

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 1 - GIA LAI **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
TỈNH GIA LAI

Bản án số: 19/2026/DS-ST
Ngày: 15-01-2026
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 1- GIA LAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Anh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Phôi

2. Ông Nguyễn Tấn Bình

-Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Phong là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 1 - Gia Lai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Gia Lai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Trần Võ Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 148/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025, Thông báo về việc thay đổi lịch xét xử số 146/2025/TB-TA ngày 24/11/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 160/2025/QĐST-DS ngày 18/12/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh **Huỳnh Văn M**, sinh ngày 20/7/1982; Căn cước công dân số: 052082018859; Địa chỉ trước đây: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; Chỗ ở hiện tại: Thôn Đ, xã T, tỉnh Gia Lai (cũ là Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn K**, sinh ngày 18/5/1962; Chứng minh nhân dân số: 210227725; Bà **Nguyễn Thị D**, sinh 06/6/1966, Chứng minh nhân dân số: 211001404; Cùng địa chỉ: H Đ, tổ C, khu phố A, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ C, khu phố A, phường N, TP ., T. B); vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị **Huỳnh Thị Thanh T**, sinh ngày 12/8/1988, Căn cước công dân số: 052188009124; Địa chỉ trước đây: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định); Hiện cư trú tại: Thôn Đ, xã T, tỉnh Gia Lai (cũ là Thôn Đ, xã P, huyện T, T. B); có mặt.

2/ Chị **Nguyễn Thị H**, sinh ngày 25/5/1987; Địa chỉ: H Đ, tổ C, khu phố A, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là 805 Đ, tổ C, khu phố A, P. N, TP ., T. B); vắng mặt.

- 3/ Anh **Nguyễn Văn T1**, sinh ngày 10/10/1990; Địa chỉ: H Đ, tổ C, khu phố A, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là 805 Đ, tổ C, khu phố A, P. N, TP ., T. B); vắng mặt.
- 4/ Bà **Nguyễn Thị L**, sinh 1974; Địa chỉ: Tổ C, khu phố A, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ C, khu phố A, P. N, TP ., T. B); vắng mặt.
- 5/ Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh ngày 08/02/1963; Địa chỉ: Tổ G, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ G, khu phố I, P. N, TP ., T. B); vắng mặt.
- 6/ Bà **Lê Thị H1**, sinh ngày 03/02/1963; Địa chỉ: Tổ G, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ G, khu phố I, P. N, TP ., T. B); vắng mặt.
- 7/ Anh **Nguyễn Văn L1**, sinh 1992; Địa chỉ: Tổ G, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ G, khu phố I, P. N, TP ., T. B); vắng mặt.
- 8/ Ông **Nguyễn Văn G**, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ G, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ G, khu phố I, P. N, thành phố Q, tỉnh Bình Định); vắng mặt.
- 9/ Bà **Trương Thị Bích T3**, sinh ngày 20/10/1966; Địa chỉ: Tổ F, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ F, khu phố I, P. N, TP ., T. B); vắng mặt.
- 10/ Chị **Nguyễn Trương Thúy T4**, sinh ngày 15/8/1990; Địa chỉ: Tổ F, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ F, khu phố I, P. N, TP ., T. B); vắng mặt.
- 11/ Bà **Nguyễn Thị H2**, sinh 1937; Địa chỉ: Tổ G, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ G, khu phố I, P. N, TP ., T. B); vắng mặt.
- 12/ Ông **Nguyễn Văn H3**, sinh 1976; Địa chỉ: Tổ G, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ G, khu phố I, P. N, TP ., T. B); vắng mặt.
- 13/Anh **Nguyễn Văn T5**, sinh 1982; Địa chỉ: Tổ G, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ G, khu phố I, P. N, TP ., tỉnh Bình Định); vắng mặt.
- 14/ Chị **Nguyễn Thị D1**, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ G, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là tổ G, khu phố I, P. N, TP ., T. B); vắng mặt.
- 15/ Bà **Nguyễn Thị T6**, sinh ngày 01/9/1978; Địa chỉ: Xóm A, thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai (cũ là Xóm A, thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định); vắng mặt.
- 16/ Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1972; Địa chỉ: B B, tổ B, khu phố B, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là 279 B, tổ B, khu phố D, P. T, TP ., T. B); vắng mặt.
- 17/ Bà **Nguyễn Thị N**, sinh ngày 04/4/1973; Địa chỉ: C N, phường Q, tỉnh Gia Lai (cũ là 35 N, tổ A, khu phố C, P. H, TP ., T. B); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh Huỳnh Văn M trình bày:

