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: 46/2026/DS-ST
Ngày 15-6-2026
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 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 Đình Phương.

2. Ông Đỗ Minh Châu.

- 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 Nguyễn Đồng Việt – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 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: 92/2025/TLST-DS ngày 10 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: 160/2026/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn V, xã T, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Vạn L, sinh năm 1995; địa chỉ: E ấp C, xã H, thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 6 năm 2026); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Cao Vinh H, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn G, xã T, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

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

1. Ông Cao Hồng V, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn B, xã B, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Cao Vinh T1, sinh năm 1967; địa chỉ: 5 T, phường Q, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

3. Bà Cao Thị Rô L1, sinh năm 1960; địa chỉ: F H, phường Q, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

4. Bà Cao My M, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn C, xã T, tỉnh Gia Lai; vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Cao Vinh N, sinh năm 1974; địa chỉ: Số nhà D hẻm D Kiệt A, đường T, tổ B, phường T, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 6 năm 2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị N1 có chồng là ông Cao K (đã chết năm 2004). Bà N1 và ông K có tất cả 06 người con chung gồm ông Cao Vinh H, ông Cao Hồng V, ông Cao Vinh T1, bà Cao Thị Rô L1, bà Cao My M và ông Cao Vinh N. Ngoài ra, bà N1 và ông K không còn con nuôi, con riêng nào khác.

Bà Nguyễn Thị N1 sinh năm 1933, đã chết năm2013. Khi còn sống, bà N1 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 330541, số vào sổ cấp GCN H 00268, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06 tháng 02 năm 2007 đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố V, xã T, tỉnh Gia Lai.

Vào ngày 20 tháng 5 năm 2007, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N1 toàn bộ thửa đất nêu trên với giá 90.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy chuyển nhượng viết tay, bà đã giao đủ tiền cho bà N1, việc giao nhận tiền có người làm chứng là ông Cao Vinh H và bà Nguyễn Thị Ngọc L2. Sau khi nhận đủ tiền, bà N1 đã giao đất cho bà quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay, không xảy ra tranh chấp với ai.

Sau khi bà N1 chết, bà nhiều lần liên hệ với các đồng thừa kế của bà N1 để thực hiện thủ tục kê khai di sản thừa kế và hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, các đồng thừa kế không hợp tác, không thực hiện việc ký kết các thủ tục cần thiết, gây khó khăn và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà trong quá trình sử dụng đất.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20 tháng 5 năm 2007 giữa bà và bà Nguyễn Thị N1, đồng thời buộc ông Cao Vinh H và các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị N1 có trách nhiệm phối hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất để chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà theo quy định của pháp luật.

Đối với các khoản tiền chi phí tố tụng, bà T tự nguyện chịu.

Theo bản tự khai ngày 27 tháng 10 năm 2025, bị đơn ông Cao Vinh H trình bày:

Ông là con ruột của ông Cao K (đã chết năm 2004) và bà Nguyễn Thị N1 (đã chết năm 2013). Cha mẹ ông có tất cả 06 người con chung gồm: Bà Cao My M, ông Cao Vinh H, ông Cao Hồng V, bà Cao Thị Rô L1, ông Cao Vinh T1 và ông Cao Vinh N. Ngoài ra, cha mẹ ông không còn con nuôi, con riêng nào khác.

Về nguồn gốc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại thôn V, xã T, tỉnh Gia Lai là của ông bà ngoại ông để lại cho mẹ ông là bà Nguyễn Thị N1. Trước đây khi cha ông còn sống, gia đình sinh sống tại Q, sau đó do cha ông lớn tuổi nên về xã P sinh sống. Sau khi cha ông chết thì mẹ ông về ở hẳn trên thửa đất này.

Do nguồn gốc đất là của ông bà ngoại để lại cho mẹ ông nên khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 thì chỉ một mình bà Nguyễn Thị N1 đứng tên, không liên quan đến phần của cha ông và cũng không liên quan đến các con.

Trong quá trình sử dụng đất, bà Nguyễn Thị N1 đã nhiều lần chuyển nhượng một phần đất cho các cá nhân khác nhau, ông không nhớ cụ thể những lần chuyển nhượng đó cho ai. Đến lần cuối cùng, bà Nguyễn Thị N1 đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất còn lại cho bà Trần Thị T với giá 90.000.000 đồng. Khi giao dịch, bà T đã giao đủ tiền cho mẹ ông, hai bên có lập giấy chuyển nhượng viết tay và mẹ ông ký vào giấy chuyển nhượng, việc ký kết có sự chứng kiến của ông.

