TÒA ÁN NHÂN DÂN **THNH PHỐ P** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2023/DS - ST
Ngày 06 tháng 02 năm 2023
"V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI

-THnh 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 Doãn Thị Lệ

2. Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Thủy Sơn PH – Thư ký Toà án nhân dân tHnh phố P, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tHnh phố P, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thắng Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tHnh phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2022/TLST - DS ngày 16 tháng 3 năm 2022 về "***Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 147/2022/QĐXXST - DS ngày 12 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐST - DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Mỹ D, sinh năm 1957

Địa chỉ: 21 BHN, tổ 01, phường TS, tHnh phố P, tỉnh Gia Lai

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Tuấn A, sinh năm 1985

Địa chỉ: Tổ 06, phường PĐ, tHnh phố P, tỉnh Gia Lai

(Giấy ủy quyền số 9863 quyển số 05/2022.TP/CC - SCC/HĐGD ngày 03 tháng 11 năm 2020 tại Văn phòng công chứng DAB). Có mặt

2. *Bị đơn*: Bà Trần Thị T

Địa chỉ: Hẻm 110 NAN, tổ 09, phường IK, tHnh phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

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

- Anh Võ Đức N, sinh năm 1968

Địa chỉ: Tổ 01, phường CL, tHnh phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- Chị Võ Thị Thu H sinh năm 1974

Địa chỉ: Hẻm 110 NAN, tổ 09, phường IK, tHnh phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- Chị Võ Thị Thu T, sinh năm 1988

Địa chỉ: Hẻm 110 NAN, tổ 09, phường IK, tHnh phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 3 năm 2022, bản tự khai ngày 14 tháng 03 năm 2022, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 13 tháng 5 năm 2022, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa Đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Mỹ D – ông Trần Tuấn A trình bày:

Ngày 02 tháng 02 năm 2001 ông Võ Đức M chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Mỹ D lô đất có diện tích 176m^2 đất vườn, có vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp nH ông Đào Xuân N1, Phía tây giáp nhà ông M, Phía nam giáp nhà ông T1, Phía bắc giáp nhà ông T2 với giá chuyển nhượng là 28.800.000 (hai mươi tám triệu tám trăm nghìn) đồng, bà D đã giao đủ tiền và nhận đất vào năm 2001. Khi chuyển nhượng, ông M và bà D có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 02 tháng 01 năm 2001, có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố 5 lúc đó là ông Lê Đ và đã được Ủy ban nhân dân phường IK xác nhận (chứng thực) vào ngày 03 tháng 01 năm 2001.

Sau khi ký kết hợp đồng và nhận đất, ông Nguyễn Đức M không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông M đã chết nhưng bà Trần Thị T và ông Võ Đức N cố tình không giao Giấy chứng nhân quyền sử dụng đất nên nên tôi không thể làm thủ tục sang tên đối với lô đất đã nhận chuyển nhượng.

Tại đơn khởi kiện ngày 04 tháng 3 năm 2022, bà Phạm Thị Mỹ D yêu cầu Tòa án nhân dân tHnh phố P giải quyết buộc bà Trần Thị T và ông Võ Đức N là vợ và con của ông Võ Đức M tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 02 tháng 01 năm 2001 giữa bà Phạm Thị Mỹ D và ông Võ Đức M.

Quá trình tham gia tố tụng, bà Phạm Thị Mỹ D được biết năm 2004 ông Võ Đức M và bà Trần Thị T mới được Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 699082 và sau đó đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân H và bà Trần Thị Kim D, hiện ông H và bà D đã xây dựng nhà ở ổn định trên vị trí đất mà ông M đã chuyển nhượng cho bà D.

Ông Võ Đức M và bà Trần Thị T có 03 người con là ông Võ Đức N, bà Võ Thị Thu H và bà Võ Thị Thu T. Bà Trần Thị T cùng với ông Võ Đức N, bà Võ Thị Thu H và bà Võ Thị Thu T là những người thừa hưởng di sản của ông Võ Đức M phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thay cho ông Võ Đức M.

Do đó, theo Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 13 tháng 5 năm 2022 và tại phiên tòa, bà Phạm Thị Mỹ D thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nH ở ngày 02 tháng 01 năm 2001 giữa ông Võ Đức M và bà Phạm Thị Mỹ D được Ủy ban nhân dân phường IK chứng thực ngày 03 tháng 01 năm 2001 vô hiệu; buộc bà Trần Thị T và ông Võ Đức N, bà Võ Thị Thu H và bà Võ Thị Thu T là những người thừa kế tài sản của ông Võ Đức M phải trả lại số tiền nhận chuyển nhượng là 28.800.000 (hai mươi tám triệu tám trăm nghìn) đồng, bồi thường tiền chênh lệch giá trị lô đất tương đương một nửa giá trị lô đất theo giá mà Hội đồng định giá ngày 07 tháng 12 năm 2022 đã quyết định là 717.300.000 (bảy trăm mười bảy triệu ba trăm nghìn) đồng.

