TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7-GIA LAI** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2025/DS-ST
Ngày: 22 - 8 - 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 KHU VỰC 7, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Thành Nhơn;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bạch Quảng và bà Nguyễn Thị Bích Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hải - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Khu vực 7, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 7, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 389/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn 5, xã A, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 17, đường Nguyễn TT, phường D, thành Phố K, tỉnh Kon Tum.(Hợp đồng ủy quyền ngày 25/10/2022, Hợp đồng ủy quyền ngày 09/3/22023, 10/3/2023). Có mặt.

- Bị đơn:

- Ông Rmah C, sinh năm 1990; địa chỉ: Làng B, xã I, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Có mặt;

- Siu D, sinh năm 1979; địa chỉ: Làng Làng B, xã I, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Có mặt;

Người bào chữa bảo vệ quyền và lợi ích hợp háp của bị đơn, ông Trần Văn C, luật sư của Văn phòng Luật sư Ngô Đức Nam, Đoàn Luật sự tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1965, chết ngày 28/4/2017;

Người thừa kế: Chồng: Đỗ Bá V, sinh năm 1969; **con:** Đỗ Nguyễn Anh Q**,** sinh năm 2006; Đỗ Nguyễn Anh T, sinh năm 2000; cùng trú tại Thôn 5, xã A, thành phố Pleiku, Gia Lai. Vắng mặt.

2. Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn 9, xã A, thành phố Pleiku, Gia Lai. Vắng mặt;

3. Nguyễn Thanh P, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn 9, xã A, thành phố Pleiku, Gia Lai. Có mặt;

4. Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn 9, xã A, thành phố Pleiku, Gia Lai. Có mặt;

5. Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1975, sinh năm 1975; chết ngày 07/9/2011;

Người thừa kế: chồng: Phạm Thanh M, sinh năm 1975; con: Phạm Hoàng V, sinh năm 1996; Phạm Anh K, sinh năm 2002; cùng trú tại thôn 5, xã A, thành phố Pleiku, Gia Lai. Vắng mặt

6. Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn 9, xã A, thành phố Pleiku, Gia Lai. Có mặt.

7. Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1980, chết năm 2007;

Người thừa kế: Chồng: Nguyễn Văn T, sinh năm 1981; con: Nguyễn Tuấn A, sinh năm 2005, Nguyễn Tường V, sinh năm 2007; cùng trú tại Tổ 3, phường Thắng Lợi, thanh phố Pleiku, Gia Lai. Vắng mặt.

8. Nguyễn Đức D, sinh năm 1985, chết năm 2010;

Người thừa kế: không có.

Các ông bà: Nguyễn Thị Kim O, Nguyễn Thị Kiều L, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thanh P ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh H1**, (***Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2023), ông H1 ủy quyền lại cho ông Huỳnh Thanh T tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2023)* **.**

(Xã IaDer, huyện Ia Grai nay là xã Ia Hrung, tỉnh Gia Lai; các xã phường T,A,C thành phường mới có tên là phường A, tỉnh Gia Lai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 26/9/2022 ông Nguyễn Thanh H1 nộp đơn khởi kiện đề ngày 22/9/2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, nhân danh Hộ gia đình ông Nguyễn B, trình bày:

Hộ ông Nguyễn B, trú tại thôn 5 (trước đây là thôn 9), xã A, thành phố Pleiku, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q 741719 ngày 09/6/2000 đối với bốn thửa đất trồng lúa nước, gồm: 366, 420, 419, 448, tổng diện tích là 4250m^2 tại thôn 9, xã A, thành phố Pleiku, Gia Lai.

Gia đình biết được diện tích đất của mình nằm trong khu vực Nhà nước thu hồi làm đường tránh thành phố Pleiku nhưng không được thông báo kê khai làm thủ tục thu hồi. Ngày 10/3/2022 ông H1 làm đơn gửi UBND xã, thì được biết ông Rma C và ông Siu D đã

kê khai để được bồi thường, vì ông Nguyễn B đa chuyển nhượng cho họ bằng giấy viết tay. Nay ông Nguyễn B đã chết, ông H1 khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy giấy mua bán đất viết tay giữa ông Nguyễn B với ông Rmah C và ông Siu D, buộc chấm dứt hành vi chiếm đất trái phép của ông Rma Chưng và ông Siu D.

