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

Bản án số: 02/2025/DS-ST
Ngày: 27-3-2025
V/v "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Thanh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đăng Hòa.

2. Ông Dương Đình Diện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trà My - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023 về *"Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 167/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 16/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

- Ông Nguyễn Văn Đ; địa chỉ: C N, tổ D, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ: Ông Ngô Thanh Q; địa chỉ: C C, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền ngày 15-11-2022). Ông Q vắng mặt.

- Bà Trần Thị Hồng Q1; địa chỉ: F Anh Hùng Đ, tổ H, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Bà Q1 có mặt.

2. *Bị đơn:*

- Bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H; địa chỉ: 2 N, tổ D, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Bà D và chị H vắng mặt.

- Ông Trần Ngọc M và bà Nguyễn Thị S; địa chỉ: H N, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông M và bà S vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: H H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Thanh S1; chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền ngày 03-12-2024). Ông S1 vắng mặt.

- Anh Lê Quang H1; địa chỉ: H P, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Anh H1 vắng mặt.

- Văn phòng C1; địa chỉ: B L, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng An B, chức vụ: Trưởng Văn phòng. Ông B vắng mặt.

- Văn phòng C1; địa chỉ: B N, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lý Kim T, chức vụ: Trưởng Văn phòng. Bà T vắng mặt.

- Ông Phan Công K; địa chỉ: Thôn A, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông K có mặt.

- Anh Nguyễn Đình T1; địa chỉ: C L, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Anh T1 vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Đình T3, chị Nguyễn Thị Kim L, anh Nguyễn Đình K1, anh Nguyễn Đình H2, chị Nguyễn Thị Kim P và chị Nguyễn Thị Kim L1; địa chỉ: 2 N, tổ D, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Chị T2, anh T3, chị L, anh K1, anh H2, chị P và chị L1 vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị P; địa chỉ: C N, tổ D, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Bà P vắng mặt.

- Ông Trần Văn P1 (chết ngày 02-02-2017).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn P1:

+ Chị Trần Thị Hồng Q2; địa chỉ: Tổ H, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Chị Q2 vắng mặt.

+ Anh Trần Nam S2; địa chỉ: F Anh Hùng Đ, tổ H, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Anh S2 có mặt.

+ Chị Trần Thị Hồng U; địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Chị U vắng mặt.

+ Chị Trần Thị Ánh N; địa chỉ: Hẻm E N, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Chị N vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Ngô Thanh Q trình bày:*

Ngày 05-02-1995, nguyên đơn mua của vợ chồng ông Nguyễn Đình T4 (đã chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị D một phần thửa đất có diện tích 140m^2 (4m x 35m) tại khu vực P, xã C (N là Thôn A, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai); thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất ông Đoàn Bá D1 (nay đã chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Sỹ C).

- Phía Tây giáp đất ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S (nay đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn P1, bà Trần Thị Hồng Q1).

- Phía Nam giáp đường L.

- Phía Bắc giáp đường đất khu dân cư.

Việc chuyển nhượng trên chỉ được thực hiện bằng hình thức giấy tờ mua bán viết tay. Do khi đó, toàn bộ diện tích đất của gia đình ông T4, bà D (14m x 35m), chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ). Thời điểm mua đất của ông T4, gia đình ông Đ cũng khó khăn, nên nguyên đơn chưa có đủ kinh phí để làm hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ. Sau khi bán đất, gia đình ông T4 đã đo đạc, xác định ranh giới và bàn giao đất cho nguyên đơn theo đúng ranh giới ông T4 đã chuyển nhượng. Kể từ ngày đó, gia đình ông Đ sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Khoảng năm 2010, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G tiến hành điều tra, đo đạc và số hóa hệ thống bản đồ trên toàn thành phố P, thì hệ thống đất của bản đồ chính quy từ giai đoạn này đã cập nhật thông tin và ranh giới thửa đất của ông Đ (cũng như của gia đình ông Trần Ngọc M; sau này ông M đã chuyển nhượng lại cho ông P1, bà Q1 vào năm 2014) bên cạnh những thửa đất khác lân cận. Ông K (người dân sống gần lô đất) đặt vấn đề mượn đất của ông Đ để trồng rau, xây

dựng chuồng heo. Do thấy ông K có nhu cầu sử dụng thật, nên ông Đ đã đồng ý để cho ông K mượn đất để sử dụng đến nay; gia đình ông K có làm chuồng heo, trồng rau màu trên mảnh đất của ông Đ. Ngày 12-8-2019, ông Đ lập hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, thì tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ yêu cầu ông Đ liên hệ, sao lục giấy tờ gốc của ông Nguyễn Đình T4. Vì ông T4 đã chết, nên mọi giấy tờ cũng như việc chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T4, bà D đều do con gái của họ là chị Nguyễn Thị H giúp thực hiện và chị H biết rõ mọi việc. Vì thế, ông Đ liên hệ bằng điện thoại để đề nghị chị H cung cấp cho ông Đ các giấy tờ gốc liên quan để ông Đ thực hiện các thủ tục xin cấp GCNQSDĐ, tuy nhiên chị H luôn vòng vo, cố tình né tránh không chịu cung cấp các tài liệu đó cho ông Đ.

Đến ngày 26-8-2019, có anh Lê Quang H1 cùng một số người đồng bào dân tộc thiểu số đến đo đạc và làm hàng rào trên phần đất của gia đình ông Đ thì bị một số người dân cũng như ông Đ và bà Q1 ngăn cản. Sau đó, ông Đ đã tìm hiểu, xác minh mới được biết: Sau khi chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đ, đến năm 2011 ông T4, bà D đã làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ, trong đó ông T4 lập thủ tục xin cấp luôn cả phần đất (4m x 35m) đã chuyển nhượng cho gia đình ông Đ từ năm 1995; ngoài ra, ông T4 còn kê khai và xin cấp luôn cả diện tích đất (4m x 35m) mà ông T4 đã bán cho gia đình ông Trần Ngọc M. Nhận thấy, quá trình xem xét hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông T4, bà D vào năm 2011 có nhiều sai sót dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ cho ông T4, bà D là sai, trái quy định pháp luật; vì những lý do sau:

- Thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông T4, bà D thì từ năm 1995 đến nay gia đình ông Đ sử dụng ổn định theo đúng ranh giới, kích thước lúc mua, không tranh chấp với ai. Trên tờ bản đồ địa chính chính quy số 05 tại khu vực P, xã C (N là Thôn A, xã C, thành phố P) năm 2011 đã thể hiện thửa đất của ông Đ như nói trên.