Ngày 08/6/2020, vợ chồng anh (vợ là Huỳnh Thị Thanh T) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D với nội dung thỏa thuận: Vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh 180m² đất (chiều ngang 5 mét, chiều dài hết lô đất là 36 mét) tọa lạc tại tổ G, khu phố I, phường N, thành phố Q, tỉnh

Bình Định (nay là: tổ G, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai) thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 9, với giá chuyển nhượng là 430.000.000 đồng, vì không hiểu biết rõ về pháp luật nên giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông K bà D lập giấy chuyển nhượng đất thỏa thuận bằng giấy viết tay, có chữ viết và chữ ký của vợ chồng anh và vợ chồng ông K bà D và chữ viết chữ ký của anh T1 và chị H là các con của ông K bà D, hợp đồng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký xác nhận. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh, ông K bà D khẳng định với vợ chồng anh là nguồn gốc đất nói trên là của ông bà để lại, không phải đất lấn chiếm hay tranh chấp, có đóng thuế đầy đủ nên có thể xây được nhà, vợ chồng anh là người ở địa phương khác nên không biết rõ nguồn gốc của lô đất nói trên. Sau khi xác lập hợp đồng vợ chồng anh đã giao đủ tiền cho ông K bà D số tiền là 430.000.000 đồng và đã nhận 180m² đất, Sau khi nhận đất, vợ chồng anh tiến hành xây dựng 02 lần, lần 1 chi phí xây dựng hết 30.000.000 đồng, bị chính quyền địa phương cưỡng chế tháo dỡ, lần 2 chi phí xây dựng hết 40.000.000 đồng cũng bị chính quyền địa phương tiếp tục cưỡng chế và buộc tháo dỡ vì không đúng mục đích sử dụng vì là đất lúa không được phép xây dựng nhà. Hiện diện tích đất nói trên do vợ chồng anh đang quản lý sử dụng. Nay anh yêu cầu Tòa tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2020 giữa vợ chồng anh (vợ là Huỳnh Thị Thanh T) với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D vô hiệu và yêu cầu ông K và bà D phải hoàn trả cho vợ chồng anh số tiền đã nhận 430.000.000 đồng, vợ chồng anh sẽ trả lại đất đã nhận chuyển nhượng cho ông K bà D. Vì vợ chồng anh cũng có lỗi nên vợ chồng anh không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu.

Tại bản khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D đã trình bày:

Ngày 08/6/2020 vợ chồng ông bà có chuyển nhượng một phần diện tích đất (rộng 5m, dài hết đất) tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại tổ G, khu phố I, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định với số tiền là 430.000.000 đồng cho vợ chồng anh Huỳnh Văn M chị Huỳnh Thị Thanh T. Nguồn gốc đất là Nhà nước cấp cho mẹ ruột của bà là bà Nguyễn Thị H2. Vào khoảng năm 2000, bà H2 phân chia cho các con, trong đó phân chia cho bà có diện tích 1.526,4m² tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại tổ G, khu phố I, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, bà canh tác từ đó đến nay, nhưng bà đóng thuế đất phi nông nghiệp từ năm 2012 đến nay. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông bà đã giao đất cho anh M, chị T và ông bà cũng đã nhận đủ số tiền 430.000.000 đồng. Anh M tiến hành xây dựng nhà ở không được vì bị Ủy ban phường N cưỡng chế tháo dỡ. Nay anh M yêu cầu Tòa tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2020 giữa ông bà với anh Huỳnh Văn M, chị Huỳnh Thị Thanh T vô hiệu và buộc ông bà trả lại cho vợ chồng anh M số tiền 430.000.000 đồng, ông bà không đồng ý, vì hợp đồng chuyển nhượng đã được lập xong, tiền nhận xong ông bà đã tiêu hết, vợ chồng ông bà cũng không yêu cầu nhận lại đất và cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì.