Tại đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung lần 1, ngày 07/11/2022, ông H1 cho rằng, diện tích đất mà ông B bán cho ông Ksor C và ông Siu D được cấp cho hộ ông Nguyễn B. Do đó, ông B viết giấy bán đất mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình và hàng thừa kế thứ nhất là xâm phạm đến quyền lợi của những người này, nên đề nghi Tòa án tuyên bố giấy mua bán đất viết tay ngày 17/01/2017 và ngày 26/8/2017 giữa ông Nguyễn B với ông Ksor C, ông Siu D vô hiệu, chấm dứt hành vi chiếm đất trái phép của hộ gia đình ông Nguyễn B.

Ngày 07/11/2022, ông Nguyễn Thanh H1 đề nghi Tòa án gia hạn thời gian để ông thực hiện việc cung cấp giấy tờ, tài liệu, chứng cứ, vì việc thu thập chứng cứ mất nhiều thời gian.

Ngày 06/3/2023 và ngày 09/3/2023 ông H1 nộp đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 02/3/2023, trình bày rằng trước năm 2009 ông H1 sống cùng cha mẹ là ông Nguyễn B và bà Nguyễn Thị Thường tại thôn 5, xã A, thành phố Pleiku, Gia lai; từ năm 2009 đến 2014 ông H1 chấp hành án tại Trại giam G. Sau khi chấp hành án xong, ông H1 về sinh sống cùng cha mẹ và chị gái tên Oanh làm ruộng tại thôn 5, xã Anh Phú, thành phố pleiku. Từ năm 2015 đến năm 2021, ông H1 đi nơi khác làm ăn, năm 2016 ông H1 có về ký giấy tờ giao nhận đất ruộng để cùng bà O sử dụng chăm sóc cha mẹ và thờ cúng. Sau đó ông H1 đi làm ăn xa, bà O đã thay ông H1 làm ruộng và chăm sóc cha mẹ. Năm 2022 ông H1 về địa phương, bà O cho biết ông B đã cho người khác thuê trong thời hạn ba năm, nay quá thời hạn thuê họ không trả mà cho rằng đã mua, nhưng không cung cấp giấy giấy tờ mua bán. Sau khi khởi kiện ra Tòa, các ông Siu D và Rmah C cung cấp cho Tòa án giấy mua bán đất, trong đó giấy bán ruộng ngày 17/1/2017 ghi tên người mua là "KSOR CHƯIH", không phải là ông Rmah C. Ông H1 cho rằng ông không ký, không biết việc mua bán đất, không nhận tiền; địa chỉ nơi cư trú của ông Nguyễn B tại thôn 9, xã A là sai, vì đây là địa chỉ của đất ruộng; chữ ký, chữ viết họ và tên chủ ruộng không phải của ông Nguyễn B; giấy mua bán ruộng không ghi địa chỉ, nên không thể khẳng định ông B bán ruộng tại thôn 9, xã A; ông B còn minh mẫn và biết rõ đất ruộng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, vì vậy, việc thỏa thuận: "nếu sau ban năm Nhà nước lấy lại thì sẽ hoàn lại tiền" là thỏa thuận thời hạn cho thuê, giấy bán ruộng giữa ông B và ông Rmah C là giả tạo, đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy bán ruộng ngày 17/1/2017 và ngày 26/8/2017 giữa ông Nguyễn B với ông Siu D, ông Ksor ChưnH, làm rõ nhân thân của ông Rmah C đang tranh chấp đất và ông Ksor ChưnH trong giấy mua bán đất, buộc ông Siu D trả lại đất sau khi hết thời gian thuê đất, yêu cầu trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của ông Nguyễn B trong các giấy mua bán đất.

Ngày 22/3/2023, ông H1 gửi đơn yêu cầu Tòa án giám định chữ viết, chữ ký của ông Nguyễn B trong các giấy mua bán đất ngày 17/01/2017 và ngày 26/8/2017 giữa ông B với các ông Siu D và "Ksor ChưnH".