- Trong bộ hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ lần đầu của ông T4 có Biên bản xác nhận phần giáp ranh không tranh chấp của các hộ lân cận, trong đó có xác nhận phần ranh giới phía Đông tiếp giáp với nhà ông Trần Ngọc M - tức là tiếp giáp với phần đất mà ông T4, bà D đã bán cho ông M từ năm 1996; tài liệu này có chữ ký xác nhận của ông M. Tài liệu do ông T4 kê khai, điều này chứng tỏ, ông T4, bà D nhận thức rõ ràng ranh giới đất ở phía Đông tiếp giáp với đất ông M, kế đó đất mà gia đình ông T4 đã bán cho ông Đ vào năm 1995 và rõ ràng họ chỉ xin cấp đất đến ranh giới cạnh phía Đông là tiếp giáp ông M. Tuy nhiên, không hiểu lý do sao cơ quan chuyên môn không xem xét thực tế ranh giới, kích thước đất của ông T4 và các hộ lân cận (gồm có ông Đ, ông P1), để cấp GCNQSDĐ cho ông T4 đối với phần đất còn lại (6m x 35m), mà cấp luôn cả phần đất mà ông T4, bà D đã bán cho ông Đ và ông M. Như vậy, vô hình dung UBND thành phố P đã mang đất của ông Đ (4m x 35m) và đất của ông P1 (4m x 35m) để cấp cho gia đình ông T4; GCNQSDĐ của ông T4, bà D

thể hiện diện tích đất 14m x 35m là bao trùm cả phần đất của gia đình ông Đ cùng với đất của ông P1, bà Q1.

- Từ khi nhận chuyển nhượng năm 1995 đến nay, ông Đ cũng như những hộ lân cận khác không hề thấy bất cứ ai xuống tiến hành đo đạc, cắm mốc giới gì. Chỉ đến khi anh H1 xuống đo đạc, cắm mốc, thì mới được biết phần đất trên đã được ông T4, bà D bán, tặng cho, sang tên cho người khác.

Có thể thấy, việc UBND thành phố P cấp GCNQSDĐ cho ông T4, bà D như vậy là trái với thực tế, trái với quy định pháp luật, gây thiệt hại tài sản cho ông Đ. Nguyên nhân của sai sót này là do quá trình cấp GCNQSDĐ đã không kiểm tra, đo đạc thực tế và xác định đúng vị trí, tứ cận, tọa độ góc của mảnh đất thuộc quyền sử dụng của ông T4. Lẽ ra, UBND thành phố P cấp GCNQSDĐ cho ông T4 chỉ với phần đất còn lại thuộc quyền sử dụng của ông T4 là 6m x 35m mới đúng với thực tế, không xâm phạm đến quyền lợi của ông Đ hay bất cứ ai thì mới đúng pháp luật.

Biết rõ phần đất 8m x 35m đã bán cho nguyên đơn với bà Q1 (mỗi người 4m x 35m) không phải là tài sản của ông T4, bà D; nhưng lợi dụng vào việc ông T4 đã được UBND thành phố P cấp GCNQSDĐ, thì ông T4, bà D cũng như chị H (người được tặng cho) đã thực hiện hàng loạt các giao dịch trái quy định pháp luật, cụ thể như sau: Tặng cho con gái (chị H) vào ngày 10-6-2011 (diện tích 198m^2), ngày 12-4-2018 (diện tích 269m^2) tại Văn phòng C1 và hiện chị H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 269m^2 (phần diện tích hiện do gia đình ông Đ và gia đình ông P1, bà Q1 nhận chuyển nhượng) cho anh Lê Quang H1 tại Văn phòng C1 ngày 28-5-2019.

Tuy nhiên, ông nhận thấy, anh Lê Quang H1 nhận chuyển nhượng thửa đất này từ chị Nguyễn Thị H mà không biết là đang có tranh chấp. Việc kéo dài tranh chấp sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của anh H1. Do đó, ông quyết định không khởi kiện đối với anh H1 và gỡ bỏ các trở ngại pháp lý để anh H1 được nhận đất và thực hiện quyền của chủ sở hữu.

Vì vậy, ngày 21-8-2024, ông Nguyễn Văn Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 05-02-1995, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T4 và bà Nguyễn Thị D với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị D và những người thừa kế của ông Nguyễn Đình T4 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông giá trị của thửa đất bằng tiền, theo kết quả định giá tài sản ngày 08-11-2024 là 1.438.910.000 đồng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 18.800.000 đồng, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Nguyên đơn là bà Trần Thị Hồng Q1 trình bày:

Ngày 20-4-2014, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của gia đình ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S một phần thửa đất tại thôn A, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai có diện tích 110m^2 (4m x 27m). Thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp phần đất ông T4, bà D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ.

- Phía Tây giáp phần còn lại ông T4, bà D tặng cho cho chị Nguyễn Thị H.

- Phía Nam giáp đường L.

- Phía Bắc giáp đường đất.

Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên chỉ lập Hợp đồng chuyển nhượng viết tay, do khi đó đất chưa có GCNQSDĐ cũng như vợ chồng bà không đủ kinh phí để thực hiện việc cấp GCNQSDĐ mới; nên chưa tiến hành làm thủ tục sang tên đổi chủ theo quy định pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, gia đình bà quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà đã được ông M, bà S dẫn đến bàn giao thửa đất nói trên. Cũng tại thời điểm đó, ông K (người dân sống gần lô đất) có gặp và đặt vấn đề mượn đất để trồng rau, xây dựng chuồng heo; do khi đó chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà đã đồng ý để cho ông K sử dụng.

Đầu năm 2016, bà có tiến hành kê khai để cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên thì được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh thành phố P trả lời: "*Vị trí đất có tranh chấp nên chưa thực hiện được việc cấp GCNQSDĐ*". Tuy nhiên, được biết khi đó trên bản đồ số, thửa đất nói trên đã được kê khai đứng tên gia đình bà.

Ngày 26-8-2019, anh Lê Quang H1 cùng một số người đồng bào dân tộc thiểu số đến đo đạc và tiến hành rào trên phần đất của gia đình bà thì bị một số người dân cũng như bà và ông Đ ngăn cản.