Đối với bị đơn bà Trần Thị T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Đức N, chị Võ Thị Thu H và chị Võ Thị Thu T:

Bị đơn bà Trần Thị T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ anh Võ Đức N, chị Võ Thị Thu H và chị Võ Thị Thu T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để bà T, anh N, chị H và chị T trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mỹ D nhưng bà T, anh N, chị H và chị T không đến Tòa án làm việc. Vì vậy Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng theo luật định để xét xử vắng mặt bị đơn bà Trần Thị T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ anh Võ Đức N, chị Võ Thị Thu H và chị Võ Thị Thu T.

Theo nội dung Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 09 tháng 12 năm 2022 và tại phiên tòa, ý kiến của ông Nguyễn Xuân H như sau:

Ông Nguyễn Xuân H và bà Trần Thị Kim D nhận chuyển nhượng thửa đất số 37A, tờ bản đồ số 39, diện tích 176m^2 tại tổ 5, phường IK, thành phố P, tỉnh Gia Lai thông qua bà Trần Thị Quý P với tổng số tiền là 80.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, bà P nhận trước tiền đặt cọc 10.000.000 đồng, số tiền còn lại 70.000.000 đồng khi nào bà P làm hoàn chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho ông thì sẽ thanh toán đầy đủ. Toàn bộ thủ tục, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 686654 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 16 tháng 8 năm 2004 cho vợ chồng ông đều do bà P đứng ra làm chứ vợ chồng ông bà không làm việc, ông bà cũng không biết ông Võ Đức M và bà Trần Thị T chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị Mỹ D như thế nào.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P có ý kiến 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 thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết vụ án, 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. Thời hạn chuẩn bị xét xử không đảm bảo. Nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định của pháp luật còn bị đơn,

những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan việc chấp hành theo quy định của pháp luật tố tụng còn hạn chế.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mỹ D

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 02 tháng 01 năm 2001 giữa ông Võ Đức M và bà Phạm Thị Mỹ D được Ủy ban nhân dân phường IK chứng thực ngày 03 tháng 01 năm 2001 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật đất đai năm 1993.

- Buộc bị đơn bà Trần Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Đức N, chị Võ Thị Thu H và chị Võ Thị Thu T là những người thừa kế di sản của ông Võ Đức M liên đới trả lại số tiền nhận chuyển nhượng là 28.800.000 (hai mươi tám triệu tám trăm nghìn) đồng, bồi thường tiền chênh lệch giá trị lô đất chuyển nhượng là 702.900.000 (bảy trăm lẻ hai triệu chín trăm nghìn) đồng. Phạm vi nghĩa vụ bà T, anh N, chị H, chị T phải thực hiện nằm trong phạm vi di sản của ông Võ Đức M.

Nguyên đơn bà Phạm Thị Mỹ D tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bị đơn bà Trần Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Đức N, chị Võ Thị Thu H và chị Võ Thị Thu T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Phạm Thị Mỹ D phát hiện trên lô đất ông Võ Đức M chuyển nhượng cho mình hiện đang được ông Nguyễn Xuân H và bà Trần Thị Kim D quản lý, sử dụng; nguồn gốc đất của ông H, bà D là do nhận chuyển nhượng từ ông Võ Đức M và bà Trần Thị T vì vậy bà D khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích của bản thân.

Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 02 tháng 01 năm 2001 nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự cụ thể là Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn cư trú trên địa bàn thành phố P nên thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố P theo loại việc, theo lãnh thổ và theo cấp xét xử.

Bị đơn bà Trần Thị T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim D, anh Võ Đức N, chị Võ Thị Thu H và chị Võ Thị Thu T đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do vì vậy căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Đức N, chị Võ Thị Thu H và chị Võ Thị Thu T bồi thường một nửa giá trị lô đất theo giá mà Hội đồng định giá ngày 07 tháng 12 năm 2022 đã quyết định là 717.300.000 (bảy trăm mười bảy triệu ba trăm nghìn) đồng không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Dựa trên các chúng cứ đã thu thập tại hồ sơ và nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, việc giải quyết vụ án không xâm phạm đến quyền lợi hoặc ràng buộc nghĩa vụ của ông Nguyễn Xuân H và bà Trần Thị Kim D nên Hội đồng xét xử không xác định ông H, bà D là người có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 02 tháng 01 năm 2001 được tổ dân phố 5 và ủy ban nhân dân phường IK xác nhận ngày 03 tháng 01 năm 2001 tuân thủ thủ tục chuyển nhượng theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 29 tháng 6 năm 2001.