Bản tự khai ngày 02/3/2023, ông H1 cho rằng, cha ông H1, ông Nguyễn B có nói với ông H1 rằng, cho thuê đất ba năm; một số thông tin của nội dung giấy mua bán đất không đúng, không chính xác, chứng tỏ rằng giấy bán đất là giả tạo sau khi thuê đất để thay giấy thuê đất.

Ông Huỳnh Thanh T, đại diện ủy quyền của hộ ông Nguyễn B trình bày tại "Đơn trình bày" ngày 04/5/2024 và tại biên bản hòa giải ngày 25/4/2024: Việc mua bán đất giữa ông Nguyễn B và ông Rmah C có lỗi của ông Nguyễn B bà ông Nguyễn Thanh H1, ông B và ông H1 biết và trực tiếp ký vào giấy mua bán với ông Rmah C, nên sẽ bồi thường cho ông Chưng theo biên bản định giá, ông Rmah C phải trả lại đất cho hộ ông Nguyễn B. Đối với việc mua bán giữa ông Nguyễn B với Siu D là do cá nhân ông B thực hiện, không được các thành viên trong hộ đồng ý cho ông B bán đất, lỗi trong việc này là do ông Siu D không xác thực tình trạng pháp lý của đối tượng mua bán, nên vô hiệu; số tiền có được do bán đất, các thành viên trong hộ không được sử dụng, nên không chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại, nguyên đơn sẽ hoàn trả lại số tiền 35 triệu đồng đã nhận. Giấy mua bán đất ruộng ngày 26/8/2017 giữa ông Nguyễn B và ông Siu D của thửa 418 và 419 với số tiền 35 triệu đồng và giấy mua bán đất ruộng ngày 17/01/2017 giữa ông Nguyễn B bới ông Rmah C đối với thửa 420 và 366 với số tiền 55 triệu đồng, trong đó có nội dung thỏa thuận: "Sau 3 năm… Nhà nước lấy lại" là thời hạn sử dụng ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2020, từ năm 2017 đến năm 2020 là ba năm, nên chứng tỏ rằng, ông Ding và ông Chưng biết đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ gia đình, nhưng vẫn xác lập hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Kiều O trình bày trong các bản tự khai ngày 02/3/2023, tháng 9/2023 rằng, đầu năm 2017, gần Tết âm lịch, ông Nguyễn B, có trao đổi với bà O về việc cho người đồng bào thiểu số thuê bốn thửa đất trồng lúa trong thời hạn ban năm để lấy tiền khoản 50 triệu đồng, nên bà O đồng ý để ông B cho thuê ruộng trồng lúa ba năm, việc mua bán đất ruộng giữa ông B và các ông Siu D và Rmah C bà O không biết. Bà O cũng cùng quan điểm với ông H1 về một số nội dung ghi trong biên giấy mau bán đất không đúng, không cụ thể và nội dung ghi chú trong giấy mua bán đất về việc: sau ba năm nhà nước lấy lại thì chủ ruộng phải trừ đi một sào một triệu là phù hợp với thời gian cho thuê đất. Ông B cất giữ các giấy tờ quyền sử dụng đất, năm 2018 ông B chết, bà O mang về cất giữ, năm 2022 giao lại cho ông H1. Việc ông B bán đất cho ông Siu D và ông Ramh Chưng không được các thành viên trong gia đình ủy quyền, hợp đồng bán đất không được công chứng, chứng thực là trái quy định của pháp luật, nên yêu cầu Tòa án tuyên các giấy mua bán đất vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Kiều L, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thanh P đều cho rằng, diện tích đất mà ông Nguyễn B bán cho ông Siu D, ông Rmah C bàng giấy viết tay, là tài sản cấp cho hộ gia đình để canh tác, trồng lúa nuôi sống các thành viên trong Hộ. Cuối năm 2016, các thành viên trong hộ thống nhất giao cho bà O, ông H1 trực tiếp sản xuất để tranh trải cho sinh hoạt và chăm sóc cha mẹ, việc ông B bán đất không được các thành viên trong hộ đồng ý, nên yêu cầu Tòa án tuyên bố các giấy mua bán vô hiệu.