Sau khi nhận tiền, bà Nguyễn Thị N1 đã giao đất cho bà T quản lý, sử dụng. Sau đó mẹ ông về ở cùng ông cho đến khi qua đời.

Nay bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với mẹ ông, ông xác nhận việc chuyển nhượng là có thật và đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ông cho rằng việc các bên chưa hoàn tất thủ tục sang tên là do một số anh chị em của ông, cụ thể là bà Cao Thị Rô L1 và ông Cao Vinh T1, không đồng ý ký vào hồ sơ chuyển nhượng nên không thực hiện được thủ tục theo quy định.

Theo bản tự khai ngày 23 tháng 3 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Vinh N trình bày:

Ông là con ruột của bà Nguyễn Thị N1. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do ông bà ngoại để lại cho mẹ ông là bà N1. Tuy nhiên, từ khi lập gia đình, ông đã chuyển ra ngoài sinh sống, không ở cùng mẹ, không trực tiếp quản lý, sử dụng đất nên không nắm rõ việc mẹ ông có chuyển nhượng đất cho ai, chuyển nhượng vào thời điểm nào và nội dung cụ thể ra sao.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 05 tháng 3 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Hồng V trình bày:

Ông là con ruột của bà Nguyễn Thị N1. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ ông với các cá nhân khác, ông không biết, không tham gia và cũng không liên quan.

Ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 02 tháng 02 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao My M trình bày:

Bà là con ruột của ông Cao K và bà Nguyễn Thị N1. Cha mẹ bà có tất cả 06 người con gồm: Cao My M (bà), Cao Vinh H, Cao Hồng V, Cao Thị Rô L1, Cao Vinh T2 và Cao Vinh N. Ngoài ra, cha mẹ bà không còn con nuôi, con riêng nào khác.

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do ông bà ngoại để lại cho mẹ bà là bà Nguyễn Thị N1. Trong quá trình sinh sống, việc quản lý, sử dụng và định đoạt thửa đất là do một mình mẹ bà thực hiện, bà không tham gia và cũng không biết cụ thể việc mẹ bà đã chuyển nhượng đất cho ai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và bà T, bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án cũng như đến nhà để làm việc nhưng ông Cao Vinh T1 và bà Cao Thị Rô L1 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, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao My M, ông Cao Hồng V, ông Cao Vinh N thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Vinh T1 và bà Cao Thị Rô L1 không thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/05/2007 giữa bà Nguyễn Thị N1 (đã chết) và bà Trần Thị T. Công nhận cho bà Trần Thị T được quyền sử dụng phần còn lại của thửa đất số 356, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 330541, số vào sổ cấp GCN H 00268 ngày 06/02/2007, nay là các thửa đất số 86, 59 và 68, tờ bản đồ số 286, diện tích 138,2 m² tại thôn V, xã T, tỉnh Gia Lai.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị N1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất..

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 Trần Thị T khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và buộc các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị N1 thực hiện thủ tục đăng ký biến động, chuyển quyền sử dụng đất nên đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 Cao Vinh H cư trú tại 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 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 tháng 6 năm 2025.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Cao Vinh H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Rô L1 và ông Cao Vinh T1 vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng không có lý do. Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Cao Hồng V, ông Cao Vinh N và bà Cao My M vắng mặt nhưng đều có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[3] Thửa đất số 356, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại thôn V, xã T, tỉnh Gia Lai trước đây đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 330541, số vào sổ cấp GCN H 00268 ngày 06 tháng 02 năm 2007 đứng tên bà Nguyễn Thị N1. Theo kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân xã T, thửa đất này có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn T3 (cha của bà N1) đăng ký, kê khai sử dụng từ năm 1993, sau đó được hợp thửa, tách thửa và đến năm 2007 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N1. Lời khai của các con bà N1 cũng khẳng định nguồn gốc đất là của cha mẹ bà N1 tặng cho bà. Mặc dù bà Nguyễn Thị N1 có chồng là ông Cao K, tuy nhiên không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh ông Cao K được tặng cho chung hoặc có công sức đóng góp trong việc tạo lập tài sản này. Do đó, căn cứ Điều 33, khoản 1 Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định tài sản riêng của vợ, chồng bao gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn; tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân, có đủ căn cứ xác định quyền sử dụng thửa đất này là tài sản hợp pháp thuộc quyền sử dụng riêng của bà Nguyễn Thị N1.