Theo nội dung Hợp đồng, ông Võ Đức M chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Mỹ D lô đất có diện tích 176m^2, có tứ cận phía đông giáp nhà ông Đào Xuân N1, phía tây giáp nhà ông M, phía nam giáp nhà ông T1, phía bắc giáp nhà ông T2 với giá chuyển nhượng 28.800.000 đồng. Vào thời điểm chuyển nhượng năm 2001, ông Võ Đức M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không có các giấy tờ để thực hiện quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ - CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 30 Luật Đất đai năm 1993 phạm vào điều cấm tại Điều 6 Luật Đất đai năm 1993 "*Nghiêm cấm việc lấn chiếm đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép, sử dụng đất không đúng mục đích được giao, huỷ hoại đất*". Mặc dù, năm 2004 ông Võ Đức M đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cấp cho hộ gia đình Võ Đức M, Trần Thị T nên không thuộc trường hợp không coi là hợp đồng vô hiệu theo điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004. Khoản 1 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định "*Giao dịch dân sự có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội, thì vô hiệu*". Do đó có căn cứ pháp lý nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 02 tháng 01 năm 2001 giữa ông Võ Đức M và bà Phạm Thị Mỹ D được Ủy ban nhân dân phường IK, thành phố P, tỉnh Gia Lai chứng thực ngày 03 tháng 01 năm 2001 vô hiệu.

[3]Theo khoản 2 Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn*

trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường". Tại mục 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 02 tháng 01 năm 2001 giữa ông M và bà D ghi nhận nội dung thỏa thuận về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 28.800.000 đồng nhưng không ghi nhận nội dung về tiền đặt cọc, thời điểm, phương thức trả tiền; không có người làm chứng hoặc chứng cứ thể hiện ngoài hợp đồng giữa ông M và bà D có thỏa thuận khác về thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy có cơ sở nhận định vào thời điểm xác lập hợp đồng các bên đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 02 tháng 01 năm 2001 vô hiệu trước hết là do ông Võ Đức M chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa đủ điều kiện được chuyển nhượng, tuy nhiên bản thân bà Phạm Thị Mỹ D biết rõ ông Võ Đức M chưa được nhà nước giao đất nhưng vẫn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, cả ông M và bà D đều có lỗi khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 02 tháng 01 năm 2001 vô hiệu. Vì vậy, ông Võ Đức M có nghĩa vụ hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng là 28.800.000 (hai mươi tám triệu tám trăm nghìn) đồng và bồi thường một nửa chênh lệch trị giá lô đất chuyển nhượng.

Khi đối chiếu vị trí tứ cận của phần đất chuyển nhượng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 20 tháng 5 năm 2004 giữa ông Võ Đức M và ông Nguyễn Đức H với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 02 tháng 01 năm 2001 giữa ông Võ Đức M và bà Phạm Thị Mỹ D có 03 ranh giới trùng nhau cụ thể: Phía đông giáp nhà ông Đào Xuân N, Phía tây giáp nhà ông M, Phía nam giáp nhà ông T1. Do đó vị trí đất ông H, bà D đang quản lý, sử dụng là đất ông M chuyển nhượng cho bà D vào năm 2001. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 07 tháng 12 năm 2022, trị giá lô đất chuyển nhượng theo giá thị trường qua định giá là 1.434.600.000 (một tỷ bốn trăm ba mươi tư triệu sáu trăm nghìn) đồng do đó ông M có nghĩa vụ bồi thường số tiền là 702.900.000 (bảy trăm lẻ hai triệu chín trăm nghìn) đồng tương ứng ½ chênh lệch trị giá lô đất chuyển nhượng.