Qua tìm hiểu, bà được biết phần đất mà bà nhận chuyển nhượng từ nhà ông M có nguồn gốc do ông Nguyễn Đình T4 (chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng cho gia đình ông M vào ngày 05-4-1996, có lập Hợp đồng chuyển nhượng và có xác nhận của UBND xã C. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng phần đất trên cho gia đình ông M thì ông T4, bà D lại làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ năm 2011; sau đó, đã tặng cho cho con gái (chị H) vào ngày 10-6-2011 (diện tích 198m^2) và ngày 12-4-2018 (diện tích 269m^2) tại Văn phòng C1 và hiện chị H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 269m^2 (phần diện tích hiện do gia đình bà và gia đình ông Đ nhận chuyển nhượng) cho anh Lê Quang H1.

Theo bà, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông T4, bà D cho chị H là trái pháp luật, cần bị tuyên bố vô hiệu với lý do: Ông T4, bà D trước khi tặng cho chị H thửa đất nói trên đã chuyển nhượng cho ông M, bà S. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông M cũng đã tiếp quản tài sản và sử dụng không tranh chấp với ai. Tiếp đó, ông M, bà S đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà, vợ chồng bà cũng đã nhận tài sản và cho người khác mượn sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Việc ông T4, bà D dùng quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho người khác tiếp tục tặng cho cho chị H là trái pháp luật. Bên cạnh do, chị H (người nhận tặng cho) cũng biết rõ tài sản nói trên đã được bố mẹ chị chuyển nhượng cho ông M, bà S cũng như ông Đ. Việc tặng cho này của ông T4, bà D nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với gia đình ông M cũng như quyền lợi của bà.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và anh H1 cũng cần bị tuyên vô hiệu. Tuy nhiên, bà nhận thấy, anh Lê Quang H1 nhận chuyển nhượng thửa đất này từ chị Nguyễn Thị H mà không biết là đang có tranh chấp. Việc kéo dài tranh chấp sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của anh H1. Do đó, bà quyết định không khởi kiện đối với anh H1 và gỡ bỏ các trở ngại pháp lý để anh H1 được nhận đất và thực hiện quyền của chủ sở hữu.

Vì vậy, ngày 24-9-2024, bà rút một phần yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-4-1996, giữa ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D với ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-4-2014, giữa ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S với ông Trần Văn P1, bà Trần Thị Hồng Q1.

Buộc bà Nguyễn Thị D và những người thừa kế của ông Nguyễn Đình T4 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà giá trị của thửa đất bằng tiền, theo kết quả định giá tài sản ngày 08-11-2024 là 1.396.680.000 đồng.

Bà tự nguyện chịu 7.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Bị đơn là bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H đã được Toà án tiến hành đầy đủ các thủ tục để triệu tập hợp lệ. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H không đến Toà án để tham gia tố tụng. Do vậy, bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H không có lời khai tại hồ sơ và không có lời khai tại phiên toà.

4. *Bị đơn là ông Trần Ngọc M và bà Nguyễn Thị S trình bày*:

Năm 1996, vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D diện tích 110m^2, kích thước là 4m x 27m; tại thôn A, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Thời điểm đó, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của tổ dân phố 3 và của Ủy ban nhân dân xã C. Giá chuyển nhượng là bao nhiêu thì ông không nhớ. Vợ chồng ông đã trả hết tiền chuyển nhượng cho ông T4, bà D. Sau khi lập hợp đồng ở xã thì ông T4, bà D cùng với cán bộ địa chính xã xuống lô đất chuyển nhượng chỉ cho ông vị trí, tứ cận của thửa đất và giao đất cho vợ chồng ông. Ông chỉ rào đất lại chứ không xây dựng gì. Vợ chồng ông chưa thực hiện việc kê khai, nộp thuế. Năm 2014, vợ chồng ông chuyển nhượng lại đất cho bà Trần Thị Hồng Q1, khi chuyển nhượng có lập "Giấy sang nhượng đất", giấy sang nhượng này không được công chứng, giá chuyển nhượng là 245.000.000 đồng. Bà Q1 đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông. Nay bà Q1 khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Q1. Ông không có ý kiến gì vì thực chất ông có nhận chuyển nhượng đất của ông T4, bà D và chuyển nhượng lại cho bà Q1.

5. *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai trình bày*:

Năm 1995, ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D có Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thôn trưởng, UBND xã C xác nhận ngày 03-01-1995, Phòng Kinh tế thị xã P xác nhận ngày 06-01-1995 (diện tích 14m x 35m= 550m^2 sau khi trừ chỉ giới xây dựng từ tim đường vào 25m).

Tháng 02-1995, ông Nguyễn Đình T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ một phần diện tích 4m x 35m bằng giấy viết tay; tháng 4-1996, ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc M một phần diện tích 4m x 27m, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã C xác nhận ngày 03-5-1996.

Năm 2011, ông Nguyễn Đình T4 kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ, cán bộ địa chính xã C đã vẽ trích lục bao gồm cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Ngọc M. UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 252824 ngày 19-5-2011 cho ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D, diện tích 467m^2 đất trồng cây lâu năm.

Tháng 6-2011, ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D tặng cho anh Hồ Thế Đ1, chị Nguyễn Thị H 198m^2 (6m mặt đường Lê Duẩn); năm 2018, ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D tặng cho chị Nguyễn Thị H 269m^2 còn lại (8m mặt đường Lê Duẩn); năm 2019, chị Nguyễn Thị H chuyển nhượng toàn bộ diện tích 269m^2 cho anh Lê Quang H1.

Khi anh Lê Quang H1 xuống thực địa cắm mốc ranh giới đất thì xảy ra tranh chấp. Ngày 04-9-2019, UBND xã C đã tổ chức hòa giải nhưng kết quả không thành. Tại buổi hòa giải, ông Nguyễn Văn Đ cho biết ông nhận chuyển nhượng năm 1995 của ông Nguyễn Đình T4 4m mặt đường bằng giấy viết tay; bà Trần Thị Hồng Q1 cho biết ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng năm 1996 cho ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S phần diện tích 4m x 27m, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã C xác nhận ngày 03-5-1996; ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng cho ông Trần Văn P1, bà Trần Thị Hồng Q1 năm 2014 bằng giấy viết tay. Do việc cấp GCNQSDĐ có sự chồng lấn dẫn đến việc thiếu đất (8m mặt đường Lê D2), UBND xã C đề nghị các bên khởi kiện tại Tòa án nhân dân để được giải quyết theo thẩm quyền.

Lô đất anh Lê Quang H1 nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị H chồng lên phần diện tích ông Nguyễn Đình T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Ngọc M (chuyển nhượng cho ông Trần Văn P1, bà Trần Thị Hồng Q1) dẫn đến tranh chấp, UBND xã C đã tổ chức hòa giải nhưng kết quả không thành. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lại căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

6. *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Quang H1 trình bày*:

6.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Q1:

Anh không đồng với đơn khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Q1 về việc bà Q1 yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 1820 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐCTD ngày 28-5-2019 tại Văn phòng C1 giữa anh và chị Nguyễn Thị H.

