

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 - GIA LAI
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2026/DS - ST
Ngày 30 tháng 3 năm 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 7 - GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bắc
2. Bà Phạm Thị Kim Loan

- Thư ký phiên tòa: Ông Diệp Bảo Kiệt - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thắng Trinh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 3 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2025/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2025 về “**Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2026/QĐXXST - DS ngày 11 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **L**, sinh năm 1974 và bà **H**, sinh năm 1976; địa chỉ: **Làng K, phường H, tỉnh Gia Lai**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Ngô Đức N**, sinh năm 1961; địa chỉ: **Số B đường L, phường D, tỉnh Gia Lai** (Giấy ủy quyền công chứng số 885/2025/CCGD ngày 09 tháng 10 năm 2025 tại **văn phòng C1**). Có mặt

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1958; địa chỉ: **Số A đường Q, phường P, tỉnh Gia Lai**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Viết T1**, sinh năm 1961; địa chỉ: **Số A đường C, tổ E P, phường P, tỉnh Gia Lai** (Giấy ủy quyền công chứng số 5043/2025/CCGD ngày 09 tháng 10 năm 2025 tại **văn phòng C2**). Có mặt

3. Bị đơn: Anh **Nguyễn Mạnh T2**, sinh năm 1989; địa chỉ: **Số A đường Q, phường P, tỉnh Gia Lai**.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Viết T1**, sinh năm 1961; địa chỉ: **Số A đường C, tổ E P, phường P, tỉnh Gia Lai** (Giấy ủy quyền công chứng số 5222/2025/CCGD ngày 16 tháng 10 năm 2025 tại **văn phòng C2**). Có mặt

4. Bị đơn: Anh **Nguyễn Mạnh C**, sinh năm 1990; địa chỉ: **Số A đường Q, phường P, tỉnh Gia Lai**.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Viết T1**, sinh năm 1961; địa chỉ: **Số A đường C, tổ E P, phường P, tỉnh Gia Lai** (*Giấy ủy quyền công chứng số 5223/2025/CCGD ngày 16 tháng 10 năm 2025 tại văn phòng C2*). Có mặt

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Huỳnh Thị S**, sinh năm 1931; địa chỉ: **Thôn T, phường A, tỉnh Gia Lai**. Vắng mặt

6. Người làm chứng:

- Bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, sinh năm 1968; địa chỉ: **Số B đường C, tổ E P, phường P, tỉnh Gia Lai**. Vắng mặt

- Ông **Nguyễn Hùng A**, sinh năm 1972; địa chỉ: **Số A đường L, tổ E Y, phường D, tỉnh Gia Lai**. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 10 năm 2025, bản tự khai ngày 14 tháng 10 năm 2025, ngày 20 tháng 10 năm 2025, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **L, bà **H** - ông **Ngô Đức N** trình bày:** Ngày 01 tháng 01 năm 2008, vợ chồng ông **Nguyễn Văn T**, bà **Đỗ Thị N1** chuyển nhượng đất rẫy cà phê cho ông **L**, bà **H** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 616461, thửa đất số 806, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.458m² tại **Làng C, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là Làng C, phường H, tỉnh Gia Lai** với giá chuyển nhượng là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Theo thỏa thuận, ông **L**, bà **H** đưa trước 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng đặt cọc. Đến ngày 02 tháng 01 năm 2008, ông **L**, bà **H** đã thanh toán cho vợ chồng ông **T** và bà **N1** số tiền còn lại là 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng. Vợ chồng ông **Nguyễn Văn T** và bà **Đỗ Thị N1** viết giấy bán rẫy cà phê ngày 01 tháng 01 năm 2008 và giao đất cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **L**, bà **H** là xong. Mấy năm sau khi làm thủ tục sang tên cơ quan nhà nước yêu cầu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải công chứng. Do vợ chồng ông **Nguyễn Văn T** và bà **Đỗ Thị N1** đã thay đổi chỗ ở nên ông **L**, bà **H** không liên hệ được. Đến năm 2019 ông **L**, bà **H** tìm được nhà vợ chồng ông **T**, bà **N1** thì bà **N1** bị bệnh nên hên đến lúc bà **N1** khỏe mới ký hợp đồng công chứng.