[4] Nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn bà Trần Thị T cung cấp thể hiện bà N1 đã chuyển nhượng đất nhiều lần, kết hợp với kết quả xác minh của cơ quan có thẩm quyền, thể hiện trong quá trình quản lý, sử dụng đất, bà Nguyễn Thị N1 đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhiều lần cho các cá nhân khác, cụ thể gồm: Ngày 14 tháng 5 năm 2007 chuyển nhượng 42,2 m² đất ở cho bà Lê Thị H1; ngày 29 tháng 6 năm 2007 chuyển nhượng 45,9 m² đất trồng cây hàng năm khác cho bà Nguyễn Thị Bích K1; ngày 14 tháng 8 năm 2007 chuyển nhượng 102,2 m² đất trồng cây hàng năm khác cho bà Võ Thị T4; ngày 01 tháng 10 năm 2007 chuyển nhượng 39,9 m² đất trồng cây hàng năm khác cho bà Lê Thị Mai H2; Ngày 16 tháng 3 năm 2010 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường C, bà Lê Thị Thanh Y nhưng không thể hiện rõ diện tích chuyển nhượng. Chỉ thể hiện diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N1 là 149,6 m², trong đó có 43,6 m² đất ở và 106 m² đất trồng cây hàng năm khác.

[5] Đối với diện tích, hạn mức đất của từng thửa đất, Hội đồng xét xử thấy rằng, theo quy định của pháp luật hiện hành về đất đai và các quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa, thì các thửa đất nêu trên có diện tích không đảm bảo điều kiện để tách thửa theo quy định hiện hành.Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện việc chuyển nhượng và tách thửa đất của bà Nguyễn Thị N1 đã được thực hiện từ năm 2007 và các thời điểm tiếp theo, tức là trước thời điểm các quy định về diện tích tối thiểu tách thửa được ban hành và áp dụng như hiện nay. Việc hình thành các thửa đất là kết quả của quá trình chuyển nhượng thực tế, đã được các bên thực hiện, sử dụng ổn định, liên tục trong thời gian dài, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hoặc thu hồi. Do đó, việc áp dụng các quy định hiện hành về điều kiện tách thửa để xem xét tính hợp pháp của các thửa đất đã hình thành trước đó là không phù hợp. Mặt khác, theo nguyên tắc pháp luật không hồi tố đối với các quan hệ dân sự đã được xác lập, thực hiện trước khi văn bản pháp luật có hiệu lực, nên cần công nhận thực trạng sử dụng đất đã ổn định của các bên. Vì vậy, có cơ sở xác định các thửa đất nêu trên là hiện trạng sử dụng đất hợp pháp, làm căn cứ để xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm việc, lấy lời khai. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Vinh T1, bà Cao Thị Rô L1 không cung cấp văn bản trình bày ý kiến còn ông Cao Vinh N, ông Cao Hồng V và bà Cao My M thì đều cho rằng bà N1 đã chuyển nhượng nhưng không biết nội dung chuyển nhượng cụ thể. Tuy nhiên, bị đơn ông Cao Vinh H thừa nhận việc bà Nguyễn Thị N1 đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất còn lại cho bà Trần Thị T với giá 90.000.000 đồng, bà T đã giao đủ tiền và hai bên có lập giấy chuyển nhượng viết tay, việc ký kết có sự chứng kiến của ông H. Đồng thời, ông H cũng xác nhận sau khi nhận chuyển nhượng, bà T đã quản lý, sử dụng đất ổn định cho đến nay.