Việc bà Q1 khởi kiện Hủy hợp đồng chuyển nhượng của anh là không có cơ sở. Anh không chấp nhận nội dung bà Q1 kiện. Việc anh và chị Nguyễn Thị H mua bán tài sản là mảnh đất ở thôn A, xã C, thành phố P là hợp pháp được Văn phòng C1 chứng nhận.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, anh là bên thứ 3 nhận quyền nhượng đất ngay tình, thuộc trường hợp được nhà nước bảo vệ, hợp đồng chuyển nhượng không bị vô hiệu theo Bộ luật Dân sự. Đồng thời, GCNSDĐ của anh, thuộc trường hợp không được thu hồi theo Điều 106 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, anh đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét bác bỏ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và chị Nguyễn Thị H và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho anh.

6.2. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ:

Anh có lô đất tại thôn A, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Nguồn gốc lô đất này là do UBND thành phố P cấp GCNSDĐ số BD 252824 ngày 19-5-2011 cho ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D trên thửa đất số 657, tờ bản đồ số 05, diện tích 467m^2 đất trồng cây lâu năm. Năm 2011, ông T4, bà D tặng cho anh Hồ Thế Đ1, chị Nguyễn Thị H một phần diện tích 198m^2; diện tích còn lại trên GCNSDĐ là 269m^2 đất trồng cây lâu năm.

Năm 2018, ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D tặng cho con là chị Nguyễn Thị H toàn bộ diện tích 269m^2 đất còn lại; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận ngày 17-5-2018.

Năm 2019, chị Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho anh 269m^2 đất trên theo Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C1 công chứng ngày 28-5-2019. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng anh được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C1 chỉnh lý sang tên.

Về các nội dung ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện, anh trình bày ý kiến như sau:

Anh là người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, ngay tình được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận. Lô đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh. Do đó, nội dung ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện buộc ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D giao trả cho ông thửa đất có kích thước 4m x 35m nằm trong lô đất của anh đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là không có cơ sở; đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ.

GCNSDĐ số BD 252824 do UBND thành phố P cấp ngày 19-5-2011 đã được chỉnh lý sang tên anh ngày 10-6-2019, không còn thuộc quyền của ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D nữa. Do đó, việc ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu hủy Quyết định hành chính về việc cấp GCNSDĐ số BD 252824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000426/1053/QĐ-UB do UBND thành phố P cấp ngày 19-5-2011 là không có cơ sở, không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án bác nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ.

7. *Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đặng An B là ông Đặng An B trình bày*:

Ngày 10-6-2011, Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng tặng cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D; ngụ tại E H, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai (bên cho) và anh Hồ Thế Đ1, chị Nguyễn Thị H; ngụ tại A T, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai (bên nhận tặng cho).

Tại hồ sơ được lưu trữ, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D và anh Hồ Thế Đ1, bà Nguyễn Thị H bao gồm hộ khẩu, giấy tờ tùy thân và giấy chứng nhận tài sản là quyền sử dụng đất số BD 252824 do

U cấp ngày 19-5-2011 đứng tên ông Nguyễn Đình T4 và bà Nguyễn Thị D là hợp lệ theo đúng quy định. Văn phòng C1 đã tiến hành làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Hồ Thế Đ1 và chị Nguyễn Thị H. Văn phòng công chứng đã tiến hành kiểm tra xem tài sản có bị các cơ quan pháp luật phong tỏa hay có đơn thư khiếu nại tranh chấp hay không. Sau khi kiểm tra không có đơn thư tranh chấp và các quyết định phong tỏa của các cơ quan liên quan, Văn phòng C1 đã tiến hành soạn thảo hợp đồng và yêu cầu ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyên Thị D3, anh Hồ Thế Đ1 và chị Nguyễn Thị H đọc lại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do văn phòng soạn thảo; sau khi đọc xong ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyên Thị D3, anh Hồ Thế Đ1 và chị Nguyễn Thị H không có ý kiến gì khác và cùng ký vào từng trang của hợp đồng công chứng trước mặt công chứng viên. Sau đó công chứng viên ký vào lời chứng và thực hiện trả hồ sơ theo quy định.

Ngày 12-4-2018, Văn phòng C1 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng tặng cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình T4 và bà Nguyễn Thị D; ngụ tại E H, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai (bên cho) và chị Nguyễn Thị H; ngụ tại E H, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai (bên nhận tặng cho).

Tại hồ sơ được lưu trữ, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H bao gồm hộ khẩu, giấy tờ tùy thân và giấy chứng nhận tài sản là quyền sử dụng đất số BD 252824 do U cấp ngày 19-5-2011 đứng tên ông Nguyễn Đình T4 và bà Nguyễn Thị D là hợp lệ theo đúng quy định.

Văn phòng C1 đã tiến hành làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị H. Văn phòng công chứng đã tiến hành kiểm tra xem tài sản có bị các cơ quan pháp luật phong tỏa hay có đơn thư khiếu nại tranh chấp hay không. Sau khi kiểm tra không có đơn thư tranh chấp và các quyết định phong tỏa của các cơ quan liên quan, Văn phòng C1 đã tiến hành soạn thảo hợp đồng và yêu cầu bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H đọc lại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng S3 (ông Nguyễn Đình T4 bị bệnh không thể đến văn phòng được và có yêu cầu công chứng viên đến nhà để lấy chữ ký). Sau khi đọc xong, bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H không có ý kiến gì khác và cùng ký tên, điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng công chứng trước mặt công chứng viên. Sau đó công chứng viên có đến tại nhà ông Nguyễn Đình T4 tại 1 N, phường P, thành phố P để cho ông T4 đọc qua hợp đồng và điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng. Sau đó công chứng viên về tại phòng ký vào lời chứng và thực hiện trả hồ sơ theo quy định.

Tại thời điểm công chứng, việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 02432, quyển số 02 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-6-2011 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2534, quyển số 09 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-4-2018

được công chứng và chứng nhận tại Văn phòng C1 của ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D và anh Hồ Thế Đ1, chị Nguyễn Thị H là thực hiện theo đúng quy định pháp luật của Luật Công chứng.