Biên bản đối chất ngày 06/7/2023:

Ông Nguyễn P trình bày: Ông Siu D và ông Rmah C là con rễ ông Y Wân, là **Già Làng** tại địa phương, có nhiều ruộng gần đất ông P, đất ông P sát vách nhà ông Nguyễn Thanh H1, ông P là người môi giới cho ông B bán đất cho ông Wân, khi thực hiện việc mua bán đất thì có mặt ông Siu D, ông Rmah C và ông Y W. Đất ruộng được mua bán tại thôn 12 hay còn gọi là Đồng Bồ, nay là thôn 4, xã A, nhà ông B ở thôn 9, nay là thôn 5 xã A; việc mua bán đất diễn ra ở hai thời điểm, cách nhau khoảng một năm, lần đầu không có ông H1 tham gia. Ông Nguyễn P đưa các ông Siu D, Rmah C đến nhà ông B, ông H1 là người viết giấy bán đất, ông P ngồi sát bên hướng dẫn viết việc giao nhận tiền do ông H1 và ông B thực hiện, có bà T, mẹ ông H1 chứng kiến. Bà T có bảo, việc bán đất đã trao đổi với các con là D, O, L, các con đồng ý cho bán, lúc này, ông B, bà T (Thím Sáu) cho rằng đất chưa có giấy chứng nhận nên bán giá thấp.

Ông Nguyễn Thanh H1 thừa nhận địa chỉ thửa đất tại làng Đồng Bồ và chỗ ở của gia đình là thôn 9, nay đổi lại là thôn 5, xã A như nội dung ông P trình bày. Diện tích đất mà ông B bán là do vợ chông bà O, vợ chồng bàn D và ông H1 trực tiếp sản suất. Khi ông H1 đi làm ăn xa thì giao cho bà O quản lý, sử dụng đất để làm nuôi cha mẹ, nên việc cho thuê đất có bàn bạc với vợ chồng bà O, giấy tờ quyền sử dụng đất do cha mẹ ông H1 cất giữ.

Ý kiến của bị đơn:

- Ông Rmah C, ông Siu D và người bào chữa bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày trong bản tự khai ngày 10/12/2022, biên bản hòa giải ngày 27/3/2023, biên bản hòa giải ngày 25/4/2024**:** Ông Rmah C và ông Siu D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H1, vì ông H1 là người viết giấy và nhận tiền bán đất, nếu ông H1 không thừa nhận, thì đề nghị giám định chữ viết, chữ ký của ông H1 trong "Giấy bán ruộng" đề ngày 17/01/2017. Khi mua bán đất, chúng tôi yêu cầu ông B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông B bảo không có, nhưng do cần đất để trồng lúa, nên đã thống nhất viết giấy tay cho nhau. Việc thỏa thuận mua bán đất có ông Nguyễn Thanh H1 tham gia viết giấy, nhận, đếm tiền và ông Nguyễn Phương, người môi giới, chứng kiến, các bên đã giao đủ tiền và nhận đất. Ông Ding và ông Chưng nhận đất tiến hành trồng lúa ổn định, ông H1 và gia đình không ai có ý kiến phản đối cho đến năm 2022, khi có dự án làm đường đi ngang qua đất, được nhà nước bồi thường ông H1 mới tranh chấp. Nay ông Chưng và ông Ding không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông H1. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, thì yêu cầu hộ gia đình ông Nguyễn B phải bồi thường thiệt hại theo kết luận của hội đồng định giá.

Tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ:

Biên bản hòa giải tại UBND xã A vào các ngày 18/3/2022, 30/6/2022, 28/7/2022, 04/8/2022: Ông Nguyễn Thanh H1 yêu cầu các ông Siu D, Rmah C trả lại đất, không chịu trách nhiệm về việc ông B bán đất của hộ gia đình, các ông Ding, ông Chưng yêu cầu bồi thường theo giá đất tại khu vực theo giá trên thị trường hiện nay; chính quyền địa phương cho rằng việc mua bán đất diễn ra bình thường, rõ ràng, tự nguyện, có người làm chứng; ông Nguyễn Phương là người môi giới mua bán đất giữa ông B và các ông Siu D, Rmah

C xác nhận có việc mua bán đất diễn ra và ông H1 có tham gia việc mua bán, viết giấy, nhận tiền.

