hành chính về đất nhưng phần diện tích vượt quá vẫn chưa được công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ công nhận cho bà Lê Thị Bích C phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 124m^2. Phần diện tích vượt quá được cơ quan có thẩm quyền xem xét theo quy định về đất đai.

[10] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000 đồng. Vì toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tuy nhiên tại phiên tòa bà C tự nguyện chịu chi phí này nên ghi nhận sự tự nguyện của bà C.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông Nguyễn Văn P, bà Bùi Thị Mộng T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tương tự, bà C tự nguyện chịu chi phí này nên ông P, bà T không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH ngày 25 tháng 6 năm 2025; Điều 116, Điều 129, Điều 620, Điều 651, Điều 652, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 33 Luật hôn nhân gia đình; Điều 3 Luật đất đai năm 2024; điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 11 năm 2003 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Bùi Thị Mộng T với vợ chồng ông Phạm Ngọc C1 (đã chết), bà Lê Thị Bích C.

Công nhận quyền sử dụng thửa đất 149E, tờ bản đồ 06, diện tích 124m^2 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định, nay là thửa 156, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại thôn B, xã T, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 505431, số vào sổ 00084QSDĐ/K13 ngày 07 tháng 5 năm 2004 của UBND huyện T cho bà Lê Thị Bích C.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Lê Thị Bích C tự nguyện chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng. Bà C đã nộp xong.

3. Về án phí: Bà Lê Thị Bích C tự nguyện chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí nhưng được khấu trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí bà C đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003207 ngày 13 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết hoặc tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- VKSND khu vực 2 – Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 2 – Gia Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Lệ Quyên