8. *Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 là bà Lý Kim T trình bày*:

Ngày 28-5-2019 Văn phòng C1, tỉnh Gia Lai có tiếp nhận đơn yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1976, CMND số 230488961 do Công an tỉnh G cấp; địa chỉ: Tổ D, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai (gọi là bên chuyển nhượng) và anh Lê Quang H1, sinh năm 1975, CMND số 230511123 do Công an tỉnh G cấp; địa chỉ: Tổ A, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai (gọi là bên nhận chuyển nhượng). Hai bên đã thỏa thuận thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 252824 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 19-5-2011, thửa đất số 675, tờ bản đồ số 05, diện tích 269m^2 (đất trồng cây lâu năm); địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Tài sản nêu trên đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh thành phố P đăng ký biến động ngày 17-5-2018 do được tặng cho mang tên chị Nguyễn Thị H.

Sau khi thụ lý hồ sơ, đối chiếu với quy định của pháp luật, nhận thấy hồ sơ đảm bảo hợp lệ, không bị khiếu nại, ngăn chặn, kê biên của cơ quan có thẩm quyền. Ngày 28-5-2019, Văn phòng C1, tỉnh Gia Lai chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, số công chứng 1820/Quyển 02. TP/CC SCC/HDGD.

9. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Công K trình bày*:

Ông là người sử dụng đất liền kề với đất của ông Đ, bà Q1.

Trên thửa đất mà ông Đ đang tranh chấp; ông mới trồng 2 cây xoài (1 cây 1 năm và 1 cây 3 năm), 1 cây mít 3 năm và 15 bụi chuối (bụi 3 đến 5 cây); giá trị là 3.611.100 đồng.

Trên thửa đất mà bà Q1 đang tranh chấp; ông mới trồng 1 cây mít 4 năm và 5 bụi chuối (bụi 3 đến 5 cây); giá trị là 1.310.950 đồng.

Thửa đất nói trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 252824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000426/1053/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 19-5-2011, cấp cho ông Nguyễn Đình T4 và bà Nguyễn Thị D.

Ông không liên quan gì đến tranh chấp giữa các bên, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Năm 2005 khi ông làm nhà thì có mời tất cả các hộ giáp ranh đến trong đó có hộ ông Đ, bà Q1 để xác định ranh giới nên ông biết ông T4, bà D chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà Q1.

Tại thời điểm anh H1 xem đất, anh H1 đã được ông chỉ rõ đất ở sát cạnh phía Tây là của ông Đ chứ không phải của gia đình ông T4, chị H.

Tại phiên tòa, ông trình bày: Ông sẽ tiếp tục thu hoạch và trồng cây ăn trái trên đất đang tranh chấp giữa các bên. Khi nào có người đến nhận đất thì ông sẽ yêu cầu họ trả lại giá trị cây trồng trên đất cho ông và ông đề nghị Hội đồng xét xử không giải quyết yêu cầu này của ông.

10. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đình T1 trình bày*:

Anh là con ruột của ông Nguyễn Đình T4 và bà Nguyễn Thị D. Ông bà nội của anh đã chết. Cha anh chết không để lại di sản thừa kế gì, anh cũng không được nhận bất cứ tài sản gì của cha anh để lại. Vì vậy, anh cho rằng sự việc theo đơn khởi kiện của các nguyên đơn và nhận định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có liên quan đến những người thừa kế của cha anh, trong đó có anh, là không liên quan đến anh. Anh không biết gì về quá trình cha anh bán đất cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Hồng Q1. Việc cha anh cho đất cho chị Nguyễn Thị H, anh cũng không liên quan. Anh đề nghị Tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh từ chối tham gia tố tụng trong vụ án này và đề nghị Tòa án không gửi cho anh những giấy tờ liên quan đến vụ án.

11. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Đình T3, chị Nguyễn Thị Kim L, anh Nguyễn Đình K1, anh Nguyễn Đình H2, chị Nguyễn Thị Kim P và chị Nguyễn Thị Kim L1 đã được Toà án tiến hành đầy đủ các thủ tục để triệu tập hợp lệ. Tuy nhiên, họ không đến Toà án để tham gia tố tụng nên họ không có lời khai tại hồ sơ và không có lời khai tại phiên toà.

12. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P trình bày*:

Chồng bà là ông Nguyễn Văn Đ có khởi kiện đến Tòa án, yêu cầu giải quyết tranh chấp với bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đình T4, để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với phần đất mà chồng bà đã mua của vợ chông ông T4 và bà D từ năm 1995.

Tuy nhiên, việc mua bán đất là do chồng bà trực tiếp thực hiện. Bà không biết rõ quá trình trao đổi, giao dịch mua bán đất của chồng bà với vợ chồng bà D. Bà cũng không nắm rõ toàn bộ sự việc phát sinh có liên quan đến sự việc mua bán đất này. Cho nên, bà nhận thấy mình không trực tiếp liên quan đến nội dung tranh chấp trong vụ án nói trên. Đồng thời, do tuổi tác đã cao và sức khỏe của bà không được

tốt, việc đi lại rất khó khăn, nên bà không thể tham gia tố tụng trong vụ án nói trên tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai được.

Vì vậy, nay bà làm đơn này để từ chối tham gia tố tụng trong vụ án nói trên. Bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án này và không triệu tập bà đến Tòa án để làm việc. Đồng thời, bà cũng yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà ở tất cả các phiên làm việc (như hòa giải, xét xử...). Mọi vấn đề liên quan đến vụ án, thì chồng bà sẽ làm việc với Tòa án và có ý kiến với tòa. Bà không có bất cứ ý kiến gì.

Bà cam kết, việc từ chối tham gia tố tụng và yêu cầu Tòa án không triệu tập bà là hoàn toàn tự nguyện và không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các đương sự cũng như quá trình giải quyết vụ án của Tòa án.

13. *Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn P1 là chị Trần Thị Hồng Q2, anh Trần Nam S2, chị Trần Thị Hồng U và chị Trần Thị Ánh N trình bày*:

Mẹ của các anh chị có khởi kiện đến Tòa án, yêu cầu giải quyết tranh chấp với bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị H, ông Trần Ngọc M và bà Nguyễn Thị S để yêu cầu giải quyết tranh chấp tại xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Tuy nhiên, việc giao dịch mua bán đất giữa cha mẹ của anh chị và ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S là do cha mẹ trực tiếp thực hiện. Anh chị không biết quá trình mua bán đất diễn ra như thế nào. Tài sản liên quan đến tranh chấp trong vụ án nói trên là tài sản thuộc của cha mẹ anh chị. Nay cha anh chị đã chết, thì quyền và nghĩa vụ tài sản này là của mẹ anh chị. Anh chị không có bất cứ ý kiến hay yêu cầu gì đối với tài sản của cha mẹ và không có liên quan đến nội dung tranh chấp trong vụ án.