Theo lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Thanh T trình bày: Chị là vợ của

anh Huỳnh Văn M. Chị thống nhất như lời trình bày và ý kiến yêu cầu khởi kiện của chồng chị là anh Huỳnh Văn M, chị không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm, chị cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng khi hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân TP Quy Nhơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Gia Lai) đã nhiều lần triệu tập hợp lệ chị Nguyễn Thị H đến Tòa để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử nhưng chị H vẫn không đến Tòa để làm việc, do đó Tòa không lấy được lời khai của chị Nguyễn Thị H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T1: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân TP Quy Nhơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Gia Lai) đã nhiều lần triệu tập hợp lệ anh Nguyễn Văn T1 đến Tòa để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử nhưng anh T1 vẫn không đến Tòa để làm việc, do đó Tòa không lấy được lời khai của anh Nguyễn Văn T1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị D1: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân TP Quy Nhơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Gia Lai) đã nhiều lần triệu tập hợp lệ chị Nguyễn Thị D1 đến Tòa để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử nhưng chị D1 vẫn không đến Tòa để làm việc, do đó Tòa không lấy được lời khai của chị Nguyễn Thị Diệu .

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân TP Quy Nhơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Gia Lai) đã nhiều lần triệu tập hợp lệ bà Nguyễn Thị L đến Tòa để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử nhưng bà L vẫn không đến Tòa để làm việc, do đó Tòa không lấy được lời khai của bà Nguyễn Thị L.

Theo lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị H1 trình bày: Ông bà là anh chị của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D. Nay anh Huỳnh Văn M, chị Huỳnh Thị Thanh T yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2020 giữa anh M, chị T với ông K, bà D vô hiệu, ông bà không có ý kiến gì vì không liên quan gì đến ông bà và đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật. Ông bà xin giải quyết và xét xử vắng mặt ông bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L1: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân TP Quy Nhơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Gia Lai) đã nhiều lần triệu tập hợp lệ anh Nguyễn Văn L1 đến Tòa để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử nhưng anh L1 vẫn không đến Tòa để làm việc, do đó Tòa không lấy được lời khai của anh Nguyễn Văn L1.

Theo lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Bích T3, ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Trương Thúy T4

trình bày: Nay anh Huỳnh Văn M, chị Huỳnh Thị Thanh T yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2020 giữa anh M, chị T với ông K, bà D vô hiệu, các ông bà không có ý kiến gì vì không liên quan gì đến các ông bà và đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật. Các ông bà xin giải quyết và xét xử vắng mặt các ông bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân TP Quy Nhơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Gia Lai) đã nhiều lần triệu tập hợp lệ bà Nguyễn Thị H2 đến Tòa để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử nhưng bà H2 vẫn không đến Tòa để làm việc, do đó Tòa không lấy được lời khai của bà Nguyễn Thị H2.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H3, anh Nguyễn Văn T5: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân TP Quy Nhơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Gia Lai) đã nhiều lần triệu tập hợp lệ anh Nguyễn Văn H3, anh Nguyễn Văn T5 đến Tòa để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử nhưng anh H3, anh T5 vẫn không đến Tòa để làm việc, do đó Tòa không lấy được lời khai của anh Nguyễn Văn H3, anh Nguyễn Văn T5.