Tài sản của ông Võ Đức M là quyền sử dụng đối với đất tại tổ 05, phường IK, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 37, tờ bản đồ số 39, diện tích 330m^2 được Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 693082 ngày 14 tháng 5 năm 2004 cho ông Võ Đức M và bà Trần Thị T. Đến thời điểm xét xử, ngoài việc chuyển nhượng 168m^2 đất cho ông Nguyễn Xuân H và bà Trần Thị Kim D năm 2004, ông Võ Đức M và bà Trần Thị T không chuyển dịch quyền và tài sản còn lại cho cá nhân, tổ chức khác. Vì vậy, 1/2 trị giá diện tích đất còn lại 162m^2 tại tổ 5, phường IK, thành phố P, tỉnh Gia Lai là di sản thừa kế của ông Võ Đức M; theo đó bà Trần Thị T - vợ ông M, anh Võ Đức N, chị Võ Thị Thu H và chị Võ Thị Thu T - các con của ông M là những người hưởng tài sản thừa kế của ông M theo quy định của pháp luật phải có trách nhiệm thực hiện

nghĩa vụ tài sản của ông M trong phạm vi di sản theo quy định tại khoản 1 Điều 637 Bộ luật Dân sự năm 2005 được sửa đổi, bổ sung năm 2009.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mỹ D có căn cứ, cần buộc bà Trần Thị T, anh Võ Đức N, chị Võ Thị Thu H và chị Võ Thị Thu T có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng là 28.800.000 (hai mươi tám triệu tám trăm nghìn) đồng và bồi thường chênh lệch trị giá lô đất chuyển nhượng là 702.900.000 (bảy trăm lẻ hai triệu chín trăm nghìn) đồng trong phạm vi di sản của ông Võ Đức M thay cho ông Võ Đức M.

[4] Về án phí: Yêu cầu của bà Phạm Thị Mỹ D được chấp nhận

- Bà Trần Thị T, anh Võ Đức N, chị Võ Thị Thu H và chị Võ Thị Thu T phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Bà Trần Thị T, anh Võ Đức Nam, chị Võ Thị Thu H và chị Võ Thị Thu T phải chịu án phí 20.000.000 đồng + 4% x 331.700.000 đồng = 33.268.000 (ba mươi ba triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn) đồng đối với yêu cầu hoàn trả tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường chênh lệch trị giá lô đất chuyển nhượng.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 6.960.693 (sáu triệu chín trăm sáu mươi nghìn sáu trăm chín mươi ba) đồng, bà Phạm Thị Mỹ D tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này. Trong quá trình tham gia tố tụng bà D đã nộp tạm ứng toàn bộ xem xét thẩm định tại chỗ và định giá nên bà D đã thực hiện xong nghĩa vụ này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 137, Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 633, 634, 635, 636, 637, 674 và 675 của Bộ luật Dân sự năm 2005 sửa đổi, bổ sung năm 2009;

- Áp dụng Điều 6, Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Luật sửa đổi bổ sung Luật Đất đai năm 2001;

- Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004;

- Nghị định số 17/1999/NĐ - CP ngày 29 tháng 3 năm 1999;

- Căn cứ các Điều 4, Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 97, Điều 101, Điều 104, Điều 186, Điều 227, Điều 244, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 146, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mỹ D.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 02 tháng 01 năm 2001 được Ủy ban nhân dân phường IK, thành phố P, tỉnh Gia Lai chứng thực ngày 03 tháng 01 năm 2001 vô hiệu

Buộc bà Trần Thị T, anh Võ Đức N, chị Võ Thị Thu H và chị Võ Thị Thu T có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Phạm Thị Mỹ D số tiền nhận chuyển nhượng là 28.800.000 (hai mươi tám triệu tám trăm nghìn) đồng và bồi thường chênh lệch trị giá đất chuyển nhượng là 702.900.000 (bảy trăm lẻ hai triệu chín trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi Hnh án có quyền chủ động ra quyết định thi Hnh án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hnh án của người được thi Hnh án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi Hnh án) cho đến khi thi Hnh xong tất cả các khoản tiền, Hng tháng bên phải thi Hnh án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi Hnh án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí:

Bà Trần Thị T, anh Võ Đức N, chị Võ Thị Thu H và chị Võ Thị Thu T liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 33.568.000 (ba mươi ba triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn) đồng.

Toàn bộ nghĩa vụ bà Trần Thị T, anh Võ Đức N, chị Võ Thị Thu H và chị Võ Thị Thu T có trách nhiệm liên đới thực hiện thay cho ông Võ Đức M trong phạm vi di sản ông Võ Đức M để lại.

Bà Phạm Thị Mỹ D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0001428 ngày 16 tháng 3 năm 2022 và 30.432.000 (ba mươi triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0001777 ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố P.

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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo được 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 định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự 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 thành phố P;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Thi hành án dân sự thành phố P;
- 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 Thuý

THNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**