Vì vậy, nay anh chị làm đơn này để từ chối tham gia tố tụng trong vụ án nói trên. Anh chị đề nghị Tòa án không triệu tập anh chị đến Tòa án để làm việc. Đồng thời, anh chị cũng yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt anh chị ở tất cả các phiên làm việc (như hòa giải, xét xử...). Mọi vấn đề liên quan đến vụ án, thì mẹ của anh chị sẽ làm việc với Tòa án và có ý kiến với tòa. Anh chị không có bất cứ ý kiến gì.

Anh chị cam kết, việc từ chối tham gia tố tụng và yêu cầu Tòa án không triệu tập anh chị là hoàn toàn tự nguyện và không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các đương sự cũng như quá trình giải quyết vụ án của Tòa án.

Tại phiên tòa:

- Bà Trần Thị Hồng Q1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá

trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ, cụ thể:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 05-02-1995, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T4 và bà Nguyễn Thị D với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị D và những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Đình T4 phải có trách nhiệm trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Đình T4 chết để lại hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ giá trị của thửa đất bằng tiền, theo kết quả định giá tài sản ngày 08-11-2024 là 1.438.910.000 đồng.

Trường hợp ông Nguyễn Đình T4 không có di sản để lại thừa kế thì bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn Đ 1.438.910.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, gồm: Buộc ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D phải giao trả cho ông Nguyễn Văn Đ thửa đất có kích thước 4m x 35m, theo thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 05-02-1995; hủy Quyết định hành chính về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 252824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000426/1053/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-5-2011, cấp cho ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D; tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H do Văn phòng C1 công chứng số 02432/02VP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-6-2011 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H do Văn phòng C1 công chứng số 2534, quyển số 09 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-4-2018, vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H và anh Lê Quang H1 do Văn phòng C1, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-5-2019, vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 252824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000426/1053/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-5-2011, chỉnh lý biến động sang tên cho anh Lê Quang H1 ngày 10-6-2019.

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị Hồng Q1, cụ thể:

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-4-1996, giữa ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D với ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

20-4-2014, giữa ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S với ông Trần Văn P1, bà Trần Thị Hồng Q1.

Buộc bà Nguyễn Thị D và những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Đình T4 phải có trách nhiệm trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Đình T4 chết để lại hoàn trả lại cho bà Trần Thị Hồng Q1 giá trị của thửa đất bằng tiền, theo kết quả định giá tài sản ngày 08-11-2024 là 1.396.680.000 đồng.

Trường hợp ông Nguyễn Đình T4 không có di sản để lại thừa kế thì bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Hồng Q1 1.396.680.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện của của bà Trần Thị Hồng Q1, gồm: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Quang H1 do Văn phòng C1, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-5-2019, vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H do Văn phòng C1 công chứng số 2534, quyển số 09 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-4-2018, vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị D và những người thừa kế của ông Nguyễn Đình T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Hồng Q1 khởi kiện tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn có nơi cư trú tại thành phố P nên căn cứ khoản 3 và khoản 11 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

[1.2] Bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị H, ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S, anh Lê Quang H1, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Đình T3, chị Nguyễn Thị Kim L, anh Nguyễn Đình K1, anh Nguyễn Đình H2, chị Nguyễn Thị Kim P và chị Nguyễn Thị Kim L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để họ tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt; ông Ngô Thanh Q, ông Hồ Thanh S1, bà Lý Kim T, ông Đặng An B, anh Nguyễn Đình T1, bà Nguyễn Thị P, chị Trần Thị Hồng Q2, chị Trần Thị Hồng U và chị Trần Thị Ánh N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

nên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng của ông N1 được Ủy ban nhân dân (UBND) xã C chứng thực ngày 05-01-1995. Ngày 05-02-1995, ông Nguyễn Đình T4 và ông Nguyễn Văn Đ lập "*Giấy chuyển nhượng đất*" (bút lục số 132); theo đó, ông Nguyễn Đình T4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ thửa đất có kích thước chiều ngang Quốc lộ A (nay là đường L) là 4m, chiều dài là 35m (diện tích thực tế là 139,7m^2); tọa lạc tại làng M (nay là thôn A), xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai giá chuyển nhượng là 800.000 đồng. Ngày 03-5-1996, ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S thửa đất có kích thước 4m x 27m (diện tích thực tế là 135,6m^2); thửa đất tọa lạc tại thôn C (nay là thôn A), xã C, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nằm trong một phần diện tích đất ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng của ông N1) theo "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" được chứng thực của UBND xã C.

[2.2] Ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D đã thực hiện kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ số BĐ 252824 ngày 19-5-2011, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 5, diện tích 467m^2 (trong đó bao gồm diện tích đất ông T4 đã chuyển nhượng cho ông Đ và chuyển nhượng cho ông M). Ngày 10-6-2011, ông T4, bà D đã thực hiện việc tặng cho cho anh Hồ Thế Đ1, chị Nguyễn Thị H một phần quyền sử dụng đất diện tích 197m^2; anh Đ1, chị H đã thực hiện tách thửa. Diện tích đất còn lại 269m^2 là diện tích đất ông T4 đã chuyển nhượng cho ông Đ và chuyển nhượng cho ông M, bà S.

[2.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ:

[2.3.1] Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T4 với ông Đoàn lập năm 1995 không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực, tại thời điểm chuyển nhượng đất ông T4 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó ông T4 đã thực hiện kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ số BĐ 252824 ngày 19-5-2011, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 5, diện tích 467m^2. Theo hướng dẫn tại điểm b2, tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐ TP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T4 với ông Đ không vô hiệu. Mặc dù, bà D không ký vào giấy chuyển nhượng đất nhưng không có tài liệu chứng cứ thể hiện bà D phản đối việc ông T4 chuyển nhượng đất cho ông Đ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Đ về công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T4 với ông Đ có hiệu lực là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.3.2] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T4 với ông Đ không vô hiệu nhưng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011, ông T4 và bà D không làm thủ tục tách thửa cho ông Đ. Ngày 12-4-2018, ông T4 và bà D lập hợp đồng tặng cho diện tích đất 269m^2 cho chị Nguyễn Thị H (trong đó bao gồm diện tích đất ông T4 đã chuyển nhượng cho ông Đ và chuyển nhượng cho ông M). Sau đó, vào ngày 28-5-2019, chị H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho anh Lê Quang H1, anh H1 đã thực hiện đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10-6-2019.