Các quyết định thu hồ đất số: 3073/QĐ-UBND ngày 24/11/2022, 203/QĐ-UBND và 204/QĐ-UBND ngày 10/02/2023; bảng tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ kèm theo quyết định phê duyệt số 203/QD-UBND ngày 10/02/2023 của UBND thành phố pleiku về việc thu hồi đất làm đường; trong đó, thu hồi thửa đất 420, diện 575,5m^2 và thửa 366 là 278,2m^2; tổng diện tích thu hồi là 853,7m^2, tổng giá trị bồi thường về đất là 75.402.140 đồng, tiền hỗ cho người trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp 181.411.250 đồng; tổng cộng là 256.813.390 đồng.

- Công văn 117/CV-UBND ngày 28/10/2022, xác nhận thửa đất bị thu hồi, ông Rmah C trực tiếp sản xuất từ năm 2018 cho đến nay.

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/4/2023: Địa chỉ các thửa đất số: 366, 418,419,420 tại thôn 5, xã A, thành phố Pleiku; Ông Siu D đang quản lý, sử dụng các thửa đất số: 418, 419; Ông Rmah C quản lý, sử dụng các thửa: 420, 366; Tổng diện tích của bốn thửa là: 4.490,3m^2, trong đó có 853,7m^2 đã bị thu hồi thuộc thửa 420, 366 của ông Rmah C.

- Biên bản định giá tài sản ngày 28/4/2023, xác định giá quyền sử dụng 4.490,3m^2 của cả bốn thửa đất là 458.010.000đ.

Kết luận giám định số 79/KL-KTHS ngày 26/12/2023 của Viện khoa học Hình sự, Bộ Công an xác định chữ viết trong giấy bán ruộng tại mục "Người mua ruộng", "Người làm chứng" và chữ viết của ông Nguyễn Thanh H1 tại các văn bản khác là do cùng một người viết ra.

- Các giấy mua bán ruộng, gồm: "Giấy bán ruộng" ngày 26/8/2017, bắt đầu bằng cụm từ: "Hôm này ngày 26/8/2017"; "Dấy bán ruộng", bắt đầu bằng cum từ "Tôi tên Nguyễn B" và "Giấy bán ruộng" ngày 17/01/2017 kết thúc bằng cum từ: " Sau ba năm thuộc quyền của chủ mua vĩnh viễn" có nội dung ông Nguyễn B bán đất ruộng cho ông Siu D, Rmah C tại Đồng Bồ, nếu có tranh chấp, gia đình chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nếu sau ba năm, nếu nhà nước lấy lại, thì chủ ruộng phái trừ mỗi sào một triệu đồng để hoàn trả, nếu không lấy lại thì chủ ruộng không chịu trách nhiệm, thuộc quyền của bên mua, và có chữ ký của bên bán ghi là Nguyễn B, bên mua ghi là Siu D, Chuich + Chcn và người làm chứng ghi là Nguyễn Phương; các ông Siu D, Rmah C, Nguyễn Phương thừa nhận chữ viết, chữ ký tại các mục này là của mình.

- Công văn số 3756/CNVPĐKĐĐ-TTLT ngày 22/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Pleiku cho biết, hiện nay hộ ông Nguyễn B có đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 580, tờ bàn đồ số 4, diện tích 3361m^2 tại thôn 2, xã A, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; giấy chứng nhận được cấp số R 397178 ngày 09/6/2000.

"Giấy thỏa thuận" tháng 12 năm 2016 của hộ gia đình ông Nguyễn B có nội dung, các thành viên trong gia đình gồm: Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị Kim P, Nguyễn Thị Kiều L, Nguyễn Thị Kim O, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thanh H1 thống nhất giao 4 thửa đất ruộng, diện tích 4250m^2 tại thôn 9, xã A, thành phố Pleiku cho ông Nguyễn Thanh H1 và bà nguyễn Thị Kim O để trong lúa, nuôi dưỡng chăm sóc cha mẹ là ông B, bà T, không được bán khi không được đồng ý của các anh chị em.

Biên bản hòa giải ngày 28/7/2025, nguyên đơn đồng ý giao cho các ông Siu D, Rmah C nhận toàn bộ số tiền Nhà nước hỗ trợ, bồi thường để thu hồ đất là 256.813.390 đồng, đồng thời hỗ trợ hỗ trợ riêng cho ông Rmah C 30.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo hiện trạng đang sử dụng. Các ông Rmah C, Siu D chấp nhận đề nghị của nguyên đơn, đồng ý trả lại đất và nhận số tiền bồi thường và tiền nguyên đơn hỗ trợ thêm cho ông Rmah C và tự nguyện chịu án phí.