[7] Theo bà T, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 5 năm 2007. Nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện Ngày 14 tháng 8 năm 2007 chuyển nhượng 102,2 m² đất trồng cây hàng năm khác cho bà Võ Thị T4; Ngày 01 tháng 10 năm 2007 chuyển nhượng 39,9 m² đất trồng cây hàng năm khác cho bà Lê Thị Mai H2; Ngày 16 tháng 3 năm 2010 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường C, bà Lê Thị Thanh Y. Nếu theo như hai nội dung này thì bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy việc ghi nhận biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phản ánh đầy đủ, chính xác thời điểm thực tế các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng, mà chỉ thể hiện thời điểm thực hiện thủ tục đăng ký, tách thửa theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào kết quả xác minh, lời khai của các đương sự và tình trạng quản lý, sử dụng đất trên thực tế cho thấy bà Nguyễn Thị N1 đã thực hiện việc chuyển nhượng các phần diện tích đất cho nhiều người, các bên đã nhận đất, quản lý, sử dụng ổn định từ trước, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất tại địa phương. Việc đến các ngày 14 tháng 8 năm 2007, 01 tháng 10 năm 2007 và 16 tháng 3 năm 2010 mới thực hiện thủ tục tách

thửa, đăng ký biến động chỉ là thủ tục hành chính nhằm hợp thức hóa các phần diện tích đã chuyển nhượng trước đó. Phần diện tích còn lại sau khi trừ các phần đã chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị N1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Trần Thị T; nội dung này cũng được ông Cao Vinh H thừa nhận là bà N1 đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất còn lại cho bà T. Do đó, có cơ sở xác định đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 5 năm 2007 là phần diện tích đất còn lại tương ứng với 03 thửa đất được xác định từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 330541, số vào sổ cấp GCN H 00268 cấp ngày 06 tháng 02 năm 2007.

[8] Theo kết quả trích đo địa chính hiện trạng cũng như theo số liệu của dự án VLAP, phần diện tích đất còn lại của bà Nguyễn Thị N1 được xác định hiện nay tương ứng với các thửa đất số 86, 59 và 68 thuộc tờ bản đồ địa chính số 286, tổng diện tích 138,2 m^2, nhỏ hơn diện tích còn lại thể hiện trên giấy chuyển nhượng. Tuy nhiên, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện hai phần đất còn lại đã xây dựng nhà ở ổn định, phần đất trống có ranh giới rõ ràng với phần đất khác và bà T không có ý kiến gì về phần diện tích bị thiếu này. Do đó, Hội đồng xét xử xác định diện tích chuyển nhượng thực tế là 138,2 m^2.

[9] Xét thấy, tại thời điểm các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng giữa các bên chỉ được lập bằng giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi xác lập giao dịch, các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng, cụ thể bà T đã thanh toán đủ tiền, bà N1 đã giao đất và bà T đã sử dụng đất ổn định trong thời gian dài, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm, cũng không phát sinh tranh chấp cho đến khi khởi kiện. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N1 và bà Trần Thị T không tuân thủ về hình thức theo quy định của pháp luật, nhưng các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch nên có cơ sở để công nhận hiệu lực của giao dịch. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20 tháng 5 năm 2007 giữa bà Nguyễn Thị N1 và bà Trần Thị T.

[10] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị N1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng, Hội đồng xét xử xét thấy khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công nhận có hiệu lực thì quyền, nghĩa vụ của các bên đã phát sinh theo quy định của pháp luật. Việc đăng ký biến động, sang tên quyền sử dụng đất là thủ tục hành chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện trên cơ sở bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc các đồng thừa kế có thực hiện hay không không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này.

[11] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 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. Tuy nhiên tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bà T trình bày bà T tự nguyện chịu chi phí

này nên ghi nhận sự tự nguyện của bà T.

[12] 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 Cao Vinh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên bà T tự nguyện chịu thay ông H nên buộc bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 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 502, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 33, khoản 1 Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; 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 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

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

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20 tháng 5 năm 2007 giữa bà Nguyễn Thị N1 (đã chết) và bà Trần Thị T.

Công nhận cho bà Trần Thị T được quyền sử dụng phần còn lại của thửa đất số 356, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 330541, số vào sổ cấp GCN H 00268 do UBND huyện T cấp ngày 06 tháng 02 năm 2007 đứng tên bà Nguyễn Thị N1, nay là các thửa đất số 86, 59 và 68, tờ bản đồ địa chính số 286, diện tích đất 138,2 m² tọa lạc tại thôn V, xã T, tỉnh Gia Lai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị N1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Trần Thị T tự nguyện chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng. Bà T đã nộp xong.

4. Về án phí: Bà Trần Thị T 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 T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001024 ngày 30 tháng 7 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