[2.3.3] Xét hợp đồng tặng cho diện tích đất 269m^2 giữa ông T4, bà D và chị Nguyễn Thị H: Ông T4, bà D biết diện tích đất này đã chuyển nhượng cho ông Đ và chuyển nhượng cho ông M, bà S nhưng không làm thủ tục tách thửa cho ông Đ và ông M, bà S mà lập hợp đồng tặng cho chị H là trái pháp luật, nên hợp đồng tặng cho này vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3.4] Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị H với anh Lê Quang H1: Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện anh H1 không biết thửa đất này trước đây đã chuyển nhượng cho ông Đ và ông M, anh H1 đã căn cứ vào đối tượng của giao dịch là tài sản đã được đăng ký quyền sử dụng đất đứng tên chị H và tài sản đó được phép giao dịch. Vì vậy, anh H1 được xem là người thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị H theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị H với anh H1 có hiệu lực.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông Đ không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất từ người thứ ba ngay tình nhưng ông Đ có quyền yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại. Lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba thuộc về ông T4, bà D vì có hành vi gian dối.

Do ông T4 đã chết nên ông Đ yêu cầu bà D và những người thừa kế của ông Nguyễn Đình T4 phải bồi thường thiệt hại cho ông Đ giá trị của thửa đất đang tranh chấp là phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo tài liệu lưu trữ tại Công an thành phố P, tỉnh Gia Lai thể hiện cha mẹ của ông Nguyễn Đình T4 là cụ Nguyễn Y và cụ Nguyễn Thị K2 đã chết; vợ của ông Nguyễn Đình T4 là bà Nguyễn Thị D; ông Nguyễn Đình T4 có những người con là anh Nguyễn Đình T1, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Đình T3, chị Nguyễn Thị Kim L, anh Nguyễn Đình K1, anh Nguyễn Đình H2, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Kim P và chị Nguyễn Thị Kim L1.

Vì vậy, Hội đồng xét xử sẽ buộc bà Nguyễn Thị D và những người thừa kế của ông Nguyễn Đình T4 (gồm bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đình T1, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Đình T3, chị Nguyễn Thị Kim L, anh

Nguyễn Đình K1, anh Nguyễn Đình H2, chị Nguyễn Thị Kim P và chị Nguyễn Thị Kim L1) phải bồi thường thiệt hại cho ông Đ giá trị của thửa đất theo kết quả định giá ngày 08-11-2024 là 1.438.910.000 đồng trong phạm vi di sản do người chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ nên được chấp nhận.

Trong trường hợp ông T4 không có di sản để lại thừa kế thì bà D và chị H phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Đ 1.438.910.000 đồng.

[2.3.5] Ngày 21-8-2024, ông Đ đã rút các yêu cầu khởi kiện, gồm: Buộc ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D phải giao trả cho ông thửa đất có kích thước 4m x 35m, theo thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 05-02-1995; hủy Quyết định hành chính về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 252824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000426/1053/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-5-2011, cấp cho ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D; tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H do Văn phòng C1 công chứng số 02432/02VP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-6-2011 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H do Văn phòng C1 công chứng số 2534, quyển số 09 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-4-2018, vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H và anh Lê Quang H1 do Văn phòng C1, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-5-2019, vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 252824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000426/1053/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-5-2011, chỉnh lý biến động sang tên cho anh Lê Quang H1 ngày 10-6-2019. Vì vậy, Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện này của ông Đ.

[2.4] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Q1:

[2.4.1] Nguồn gốc đất bà Q1 tranh chấp với ông M, bà S là do ông M, bà S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D theo "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" được chứng thực của UBND xã C ngày 03-5-1996 (nằm trong một phần diện tích đất ông T4, bà D nhận chuyển nhượng của ông N1) có kích thước 4m x 27m (diện tích thực tế là 135,6m^2), thửa đất tọa lạc tại thôn C (nay là thôn A), xã C, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Gia Lai.

[2.4.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T4, bà D với ông M, bà S được UBND xã C chứng thực, tại thời điểm chuyển nhượng đất ông T4 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó ông T4 đã thực hiện kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 252824 ngày 19-5-2011, thửa đất số 657, tờ bản đồ số 5, diện tích 467m^2. Theo hướng dẫn tại điểm b1, tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004

của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T4, bà D với ông M, bà S có hiệu lực.

[2.4.3] Ngày 20-4-2014, ông M, bà S lập giấy viết tay "*Giấy sang nhượng đất*" chuyển nhượng cho bà Q1 và ông Trần Văn P1 (đã chết) thửa đất trên với giá 245.000.000 đồng (bút lục số 270, 269, 268, 267).

Việc sang nhượng đất giữa ông M, bà S với bà Q1, ông P1 vào năm 2014: Mặc dù giấy sang nhượng đất không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực, tại thời điểm giao dịch ông M và bà S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4, bà D vào năm 2011; ông M, bà S có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 nên ông M, bà S có quyền chuyển nhượng thửa đất này cho bà Q1 theo quy định tại khoản 1 Điều 146 Luật Đất đai năm 2003. Tại thời điểm giao dịch, ông M, bà S đã thông báo tính pháp lý của thửa đất trong nội dung của "*Giấy sang nhượng đất*" do hai bên xác lập ngày 20-4-2014, bà Q1 biết rõ và chấp nhận; ông M, bà S đã giao thửa đất và các giấy tờ có liên quan đến thửa đất cho bà Q1 giữ; bà Q1 đã giao đủ tiền và thừa nhận bà đã nhận đất, đóng cọc, xác định ranh giới thửa đất (bút lục số 270, 267 và 186). Bà Q1 yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà S với bà Q1, ông P1 theo Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.4.4] Sau khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 2014, bà Q1 không tiến hành kê khai, đăng ký và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Q1 không biết được ông T4, bà D đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011 và sau đó năm 2018 ông T4, bà D lập hợp đồng tặng cho chị H và đến năm 2019, chị H lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Quang H1.

[2.4.5] Theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà Q1 không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất từ người thứ ba ngay tình nhưng bà Q1 có quyền yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại. Lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba thuộc về ông T4, bà D vì có hành vi gian dối.

Do ông T4 đã chết nên bà Q1 yêu cầu bà D và những người thừa kế của ông T4 (gồm bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đình T1, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Đình T3, chị Nguyễn Thị Kim L, anh Nguyễn Đình K1, anh Nguyễn Đình H2, chị Nguyễn Thị Kim P và chị Nguyễn Thị Kim L1) phải bồi thường thiệt hại cho bà Q1 giá trị của thửa đất theo kết quả định giá ngày 08-11-2024 là 1.396.680.000 đồng trong phạm vi di sản do người chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ nên được chấp nhận.