- Bản khai lý lich thừa kế, các thừa kế của ông B, bà T gồm:

1. Bà Nguyễn Thị Kim P;

Người thừa kế: Chồng: Đỗ Bá V, sinh năm 1969; **con:** Đỗ Nguyễn Anh Q**,** sinh năm 2006; Đỗ Nguyễn Anh T, sinh năm 2000;

2. Nguyễn Thị Kiều O,

3. Nguyễn Thanh P, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn 9, xã A, thành phố Pleiku, Gia Lai. Có mặt;

4. Nguyễn Thị Kim L,

5. Nguyễn Thị Kim D;

Người thừa kế: chồng: Phạm Thanh M,

6. Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1977;

7. Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1980, chết năm 2007;

Người thừa kế: Chồng: Nguyễn Văn T, sinh năm 1981; con: Nguyễn Tuấn A, sinh năm 2005, Nguyễn Tường V, sinh năm 20078.

8.**Nguyễn Đức D**, sinh năm 1985, chết năm 2010;

- Xác nhận ngày 31/8/2022 của Công an thành phố Pleiku, thời điểm năm 1990 có 11 nhân khẩu.

- UBND xã A, thành phố Pleiku xác nhận, trước thời điểm năm 2000, hộ ông Nguyễn B có 10 nhân khẩu.

Chi phí đo đạt, thẩm định là 15 triệu đồng:

Chi phí giám định: ông H1 nộp 6.000.000đngày 29/3/2023 ; ông Rmah C, Siu D: 6 triệu đồng

Biên lai thu tiền tạm ứng án phí: 0002830 ngày 24/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Pleiku.

Giấy ủy quyền giữ tiền hộ lập ngày 11/3/2025, giữa đại diện nguyên đơn là ông Huỳnh Thanh T, Nguyễn Thanh H1 và bị đơn là ông Rmah C, Siu D với Trung tâm phát

triển quỹ đất thành phố Pleiku, theo đó, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai sẽ nhận giữ số tiền 256.813.390 đồng bồi thường do thu hồi đất trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Thanh H1, đại diện hộ ông Nguyễn B với ông Rmah C và ông Siu D, chờ kết quả giải quyết của Tòa án sẽ bàn giao lại cho người được nhận.

Tại buổi biên bản hòa giải ngày 28//2025, các đương sự đã thỏa thuận với nhau toàn bộ nội dung giải quyết vụ án, các đương sự đồng ý việc Tòa án tuyên bố tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/01/2017 giữa ông Nguyễn B với ông Rmah C và hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/8/2017 giữa ông Nguyễn B với ông Siu D vô hiệu, nguyên đơn sẽ bồi thường cho bị đơn số tiền 256.813.390 đồng là số tiền được Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất, trong đó ông Siu D nhận 80.000.000 đồng, ông Rmah C nhận 176.813.390 đồng, đồng thời nguyên đơn sẽ hỗ trợ riêng cho ông Chưng thêm 30.000.000 đồng và chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; các ông Siu D, Rmah C phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, sau khi trừ phần diện tích đất đã bị nhà nước thu hồi

Tại phiên tòa:

Các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung thỏa thuận trong biên bản hòa giải ngày 28/7/2025, cụ thể:

Nguyên đơn giao toàn bộ số tiền 256.813.390 đồng được Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất cho bị đơn, trong đó ông Siu D nhận 80.000.000 đồng, ông Rmah C nhận 176.813.390 đồng, đồng thời nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H1 sẽ hỗ trợ riêng cho ông Chưng thêm 30.000.000 đồng và chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; các ông Siu D, Rmah C phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, sau khi trừ phần diện tích đất đã bị nhà nước thu hồi; tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, giám định tài liệu đã nộp tạm ứng các bên tự nguyện chịu, không thanh toán chênh lệch cho nhau.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tòa án nhân dân thành phố Pleiku thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật; về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố các hợp đồng mua bán đất ruộng có tiêu đề "Giấy bán ruộng" ngày 17/01/2017 và ngày 26/8/2017 vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, lời khai của các đương sự tại phiên tòa và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:

Đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, nay là Khu vực 7- Gia Lai, theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H1, đại diện cho hộ ông Nguyễn B theo văn bản ủy quyền của các thành viên hộ và là người trực tiếp khởi kiện; Bị đơn là ông Rmah C và ông Siu D, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn B theo các

giấy viết tay; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các đồng thừa kế của ông Nguyễn B.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Ông Nguyễn Thanh H1 yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các giấy mua bán đất viết tay giữa ông Nguyễn B và ông Rmah C, ông Siu D lập vào các năm 2017, với lý do: diện tích đất được cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn B, nhưng ông B đã tự ý chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ; hợp đồng mua bán không được công chứng, chứng thực theo quy định; đồng thời cho rằng đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch cho thuê đất.

[4] Về nguồn gốc và tình trạng pháp lý của đất: Theo hồ sơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 09/6/2000 mang tên **hộ ông Nguyễn B**, gồm nhiều thành viên, trong đó có ông H1 và các đồng thừa kế khác. Việc ông B tự ký chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ là vi phạm quy định tại Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 về tài sản thuộc sở hữu chung của hộ gia đình và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Về hình thức hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn B và các bị đơn được xác lập bằng giấy viết tay, không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, vi phạm điều kiện về hình thức theo Điều 129 và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167 của Luật Đất đai. Do đó, mặc dù các bên đã thực hiện việc giao nhận tài sản, nhưng không có giá trị pháp lý, hợp đồng không có hiệu lực.

[6] Về ý chí và hành vi giao dịch:

Các tài lài liệu, lời khai và kết luận giám định số 79/KL-KTHS ngày 26/12/2023 xác định ông Nguyễn Thanh H1 có tham gia viết trong giấy bán đất, đồng thời nhiều lời khai của ông H1 trong các tài liệu khác thể hiện ông H1 biết diễn biến việc mua bán đất, việc giao đất cho ông Ding và ông Chưng, nên ông H1 và bà O đã để cho họ sử dụng từ năm 2017 đến năm 2022 mà không quan tâm đến đất đai, nên không biết việc Nhà nước triển khai thủ tục thu hồi đất. Trong giấy mua bán có nội dung đề cập: "nếu sau 3 năm Nhà nước thu hồi thì chủ ruộng trừ mỗi sào một triệu để hoàn trả…", thể hiện đây là hợp đồng có dấu hiệu che giấu hành vi không trung thực, có tính chất giả tạo, bởi lẽ ông H1 biết rõ đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đến thời hạn năm 2020, nên thỏa thuận, đến thời hạn mà Nhà nước thu hồi thì sẽ hoàn tiền cho ông Chưng và ông Ding. Sự hiện diện và viết giấy bán đất của ông H1 có tính chất giả tạo là hành vi vi phạm về quyền định đoạt tài sản chung của hộ gia đình, vì ông H1 biết đất được cấp cho hộ gia đình, ông H1 và bà O được gia đình giao sử dụng, nhưng không cung cấp thông tin cho bên mua đất, là dấu hiệu của sự gian dối, giả tạo dẫn đến việc vô hiệu của hợp đồng.

[7] Về hành vi của bị đơn:

Ông Rmah C và ông Siu D thực hiện giao dịch về đất đai nhưng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng mà vẫn thực hiện với ông B và ông H1. Đây là thiếu sót nghiêm trong, thể hiện sự chủ quan, không tuân thủ quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về hiệu lực của Hợp đồng, nên có một phần lỗi của bị đơn trong vụ án. Tuy nhiên, những người này là dân tộc thiểu số

sống ở vùng xa, không hiểu biết về pháp luật, tại địa phương vẫn phổ biến tập quán mua bán bằng hình thức trao tay, không sử dụng giấy tờ, văn bản, nên cần áp dụng quy định tại Điều 3, Điều 5 của Bộ luật dân sự năm 2015 đê xem xét, đánh giá mức độ lỗi.

[8] Về hậu quả pháp lý và yêu cầu bồi thường:

Do hợp đồng chuyển nhượng vi phạm điều kiện về chủ thể và hình thức, nên mặc dù các bên đã thực hiện xong việc trả tiền và bàn giao tài sản theo quy định tại Điều 129 nhưng vẫn bị tuyên vô hiệu. Vì vậy, theo khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, Các bên có trách nhiệm khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Theo lời trình bày và tài liệu chứng cứ, ông Rmah C đã giao cho ông B số tiền 55 triệu đồng, ông Siu D giao 35 triệu đồng. Đại diện nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất việc xử lý hậu quả tại biên bản hòa giải ngày 28/7/2025, trước khi mở phiên tòa xét xử. Nội dung thỏa thuận cụ thể như sau: Nguyên đơn giao toàn bộ số tiền Nhà nước bồi thường, hỗ trợ do bị thu hồi 853,7m² đất trong tổng diện tích chuyển nhượng đang tranh chấp, là 256.813.390 đồng cho bị đơn, trong đó ông Siu D nhận 80.000.000 đồng, ông Rmah C nhận 176.813.390 đồng, đồng thời nguyên đơn sẽ hỗ trợ riêng cho ông Chưng thêm 30.000.000 đồng và chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; các ông Siu D, Rmah C phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, sau khi trừ phần diện tích đất đã bị nhà nước thu hồi; tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, giám định tài liệu đã nộp tạm ứng các bên tự nguyện chịu, không thanh toán chênh lệch cho nhau . Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cần ghi nhận

[9] Về án phí và chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án, xét thấy các đương sự đx thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, nguyên đơn tự nguyện nộp thay án phí cho cả phần của bị đơn, nên được giảm 50% án phí đối với giá trị tài sản tranh chấp 256.813.390 đồng x 5% x 50% = 6.420.335 đồng (làm tròn số); đối với số tiền 30 triệu đồng nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông Chưng không thuộc trường hợp theo yêu cầu, nên không phải chịu án phí; án phí về tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000đ x 50% = 150.000đ được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền số 0002830 ngày 24/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, nay là Thi hành án khu vực 7, tỉnh Gia Lai, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền còn thừa 150.000đ.

Ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Các Điều 117, 122, 124, 131, 166, 169, 170, 212 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Các Điều 26, 34, 147, 157, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay:

- Giấy bán đất ruộng ngày 17/01/2017 giữa ông Nguyễn B và ông Rmah C;
- Giấy bán đất ruộng ngày 26/8/2017 giữa ông Nguyễn B và ông Siu D.

2. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự:

- Ông Rmah C và ông Siu D trả lại quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn B cho hộ ông Nguyễn B (các thửa đất số: 366, 418, 419, 420, tổng diện tích 4.490,3 m² tại thôn 5, xã A, TP. Pleiku, Gia Lai, hiện nay đã thu hồi 853,7 m² để thực hiện dự án làm đường giao thông).

- Các ông Rmah C, Siu D được nhận số tiền 256.813.390 (Hai trăm năm mươi sáu triệu, tám trăm mười ba nghìn, ba trăm chín mươi) đồng bồi thương do thu hồi đất, tại Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Pleiku, theo giấy ủy quyền giữ hộ tiền ngày 11/3/2025; trong đó ông đó ông Siu D nhận 80.000.000 đồng, ông Rmah C nhận 176.813.390 đồng, bao gồm số tiền 55.000.000 đồng trả lại cho ông Rmah C và 35.000.000 đồng hoàn trả cho ông Siu D

Ông Rmah C được nhận 30.000.000 đồng do ông Nguyễn Thanh H1 và thành viên trong Hộ ông Nguyễn B tự nguyện hỗ trợ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu lãi chậm trả của số tiền phải thi hành án theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

Về chi phí tố tụng: Các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận xong nên không xem xét.

Về án phí dân sự sơ thẩm về tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 150.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện nộp thay, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền số 0002830 ngày 24/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, ông H1 còn được nhận lại 150.000đ.

Án phí đối với tiền bồi thường là 6.420.335 đồng (Sáu triệu, bốn trăm hai mươi nghìn, ba trăm ba mươi lăm) đồng, ông Nguyễn Thanh H1 và thành viên hộ gia đình ông Nguyễn B phải chịu.

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 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 thoả 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