Theo lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T6 trình bày: Các bà là em của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D. Nay anh Huỳnh Văn M, chị Huỳnh Thị Thanh T yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2020 giữa anh M, chị T với ông K, bà D vô hiệu, các bà không có ý kiến gì vì không liên quan gì đến các bà và đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật. Các bà xin giải quyết và xét xử vắng mặt các bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Gia Lai phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm xét xử sơ thẩm, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn xét xử do yếu tố khách quan. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn anh M và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị T, ông T2, bà H1, ông G, bà T3, bà T6, bà Đ, bà N và chị T4 thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông K, bà D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T1, chị H, bà L, cụ H2, ông H3, ông T5, chị D1 chưa thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 117, 123, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013, chấp nhận toàn bộ

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 08/6/2020 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D với anh Huỳnh Văn M, chị Huỳnh Thị Thanh T vô hiệu. Buộc ông K, bà D phải hoàn trả lại cho anh M, chị T số tiền 430.000.000 đồng và anh M, chị T phải hoàn trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho bà D, ông K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị H1, anh Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn G, bà Trương Thị Bích T3, chị Nguyễn Trương Thúy T4, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn H3, anh Nguyễn Văn T5, chị Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị T6, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ đơn khởi kiện, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2020 được nguyên đơn giao nộp, tài liệu chứng cứ do bị đơn giao nộp, lời khai của nguyên đơn, các bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Ngày 08/6/2020 anh Huỳnh Văn M, chị Huỳnh Thị Thanh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D. Hai bên thống nhất thỏa thuận vợ chồng ông K và bà D chuyển nhượng cho anh M và chị T quyền sử dụng đất 180m² đất (chiều ngang 5 mét, chiều dài hết lô đất là 36 mét) thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại tổ G, khu phố I, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là: tổ G, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai), với giá chuyển nhượng là 430.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng được ký kết, hai bên đã giao tiền, nhận đất. Sau khi nhận đất anh M chị T tiến hành xây dựng nhà ở thì bị chính quyền địa phương cưỡng chế và buộc tháo dỡ vì không đúng mục đích sử dụng. Do diện tích đất nêu trên là đất lúa không được xây dựng nhà nên nay anh M yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2020 giữa vợ chồng anh (vợ là chị Huỳnh Thị Thanh T) với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D vô hiệu và yêu cầu ông K, bà D hoàn trả 430.000.000 đồng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng anh sẽ trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông K bà D. Anh không yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng hay yêu cầu gì khác khi hợp đồng vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông K và bà D không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng đã được lập xong, tiền nhận xong ông bà đã tiêu hết, vợ chồng ông bà cũng không yêu cầu nhận lại đất và không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì.