Ông **L**, bà **H** chờ đợi đến nay mới biết bà **Đỗ Thị N1** đã chết. Trước khi chết bà **Đỗ Thị N1** có để lại di chúc yêu cầu ông **Nguyễn Văn T** làm thủ tục sang tên cho ông **L**, bà **H** nhưng hiện nay vướng thủ tục thừa kế nên chưa sang tên được. Đất ông **L**, bà **H** nhận chuyển nhượng và sử dụng hợp pháp từ năm 2008 đến nay ổn định, không tranh chấp.

Tại phiên tòa ông **L**, bà **H** giữ nguyên và bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc ông **Nguyễn Văn T** và những người thừa kế của bà **Đỗ Thị N1** (ông **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Mạnh C**, anh **Nguyễn Mạnh T2**, bà **Huỳnh Thị S**) phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 616461, thửa đất số 806, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.458m² tại **Làng C, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là Làng C, phường H, tỉnh Gia Lai** cho ông **L**, bà **H** theo Giấy bán rẫy cả phê ngày 01 tháng 01 năm 2008.

2. Theo Bản tự khai ngày 16 tháng 10 năm 2025, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Mạnh C và anh Nguyễn Mạnh T2 - ông Nguyễn Viết T1 trình bày: Ngày 01 tháng 01 năm 2008, vợ chồng ông **Nguyễn Văn T**, bà **Đỗ Thị N1** có chuyển nhượng đất rẫy cả phê cho ông **L**, bà **H** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 616461, thửa đất số 806, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.458m² tại **làng C, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là Làng C, phường H, tỉnh Gia Lai** với số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Ông **L**, bà **H** đã trả đủ tiền chuyển nhượng và ông **T**, bà **N1** viết Giấy bán rẫy cả phê ngày 01 tháng 01 năm 2008, giao đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **L** là xong trách nhiệm. Vì:

- Trong Giấy bán rẫy cả phê ngày 01 tháng 01 năm 2008 có ghi: “**Ghi chú thêm: Anh T chỉ viết giấy bán và đưa bì đồ đứng tên T cho anh L là đủ**” nên trong thời gian dài ông **L**, bà **H** sử dụng đất ổn định không tranh chấp với bất kỳ ai.

- Khi chuyển nhượng đất rẫy cả phê vợ chồng ông **Nguyễn Văn T** và bà **Đỗ Thị N1** đã giao giấy chứng nhận và giao đất, vườn cây cho ông **L** nhận và canh tác ổn định từ năm 2008 đến nay.

- Ông **Nguyễn Văn T** xác nhận năm 2008 vợ chồng ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đã thỏa thuận.

Ý kiến của ông **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Mạnh T2**, anh **Nguyễn Mạnh C** đối với yêu cầu khởi kiện của ông **L**, bà **H** như sau:

- Việc chuyển nhượng rẫy cả phê ký ngày 01 tháng 01 năm 2008 đã xong từ năm 2008 và trước thời điểm bà **Đỗ Thị N1** chết, gia đình ông **L**, bà **H** vẫn không có ý kiến gì về thủ tục giấy tờ đất.

- Nay bà **Đỗ Thị N1** chết và có để lại di chúc ngày 02 tháng 10 năm 2020. Vì vậy ông **Nguyễn Văn T** và những người thừa kế không tranh chấp đất với ông **L**, bà **H**

- Đề nghị Tòa án giải quyết việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán rẫy cả phê ký ngày 01 tháng 01 năm 2008 giữa ông **Nguyễn Văn T**, bà **Đỗ Thị N1** với ông **L**, bà **H**.

3. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S vắng mặt nhưng theo Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 28 tháng 11 năm 2025, ý kiến của bà S như sau: Bà không biết ông **Nguyễn Văn T** và bà **Đỗ Thị N1** lúc sinh thời có tạo lập tài sản chung là quyền sử dụng đất tại **Làng C, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là Làng C, phường H, tỉnh Gia Lai**, thửa đất số 806, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.458m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 616461 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 08 tháng 01 năm 2008. Bà cũng không biết việc ông **T**, bà **N1** đã chuyển

nhượng tài sản nêu trên cho ông L, bà H theo Giấy bán rẫy cả phê ngày 01 tháng 01 năm 2008 và hiện tài sản đã được ông L, bà H quản lý, sử dụng; cũng không biết việc bà N1 để lại Di chúc ngày 02 tháng 10 năm 2020 trong đó bà N1 có nguyện vọng giao 50% giá trị tài sản chung nêu trên cho ông Nguyễn Văn T để ông T chuyển nhượng đất cho ông L, bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H buộc những người thừa kế là ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Mạnh C, anh Nguyễn Mạnh T2 phải tiếp tục thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 806, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.458m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 616461, bà Huỳnh Thị S không có ý kiến và không có yêu cầu gì, không liên quan gì với tài sản này. Trường hợp, Di chúc ngày 02 tháng 10 năm 2010 vô hiệu, bà không yêu cầu chia di sản thừa kế

Hiện tại, bà Huỳnh Thị S đã già yếu không đi lại được và không yêu cầu gì nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như xét xử.

4. Tại phiên tòa, người làm chứng bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hùng A vắng mặt nhưng theo Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 26 tháng 02 năm 2026, ý kiến của bà M và ông A như sau:

Bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hùng A chỉ quen biết với ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị N1, không có quan hệ thân thích; ban đầu bà M và ông A không biết anh Nguyễn Mạnh T2, anh Nguyễn Mạnh C là ai, sau được giải thích thì mới biết là con của ông T, bà N1 còn ông L, bà H bà M và ông A hoàn toàn không có quan hệ gì.

Sau khi được Thẩm phán công bố nội dung Di chúc ngày 02 tháng 10 năm 2020, bà M và ông A có ý kiến như sau: Nội dung Di chúc ngày 02 tháng 10 năm 2020 do ai tạo lập là bà M và ông A không biết nhưng nội dung di chúc bà M và ông A có tự đọc và ký dưới mục “NGƯỜI LÀM CHỨNG”. Bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hùng A chứng kiến ông Nguyễn Văn T trao đổi nội dung di chúc với bà Đỗ Thị N1 và nội dung trao đổi đúng với nội dung Di chúc ngày 02 tháng 10 năm 2020 và tự tay bà Đỗ Thị N1 ký và ghi họ tên bên dưới mục “NGƯỜI LẬP DI CHỨC”. Sau khi bà N1 ký và ghi họ tên thì bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hùng A ký và ghi họ tên. Theo quan điểm của bà M và ông A, bà N1 mong muốn lập di chúc như vậy để thực hiện di nguyện cuối cùng trước khi chết mà bản thân khi còn sống chưa kịp thực hiện.

Do công việc gia đình, bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hùng A không thuận tiện để đến Tòa án tham gia tố tụng, xét xử theo triệu tập của Tòa án nên bà M và ông A đề nghị Tòa án tiến hành thủ tục tố tụng và xét xử vắng mặt bà M và ông A.

5. Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Gia Lai có ý kiến về tố tụng và hướng giải quyết vụ án như sau:

Về trình tự, thủ tục tố tụng: 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, 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. Đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng; riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan việc chấp hành theo pháp luật tố tụng còn hạn chế.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H, buộc ông Nguyễn Văn T và những người thừa kế của bà Đỗ Thị N1 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 616461, thửa đất số 806, tờ bản đồ số 14 tại Làng C, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là Làng C, phường H, tỉnh Gia Lai cho ông L và H theo Giấy bán rẫy cả phê ngày 01 tháng 01 năm 2008. Diện tích đất chuyển nhượng theo Kết quả trích đo hiện trạng sử dụng đất đang tranh chấp ngày 20 tháng 01 năm 2026 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T3.

Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông L, bà H đề nghị chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Cho rằng ông Nguyễn Văn T và những người thừa kế của bà Đỗ Thị N1 -người chuyển nhượng - không ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp nên ông L, bà H - người nhận chuyển nhượng đã phát sinh quyền khởi kiện.

Tranh chấp phát sinh từ Giấy bán rẫy cả phê ngày 01 tháng 01 năm 2008 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị N1 và ông L nên đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn cư trú trên địa bàn phường P nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai theo loại việc, theo lãnh thổ và theo cấp xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S, người làm chứng bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hùng A đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ theo Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa, thông qua đại diện theo ủy quyền, nguyên đơn khởi kiện bổ sung đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S. Do yêu cầu khởi kiện ban đầu đối với những người thừa kế của bà Đỗ Thị N1 vốn đã bao gồm bà Huỳnh Thị S nên yêu cầu khởi kiện bổ sung không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Vì vậy, căn cứ theo Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, yêu cầu khởi kiện bổ sung được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Theo Giấy bán rẫy cả phê ngày 01 tháng 01 năm 2008 và các đương sự thừa nhận việc chuyển nhượng đất tại Làng C, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là Làng C, phường H, tỉnh Gia Lai là tự nguyện, chuyển nhượng đất canh tác cả phê không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Vào thời điểm chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị N1 đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đăng ký

biến động chủ sử dụng đất ngày 26 tháng 11 năm 2007 và sau đó ngày 08 tháng 01 năm 2008 được Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 616461, thửa đất số 806, tờ bản đồ số 14 đối với đất chuyển nhượng. Ông L, bà H đã trả đủ tiền chuyển nhượng là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng vào ngày 01 và 02 tháng 01 năm 2008, nhận đất và canh tác cà phê ổn định không tranh chấp từ năm 2008 đến nay. Ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị N1 lúc sinh thời thừa nhận giao dịch chuyển nhượng này thông qua việc giao đất và ngày 19 tháng 01 năm 2008 đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 616461 cho ông L.

Như vậy căn cứ theo điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004, mặc dù Giấy bán rẫy cà phê ngày 01 tháng 01 năm 2008 đã vi phạm về mặt hình thức, không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng vẫn có hiệu lực pháp luật.

[3] Di chúc ngày 02 tháng 10 năm 2020 được lập thành văn bản, có hai người làm chứng là bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hùng A, nội dung di chúc theo đúng quy định tại Điều 631 Bộ luật Dân sự năm 2015 và những người làm chứng đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 632 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Di chúc có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 634 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo đó, 50% diện tích đất tại Làng C, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là Làng C, phường H, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 806, tờ bản đồ số 14 là di sản thừa kế và người thừa kế theo di chúc là ông Nguyễn Văn T đồng thời là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với 50% diện tích thửa đất 806, tờ bản đồ số 14 có toàn quyền sử dụng đối với thửa đất 806, tờ bản đồ số 14. Theo Di chúc ngày 02 tháng 10 năm 2020, ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ chuyển nhượng toàn bộ đất tại Làng C, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là Làng C, phường H, tỉnh Gia Lai cho ông L, bà H và việc ông Nguyễn Văn T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là thực hiện nghĩa vụ theo di chúc.

Bà Đỗ Thị N1 không đề cập đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà Huỳnh Thị S trong di chúc và bản thân bà Huỳnh Thị S không có ý kiến đối với phần di sản của bà Đỗ Thị N1 cho thấy bà S không có đóng góp trong phần di sản của bà N1. Do đó, việc bà Huỳnh Thị S không có ý kiến gì đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà H không ảnh hưởng đến hiệu lực của Di chúc ngày 02 tháng 10 năm 2020 cũng như việc ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả phần di sản của bà Đỗ Thị N1 cho ông L, bà H.