Trong trường hợp ông T4 không có di sản để lại thừa kế thì bà D và chị H phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Q1 1.396.680.000 đồng.

[2.4.6] Ngày 21-8-2024, bà Q1 đã rút các yêu cầu khởi kiện, gồm: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Quang H1 do Văn phòng C1, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-5-2019, vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H do Văn phòng C1 công chứng số 2534, quyển số 09 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-4-2018, vô hiệu. Vì vậy, Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện này của bà Q1.

[2.5] Ông Phan Công K trình bày ông có mượn đất của ông Đ và bà Q1 để canh tác và chăn nuôi.

Trên thửa đất mà ông Đ đang tranh chấp; ông K mới trồng 2 cây xoài (1 cây 1 năm và 1 cây 3 năm), 1 cây mít 3 năm và 15 bụi chuối (bụi 3 đến 5 cây); giá trị là 3.611.100 đồng.

Trên thửa đất mà bà Q1 đang tranh chấp; ông K mới trồng 1 cây mít 4 năm và 5 bụi chuối (bụi 3 đến 5 cây); giá trị là 1.310.950 đồng.

Tại phiên tòa, ông K không yêu cầu người nhận đất phải bồi thường lại giá trị cây trồng trên đất cho ông nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đình T1, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Đình T3, chị Nguyễn Thị Kim L, anh Nguyễn Đình K1, anh Nguyễn Đình H2, chị Nguyễn Thị Kim P và chị Nguyễn Thị Kim L1 phải chịu 109.667.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm (gồm 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 55.167.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ; 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 53.900.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của bà Q1) trong phạm vi di sản do người chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp ông T4 không có di sản để lại thừa kế thì bà D và chị H phải chịu 109.667.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 18.800.000 đồng. Trong đó: Ông Nguyễn Văn Đ đã nộp 11.300.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; bà Trần Thị Hồng Q1 đã nộp 7.500.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Tại phiên tòa, bà Q1 tự nguyện chịu 7.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đình T1, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Đình T3, chị Nguyễn Thị Kim L, anh Nguyễn Đình K1, anh Nguyễn Đình H2, chị Nguyễn Thị Kim P và chị Nguyễn Thị Kim L1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ 11.300.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp ông Nguyễn Đình T4 không có di sản để lại thừa kế thì bà D và chị H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ 11.300.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 và khoản 11 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 137 và Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 123, 133, 288 và 615 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 50, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ 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 Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ.

1.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 05-02-1995, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T4 và bà Nguyễn Thị D với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị D và những người thừa kế của ông Nguyễn Đình T4 (gồm bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đình T1, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Đình T3, chị Nguyễn Thị Kim L, anh Nguyễn Đình K1, anh Nguyễn Đình H2, chị Nguyễn Thị Kim P và chị Nguyễn Thị Kim L1) phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn Đ giá trị của thửa đất theo kết quả định giá ngày 08-11-2024 là 1.438.910.000 đồng trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Đình T4 để lại.

Trong trường hợp ông Nguyễn Đình T4 không có di sản để lại thừa kế thì bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn Đ 1.438.910.000 đồng.

1.3. Đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, gồm:

- Buộc ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D phải giao trả cho ông Nguyễn Văn Đ thửa đất có kích thước 4m x 35m, theo thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 05-02-1995.

- Hủy Quyết định hành chính về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 252824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000426/1053/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-5-2011, cấp cho ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H do Văn phòng C1 công chứng số 02432/02VP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-6-2011 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H do Văn phòng C1 công chứng số 2534, quyển số 09 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-4-2018, vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị H và anh Lê Quang H1 do Văn phòng C1, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-5-2019, vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 252824, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000426/1053/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19-5-2011, chỉnh lý biến động sang tên cho anh Lê Quang H1 ngày 10-6-2019.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Q1.

2.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-4-1996, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S.

2.2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-4-2014, giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Ngọc M, bà Nguyễn Thị S với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn P1, bà Trần Thị Hồng Q1.

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị D và những người thừa kế của ông Nguyễn Đình T4 (gồm bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đình T1, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Đình T3, chị Nguyễn Thị Kim L, anh Nguyễn Đình K1, anh Nguyễn Đình H2, chị Nguyễn Thị Kim P và chị Nguyễn Thị Kim L1) phải bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Hồng Q1 giá trị của thửa đất theo kết quả định giá ngày 08-11-2024 là 1.396.680.000 đồng trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Đình T4 để lại.

Trong trường hợp ông Nguyễn Đình T4 không có di sản để lại thừa kế thì bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Hồng Q1 1.396.680.000 đồng.

2.4. Đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Q1, gồm:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Quang H1 do Văn phòng C1, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-5-2019, vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H do Văn phòng C1 công chứng số 2534, quyển số 09 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 12-4-2018, vô hiệu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị D và những người thừa kế của ông Nguyễn Đình T4 (gồm bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đình T1, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Đình T3, chị Nguyễn Thị Kim L, anh Nguyễn Đình K1, anh Nguyễn Đình H2, chị Nguyễn Thị Kim P và chị Nguyễn Thị Kim L1) phải chịu 109.667.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Đình T4 để lại.

Trong trường hợp ông Nguyễn Đình T4 không có di sản để lại thừa kế thì bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H phải liên đới chịu 109.667.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 24.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000746 ngày 09-7-2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Bà Trần Thị Hồng Q1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Trần Thị Hồng Q1 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000102 ngày 17-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị Hồng Q1 tự nguyện chịu 7.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bà Nguyễn Thị D và những người thừa kế của ông Nguyễn Đình T4 (gồm bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Đình T1, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Đình T3, chị Nguyễn Thị Kim L, anh Nguyễn Đình K1, anh Nguyễn Đình H2, chị Nguyễn Thị Kim P và chị Nguyễn Thị Kim L1) phải hoàn trả lại ông Nguyễn Văn Đ 11.300.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Trong trường hợp ông Nguyễn Đình T4 không có di sản để lại thừa kế thì bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H phải liên đới hoàn trả lại ông Nguyễn Văn Đ 11.300.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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.

6. Về quyền kháng cáo:

Bà Trần Thị Hồng Q1, ông Phan Công K, anh Trần Nam S2 có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày 27-3-2025. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nên có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án sơ thẩm được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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.

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Cao Thị Thanh Huyền