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 180m² đất mà các bên chuyển nhượng ngày 08/6/2020 thuộc một phần của thửa đất số 246, tờ bản đồ số 9, diện tích 1526,4m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa, tọa lạc tại tổ G, khu phố I, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai) được U cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 01526 QSDĐ/686/QĐ-UB cho hộ gia đình cụ Lê Văn L2 (tên thật là Nguyễn L3, có 16 nhân khẩu) ngày 01/7/1999. Hộ cụ Nguyễn Lưu G1: Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị T6, anh Nguyễn Văn T5, cụ Nguyễn L3, cụ Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thị D1, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị H1, anh Nguyễn Văn L1, bà Trương Thị Bích T3, chị Nguyễn Trương Thúy T4. Năm 1999, cụ L3 chết. Ngày 11/3/2020 cụ H2 phân chia ruộng đất cho các con, trong đó phân chia cho bà D diện tích đất tại thửa số 246, tờ bản đồ số 9, tại tổ G, khu phố I, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là phường Q, tỉnh Gia Lai). Ngày 07/9/2020, cụ Nguyễn Thị H2 và những người thừa kế của ông Nguyễn Lưu L4 văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông L3 để lại tặng cho toàn phần kỹ phần thừa kế mà mình được hưởng cho cụ Nguyễn Thị H2 được quyền sử dụng. Ngày 30/11/2020, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B ra Quyết định số 832 hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 01526QSDĐ/686/QĐ-UB do U cấp cho hộ cụ Nguyễn Lưu N1 01/7/1999 và cấp lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ H2 và các thành viên trong hộ ông Nguyễn Lưu .1 Riêng đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 09 bị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận do sử dụng không đúng mục đích sử dụng đất, thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D và bên nhận chuyển nhượng là anh Huỳnh Văn M, chị Huỳnh Thị Thanh T, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất 180m² đất lúa tại thửa đất 246, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại tổ G, khu phố I, phường N, TP Q, tỉnh Bình Định cũ (nay là tổ G, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai). Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 09 được cụ Nguyễn Thị H2 tặng cho bà Nguyễn Thị D nhưng tại thời điểm tặng cho (11/3/2020) cụ H2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 09 nên việc tặng cho chưa đúng quy định của pháp luật. Sau khi được tặng cho, ngày 08/6/2020 ông K và bà D xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 180m² đất thuộc một phần thửa đất số 246, tờ bản đồ số 09 cho anh Huỳnh Văn M, chị Huỳnh Thị Thanh T với giá 430.000.000 đồng, hợp đồng viết tay, chưa được cơ quan cấp có thẩm quyền công chứng chứng thực việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là vi phạm về mặt hình thức. Tại thời điểm các bên chuyển nhượng (ngày 08/6/2020) thửa đất số 246, tờ bản đồ số 09 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà D, ông K. Đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền, như vậy theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai thì ông K và bà D không đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho anh M và chị T nhưng hai bên vẫn giao dịch chuyển nhượng là trái pháp luật. Do đó theo quy định tại Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu. Hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự thì ông K và bà D phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh M chị T 430.000.000 đồng, anh M và chị T phải có nghĩa vụ giao trả cho ông K bà D 180m² đất (chiều ngang 5 mét, chiều dài hết lô đất là 36 mét) tọa lạc tại tổ G, khu phố I, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là: tổ G, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai) thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 9, có tứ cận: Tây giáp nhà ông K, bà D, B giáp nương thủy lợi, Đông giáp phần còn lại của thửa đất, N2 (trừ 3m trước nhà) giáp ruộng. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Gia Lai và phù hợp với hướng nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Xét về lỗi của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D và bên nhận chuyển nhượng là anh Huỳnh Văn M, chị Huỳnh Thị Thanh T vô hiệu thì thấy cả hai bên đều biết rõ quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hai bên vẫn tham gia giao dịch trái quy định pháp luật dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên hai bên đều có lỗi, nhưng anh M, chị T. Ông K bà D không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng mà ông Huỳnh Văn M đã nộp tạm ứng, theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Văn M số tiền 3.000.000 đồng.

[3.2] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của Nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 thì bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm, ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Gia Lai, tỉnh Gia Lai về quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai; Căn cứ vào các Điều 117, 123, 131, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Văn M:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2020 giữa anh Huỳnh Văn M, chị Huỳnh Thị Thanh T với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị D vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D phải hoàn trả lại cho anh Huỳnh Văn M và chị Huỳnh Thị Thanh T 430.000.000 đồng.

3. Buộc anh Huỳnh Văn M và chị Huỳnh Thị Thanh T phải giao trả lại cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 180m² đất (chiều ngang 5 mét, chiều dài hết lô đất là 36 mét) tọa lạc tại tổ G, khu phố I, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định (nay là: tổ G, khu phố I, phường Q, tỉnh Gia Lai) thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 9, có tứ cận: Tây giáp nhà ông K, bà D, B giáp nương thủy lợi, Đông giáp phần còn lại của thửa đất, N2 (trừ 3m trước nhà) giáp ruộng.

4. Về chi phí tố tụng và án phí:

4.1. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D phải có nghĩa vụ hoàn lại cho anh Huỳnh Văn M 3.000.000 đồng.

4.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị D phải chịu phải chịu 21.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Huỳnh Văn M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003414 ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn cũ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Gia Lai).

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5.2. Trong 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 và 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”.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- VKSND khu vực 1 - Gia Lai
- THADS tỉnh Gia Lai
- Các đương sự
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Kim Anh