[4] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20 tháng 01 năm 2026, thể hiện đất chuyển nhượng thửa đất số 806, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 616461, qua đo đạc thực tế có diện tích 4.107,5m², có tứ cận như sau: Phía đông giáp đất ông J, có chiều dài 49,14m, Phía Tây giáp đường đất, có chiều dài 53,05m; Phía Nam giáp đường nhựa có chiều dài 73,71m + 11,03m; Phía Bắc giáp đất Dêr, có chiều dài 14,88m + 23,95m + 14,86m + 19,2m. Về hình thể thửa đất không thay đổi, ranh giới đất

được sử dụng ổn định, không tranh chấp với các hộ lân cận nhưng kích thước các thửa có sự chênh lệch dẫn đến diện tích đất thực tế nhỏ hơn diện tích đất được công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 616461.

Theo khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 quy định “*Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên hoặc Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất không làm thay đổi đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, ... không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế*”. Theo đó, việc diện tích đất thực tế nhỏ hơn diện tích được công nhận quyền sử dụng đất không làm ảnh hưởng hiệu lực của Giấy bán rẫy cả phê ngày 01 tháng 01 năm 2008.

[3] Do ông **L**, bà **H** đã thực hiện xong nghĩa vụ nên trường hợp ông **Nguyễn Văn T** cùng những người thừa kế của bà **Đỗ Thị N1** là ông **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Mạnh T2**, anh **Nguyễn Mạnh C**, bà **Huỳnh Thị S** không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền thì ông **L**, bà **H** được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền, thực hiện thủ tục theo quy định để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo diện tích đo đạc tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20 tháng 01 năm 2026.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **L**, bà **H** được chấp nhận nên bị đơn ông **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Mạnh C**, anh **Nguyễn Mạnh T2** phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 11.580.000 (mười một triệu năm trăm tám mươi nghìn) đồng, do việc yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của ông **L**, bà **H** là có căn cứ nên ông **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Mạnh C**, anh **Nguyễn Mạnh T2** phải liên đới chịu toàn bộ chi phí này.

Tuy nhiên tại phiên tòa, thông qua đại diện theo ủy quyền ông **L**, bà **H** tự nguyện chịu toàn bộ án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nêu trên thay cho ông **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Mạnh C**, anh **Nguyễn Mạnh T2**. Xét đây là sự tự nguyện của ông **L**, bà **H**, không trái quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Do chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã được ông **L**, bà **H** nộp tạm ứng nên ông **L**, bà **H** đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1, khoản 5 Điều 8; Điều 117, Điều 500, Điều 630, Điều 631, Điều 632, Điều 634 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 12 Điều 3, Điều 5, Điều 27, Điều 28, Điều 134, Điều 135 của Luật Đất đai năm 2024

- Căn cứ các Điều 4, 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 186, Điều 228, Điều 229, Điều 244, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025;

- Căn cứ các Điều 146, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 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 ông **L**, bà **H**

Buộc ông **Nguyễn Văn T** cùng những người thừa kế của bà **Đỗ Thị N1** là ông **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Mạnh T2**, anh **Nguyễn Mạnh C**, bà **Huỳnh Thị S** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất tại **Làng C, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai** nay là **Làng C, phường H, tỉnh Gia Lai**, thửa đất số 806, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 616461 do **Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai** cấp cho ông **Nguyễn Văn T**, bà **Đỗ Thị N1** ngày 08 tháng 01 năm 2008.

Trường hợp ông **Nguyễn Văn T** cùng những người thừa kế của bà **Đỗ Thị N1** là ông **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Mạnh T2**, anh **Nguyễn Mạnh C**, bà **Huỳnh Thị S** không tự nguyện thực hiện, ông **L**, bà **H** được quyền trực tiếp liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo diện tích đất đo đạc thực tế là 4.107,5m² tại Kết quả trích đo hiện trạng sử dụng đất đang tranh chấp ngày 20 tháng 01 năm 2026 của **Công ty trách nhiệm hữu hạn T3**.

(Kèm theo bản án là Kết quả trích đo hiện trạng sử dụng đất đang tranh chấp ngày 20 tháng 01 năm 2026 của **Công ty trách nhiệm hữu hạn T3**)

Về án phí: Ông **L**, bà **H** tự nguyện chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002558 ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo để Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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 khu vực 7 - Gia Lai;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Thi hành án tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA