TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 - GIA LAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 19/2026/DS-ST Ngày: 26 - 5 - 2026 *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Dương Đình Mạnh.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Văn Thiên và ông Siu Tơ Lul.
- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Yến, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Gia Lai.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 - Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Đậu Thị Thanh Xuân, Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 5 năm 2026, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân Khu vực 11 - tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 95/2023/TLST - DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2026/QĐXXST - DS ngày 13 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966; số định danh cá nhân 042166005315; nơi cư trú: Thôn D, xã C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Huy K, sinh năm 1960; số định danh cá nhân 042060012341; nơi cư trú: Thôn N, xã H, tỉnh Hà Tĩnh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Huỳnh Văn K1, sinh năm 1984, số thẻ luật sư số 8574/LS - Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh G; địa chỉ: Tổ F, xã M, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

- Ông Trần Ngọc B, số định danh cá nhân 042039005198; sinh năm 1939; nơi cư trú: Thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Ông Trần Công T, sinh năm 1970; số định danh cá nhân 042070001324; nơi cư trú: Thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Bà Lê Thị Ánh T1, sinh năm 1971; nơi cư trú: Thôn P, xã I, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Chị Trần Thị Hà T2, sinh năm 1987, số căn cước công dân 064187010470; nơi cư trú: 4 L, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Phan Văn L; nơi cư trú: thôn D, xã C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/8/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào năm 2005, bà mua 01 thửa đất của ông Trần Huy K với diện tích 200 m^2 (ngang 05 mét mặt đường Đ, chiều dài 40 mét, trong đó có 100 m^2 đất ở), vị trí lô đất tại tổ dân phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng viết tay, bà đã trả tiền cho ông K 80.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng các bên cam kết đến khi làm xong bìa đỏ sang tên xong, bà sẽ trả hết. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, bà đã sử dụng cho đến nay. Sau nhiều lần yêu cầu ông K sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông K không thực hiện. Nên bà khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Trần Huy K ký kết vào ngày 16/7/2005 có hiệu lực pháp luật.

Ngày 15/8/2025, bà có đơn thay đổi, bổ sung nội dung yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa bà yêu cầu như sau: Bà cho rằng nhiều lần yêu cầu ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên nhưng không thành, nên bà không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa mà yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà và ông Trần Huy K vào ngày 16/7/2005 là vô hiệu và buộc ông K trả cho bà số tiền bà đã thanh toán là 80.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền chênh lệch giá đất theo giá trị trường so với thời điểm xét xử là 720.000.000 đồng, tổng cộng bà yêu cầu ông K phải trả là 800.000.000 đồng.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Trần Huy K trình bày:

Tại bản tự khai ngày 24/01/2024, ông K trình bày: Theo giấy sang nhượng đất viết tay ngày 16/5/2005 giữa người sang nhượng và người được sang nhượng, ký và ghi tên không phải chữ ký, chữ viết của ông; nội dung trong giấy viết không đúng sự thật. Ông chỉ thừa nhận giữa ông và bà Nguyễn Thị N có viết giấy khất nợ bằng giấy viết tay (giấy này hiện nay do ông Trần Công T, sinh năm 1976; trú tại xã I, C, Gia Lai đang cất giữ). Giấy khất nợ có nội dung ông có bán cho bà N 05 mét đất, trị giá 100 triệu đồng nhưng bà N mới trả cho ông 50.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa trả nên ông chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N. Giao dịch giữa ông và bà N chưa được các cơ quan có thẩm quyền chứng thực, xác nhận và không có ai làm chứng. Vào năm 2005, thửa đất có chiều rộng 5 mét, dài 40m, diện tích 200m^2, là do ông Trần Ngọc B (bố của ông) khai hoang và thuộc quyền sử dụng của ông B, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B cho ông bằng miệng, không có giấy tờ gì về việc tặng cho này. Ông yêu cầu Tòa án không công nhận giấy viết ngày 16/7/2005 có hiệu lực, giấy này không phải là hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà Nguyễn Thị N (Bl 52, 53).

Tại bản trình bày ý kiến đề ngày 28/02/2025 ông Trần Huy K thay đổi lời khai như sau: Vào năm 2005, ông có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N một mảnh đất có chiều rộng là 5m và chiều dài thực tế trước đây là gần 40m, nay chỉ còn khoảng 20m, với giá thoả thuận hai bên là 100.000.000 đồng, bà N đã thanh toán cho ông 80.000.000 đồng, số tiền còn lại bà N chưa trả. Đồng thời, hai bên

thỏa thuận bà N tự làm thủ tục được cấp bìa đỏ, ông đã chỉ đất cho bà N xong. Ông Trần Ngọc B cho bằng miệng, không lập bằng văn bản. Từ năm 2005 cho đến nay, ông không sử dụng đất và không biết ai đang sử dụng đất diện tích đất trên. Do không am hiểu pháp luật đất đai nên ông không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông và bà N có đúng pháp luật hay không. Trường hợp việc chuyển nhượng không đúng thì đề nghị Toà án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2026, ông Trần Huy K thay đổi lời khai như sau: Năm 2005, ông và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên có thỏa thuận bà N trả trước 50.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng hẹn trả vào tháng 4 năm 2006, nhưng từ đó đến nay bà N không trả theo thỏa thuận. Vì bà N là người vi phạm hợp đồng, nên ông đề nghị bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả cho ông đủ số tiền theo thỏa thuận còn thiếu là 50.000.000 đồng và buộc bà phải Nữ trả lãi cho ông từ năm 2006 cho đến nay cho nay (Bl 256). Do bà N khởi kiện không đúng, nên ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại các lời khai khác có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc B trình bày:

Về thoả thuận mua bán đất giữa ông Trần Huy K và bà Nguyễn Thị N ông không biết và không chứng kiến. Vào năm 1993 vợ chồng vào tổ dân phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai thì được con trai tên Trần Huy K có cho 01 mảnh đất, đất mặt đường Đ rộng khoảng 30m, chiều sâu 17,3m. Năm 2007 thì ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên tôi Trần Ngọc B và vợ Phan Thị H (Đã mất năm 2007). Sau đó ông không nhớ rõ thời gian ngày tháng vào năm 2008, ông có bán 01 phần diện tích đất cho anh Đặng Văn H1 (mặt đường Đinh Tiên H2 06 mét, chiều dài 17,3 mét, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); tiếp đó vào năm 2016 ông có bán tiếp cho ông Nguyễn Văn T3 (đất mặt đường Đ 10 mét, chiều dài 17,3 mét, đến nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Diện tích còn lại là 234,4 m^2 ông sử dụng cho đến tháng 4/2017 ông đã làm thủ tục tặng cho hợp pháp cho ông Trần Công T. Do đó, ông yêu cầu Toà án bác bỏ yêu cầu khởi kiện của bà N và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông K là vô hiệu.

Tại bản tự khai ngày 26/12/2024 và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Công T và bà Lê Thị Ánh T1 thống nhất trình bày:

Ông bà không liên quan đến tranh chấp giữa bà N và ông K. Vì thửa đất 511, tờ bản đồ số 37, tại tổ dân phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai là do cha ông là ông Trần Ngọc B tặng cho ông và ông đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN số CI 333632 ngày 12/5/2017, sau khi được tặng cho ông sử dụng đất ổn định cho đến nay. Việc tặng cho là hợp pháp, đúng pháp luật. Do đó ông bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà N và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất 16/7/2005 giữa ông K và bà N là vô hiệu.

Tại đơn trình bày ý kiến ngày 29/5/2026 và đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hà T2 trình bày:

Bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết giao cho bà N sử dụng diện tích 200m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/7/2005 giữa bà N và ông K là

trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà nên yêu cầu Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Tuy nhiên, tại đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt bà cho rằng, bà N đã thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do yêu cầu khởi kiện của bà N không còn xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà nữa nên bà không có ý kiến gì thêm và có đơn đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Huỳnh Văn K1 trình bày:

Ông đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và ông K lập ngày 16/7/2005 vô hiệu; vì đất chuyển nhượng giữa các bên khi chưa có giấy tờ sở hữu; bà N chưa thực hiện trả tiền xong như cam kết tại hợp đồng, còn thiếu số tiền 20.000.000 đồng; sự việc xảy ra thời gian dài mà bà N không có ý kiến gì. Xét bà N hoàn toàn có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 - Gia Lai tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa được thực hiện đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự; Những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165 và khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 122, 124, 128, 134, 136, 137, 697, 698 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; Điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 Toà án.

Về phần nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Trần Huy K.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2005 được ký giữa bà Nguyễn Thị N với ông Trần Huy K vô hiệu.

Buộc ông Trần Huy K phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị N số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Trần Huy K phải chịu số tiền 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N.

Về án phí: Bị đơn ông Trần Huy K được miễn nộp án phí dân sự; nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền yêu cầu không được Toà án chấp nhận.

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 kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 23/8/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N nộp đơn khởi kiện đề ngày 17/8/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Trần Huy K. Xét về hình thức, nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn phù hợp quy định của pháp luật; đồng thời Hợp đồng được thực hiện tại huyện C, tỉnh Gia Lai. Như vậy, Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Gia Lai) thụ lý và giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án.

[1.2]. Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên toà, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Về áp dụng pháp luật: Trong vụ án này, thời điểm các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2005. Như vậy tranh chấp giữa các bên thuộc trường hợp giao dịch dân sự chưa được thực hiện, nhưng nội dung, hình thức của giao dịch trái với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và những quy định liên quan đến giao dịch dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 để xem xét, giải quyết.

[2] Về nội dung vụ án và xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Theo Đơn khởi kiện ngày 17/8/2023, bà Nguyễn Thị N yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn và bị đơn giao kết ngày 16/7/2005 đối với thửa đất có diện tích 200 m^2 (ngang 05 mét mặt đường Đ, chiều dài 40 mét, trong đó có 100 m^2 đất ở), vị trí lô đất tại tổ dân phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (nay là thôn D, xã C, tỉnh Gia Lai).

Ngày 15/8/2025, bà Nguyễn Thị N có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu Toà án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn giao kết ngày 16/7/2005 đối với thửa đất trên là vô hiệu và yêu cầu bị đơn ông Trần Huy K phải bồi thường thiệt hại đối với số tiền mà nguyên đơn đã giao cho ông K là 80.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá đất theo giá thị trường ở thời điểm mua so với thời điểm xét xử sơ thẩm là 720.000.000 đồng, tổng là 800.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Huy K thừa nhận ngày 16/7/2005 ông K và bà N có giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thửa đất có diện tích 200 m^2 (chiều ngang 05m mặt đường Đ, chiều dài trước đây 40m, nay chỉ

còn khoảng 20m, đất tại tổ dân phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai), đồng thời ông K thừa nhận đã nhận của bà N số tiền 80.000.000 đồng. Xét yêu cầu khởi kiện và tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp, được sự thừa nhận của bị đơn, nên căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, là hợp lệ.

[2.2] Xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Về nội dung: Ông Trần Huy K chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N 05 mét ngang mặt đường Đ, chiều dài 40 mét, trong đó có 100 m^2 đất ở, vị trí lô đất tại tổ dân phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; hai bên xác lập giấy tờ mua bán đất vào ngày 16/7/2005. Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và bà N là có thật. Tuy nhiên, việc ông Trần Huy K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất trên mà lại lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N là chưa có đủ điều kiện chuyển nhượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Còn đối với bà Nguyễn Thị N có nghề nghiệp là giáo viên, phải nhận thức được việc ông K nói bằng miệng là đất của cha mẹ cho, tại thời điểm giao kết hợp đồng bà N đã biết thửa đất trên ông K không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, nhưng bà vẫn nhận chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và bà N lập ngày 16/7/2005 cũng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm Điều 122, 124, 134 Bộ luật dân sự năm 2005.

Do hợp đồng vi phạm cả về nội dung và hình thức nên xác định là giao dịch dân sự giữa các bên là vô hiệu toàn bộ ngay từ đầu. Bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Trần Huy K vô hiệu là có căn cứ. Bị đơn và và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[2.3] Giải quyết hậu quả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Trần Huy K là không đúng quy định pháp luật, trong đó mỗi bên đều có lỗi ngang nhau; các bên đều biết và hiểu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi bên chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là vi phạm pháp luật nhưng vẫn tiến hành giao dịch.

Số tiền nguyên đơn đã trả cho bị đơn là 80.000.000 đồng, tương đương với 04 mét đất mặt đường Đ, tổ dân phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (Nay là tổ D, xã C, tỉnh Gia Lai). Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục 239) ngày 28/11/2025 xác định thửa đất là đất trống không có tài sản. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 28/11/2025 (bút lục 235) thể hiện lô đất có giá 01 mét ngang mặt đường là 180.000.000 đồng; 04 mét trị giá là 720.000.000 đồng.

Do đó, buộc ông Trần Huy K phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị N số tiền 400.000.000 đồng, bao gồm: số tiền 80.000.000 đồng mà ông K đã

nhận của bà N và 320.000.000 đồng là tiền chênh lệch giá tại thời điểm xét xử vụ án so với thời điểm giao kết hợp đồng, tức 50% trị giá quyền sử dụng đất, sau khi trừ số tiền mà ông K đã nhận {(720.000.000đ - 80.000.000đ) x 50 % = 320.000.000} theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm c2, c3 điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2 phần 2 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

[3] Về chi phí tố tụng: Nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do các đương sự phải chịu tương ứng với phần nghĩa vụ phải thực hiện. Việc xác định lỗi mỗi bên ngang nhau, nên buộc nguyên đơn và bị đơn, mỗi bên chịu 50% chi phí tố tụng. Chi phí tố tụng trong vụ án này với số tiền 2.800.000 đồng, nguyên đơn đã nộp toàn bộ chi phí này, buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 1.400.000 đồng.

[4] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Toà án chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002174 ngày 10/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai và 7.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004911 ngày 13/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai (Nay là Phòng thi hành án Khu vực 11 - Gia Lai).

Bị đơn ông Trần Huy K là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí. Do đó, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2026 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội, miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

[5] Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 - Gia Lai tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên HĐXX chấp nhận toàn bộ quan điểm của đại diện Viện kiểm sát;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 121, 122, 124, 127, 128, 134, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; áp dụng điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 106, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2024 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N

về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Trần Huy K.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/7/2005 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Trần Huy K vô hiệu.

Buộc ông Trần Huy K phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị N số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Trần Huy K phải chịu số tiền 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N.

4. Về án phí: Bị đơn ông Trần Huy K được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 20.000.000 đồng {(800.000.000 đồng - 400.000.000 đồng = 400.000.000) x 5% = 20.000.000 đồng}, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002174 ngày 10/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai và 7.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004911 ngày 13/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11 - Gia Lai). Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí còn dư cho bà N là 5.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án, Quyết định 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, 7, 7a, 7b 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.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND Khu vực 11 – Gia Lai;
- THA DS tỉnh Gia Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.