TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - GIA LAI** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2026/DS-ST
Ngày: 12-5-2026
"V/v tranh chấp đòi lại tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Giang Nam.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Quốc Việt.
2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Dung.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Mỹ Hiệp - Thư ký viên Tòa án nhân dân Khu vực 4- Gia Lai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4- Gia Lai tham gia phiên tòa***: Bà Bùi Kim Châu Nghĩa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 4- Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trương Quốc H, sinh năm 1987 (có mặt).
Trú tại: Thôn H, xã BP, tỉnh Gia Lai.

- *Bị đơn*: Ông Phạm Thành T, sinh năm 1968 (vắng mặt).
Trú tại: Thôn H, xã BP, tỉnh Gia Lai.

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

+ Bà Trương Thị Trúc P, sinh năm 1985 (vắng mặt, có đơn).

+ Anh Phạm Quốc T1, sinh năm 1995 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Thôn H, xã BP, tỉnh Gia Lai.

+ Chị Phạm Thị Mỹ T2, sinh năm 1990 (vắng mặt).
Địa chỉ: Hẻm Ngô Thì N, xã TS, tỉnh Gia Lai.

+ Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1970, bà Võ Thị Bích N, sinh năm 1971 - (vắng mặt).
Địa chỉ: Khối H, xã TS, tỉnh Gia Lai

+ UBND xã BP, tỉnh Gia Lai (vắng mặt).

Trụ sở: thôn H, xã BP, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là ông Trương Quốc H trình bày: Thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 7, diện tích 149m^2 tại thôn H, xã BT, huyện TS, Bình Định (cũ) là của chị gái ông tên Trương Thị Trúc P (nguồn gốc: nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N năm 2021; vợ chồng bà N mua lại từ ông Phạm Thành T). Từ khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị P đến nay thì ông chưa từng nhận đất, quản lý đất. Đất này vẫn do ông Phạm Thành T sử dụng. Do chỗ hàng xóm, hơn nữa chị em ông cũng chưa có ý định sử dụng đất nên khi ông T xin cho ở thêm một thời gian thì vẫn đồng ý để cho ông T tiếp tục sử dụng. Do ông T không chịu giao đất nên ông không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất. Nay ông yêu cầu ông T phải giao trả thửa đất trên để ông toàn quyền quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Phạm Thành T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Phạm Thị Mỹ T1, ông Phạm Quốc T2 (con của ông T) và vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N - đều vắng mặt không có lý do: ông ông Phạm Thành T và bà Phạm Thị Mỹ T1, ông Phạm Quốc T2, ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N đều đã được tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập, Quyết định xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt, không cung cấp lời khai và yêu cầu đối với vụ án.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Trúc P trình bày: nguyên thửa đất này là bà mua của ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N với số tiền 720.000.000đ, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Việt Cường và sang tên bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA66602 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 16/6/2021. Bà mua thửa đất này thông qua một người môi giới tên C (không rõ họ tên, địa chỉ). Bà đã giao đủ tiền mua đất và ký tên vào hợp đồng đã có chữ ký của ông Th, bà N. Sau đó làm thủ tục và đã nhận Giấy chứng nhận QSD đất. Hai bên đã giao tiền đủ nhưng bên bán chưa giao thửa đất trên bà. Vì là người địa P biết rõ thửa đất này hiện chủ cũ là ông Phạm Thành T đang sử dụng. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất, khi ông T xin cho ở nhờ tiếp, khi nào có người mua thì ông giao bà vẫn đồng ý. Đến cuối năm 2021 bà đã chuyển nhượng thửa đất này cho em ruột là Trương Quốc H. Hai bên đã làm hợp đồng đúng quy định (hồ sơ số 000772.CN.001.) và đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện TS chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận QSD đất ngày 10/01/2022. Tháng 5/2022 H lại chuyển nhượng thửa đất này cho anh Nguyễn T3. Bà có nghe nói H đã đòi đất mà ông T cứ lần lữa rồi không chịu giao đất. Nay H kiện ông T đòi đất thì bà cũng thống nhất, đề nghị Tòa án buộc ông T giao trả thửa đất trên cho H toàn quyền quyết định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn cũ (đã có hiệu lực pháp luật), giải quyết vụ án "Tranh chấp hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất" - đối với thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 7, diện tích 149m^2 tại thôn HS, xã BT, huyện TS, Bình Định (cũ). Là vụ án liên quan chặt chẽ đến vụ án này, các đương sự trọng vụ án này đã trình bày như sau:

- Ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N đã trình bày: Vào ngày 02/8/2005 vợ chồng bà có mua của ông Phạm Thành T một diện tích đất 149m^2 nằm trong thửa đất số 546, tờ bản đồ số 5, diện tích 310m^2 (Hòa S, BT) với giá là 30.000.000đ. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, được UBND xã BT chứng thực ngày 02/8/2005, sau đó được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện xác nhận kết quả thẩm tra và được UBND huyện TS cấp Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành AD 509228 ngày 24/10/2005 (thành thửa đất số 1560, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m^2, loại đất ở). Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên sau khi mua xong thì vợ chồng bà vẫn để cho ông T tiếp tục sử dụng đất. Đến khoảng giữa năm 2021 (bà không nhớ cụ thể ngày tháng), thì vợ chồng bà bán thửa đất này lại cho một người một người môi giới tên C (không rõ họ tên, địa chỉ) với giá 470.000.000đ. Trước khi thỏa Th ký hợp đồng bà đã giao hẹn: bà bán đất, nhận tiền giao sổ đỏ là xong trách nhiệm, vợ chồng bà không còn liên quan gì đến thửa đất này nữa, chịu thì vợ chồng bà bán. Bên ông C đồng ý, giao tiền vợ chồng bà nhận đủ và bảo vợ chồng bà đến Văn phòng Công chứng để ký tên vào hợp đồng chỗ bên bán, vợ chồng bà ký tên xong giao giấy chứng nhận QSD đất rồi đi, không đọc kỹ phần bên mua trong hợp đồng. Vợ chồng bà không có thỏa Th bán đất cho chị Trương Thị Trúc P, trước nay vợ chồng bà cũng chưa hề gặp chị P lần nào. Khi Tòa án triệu tập làm việc ông bà mới biết là đất này chuyển nhượng cho chị P. Việc chị P chuyển nhượng đất cho anh H rồi anh H chuyển nhượng thửa đất cho anh Nguyễn T3 thì bà không biết cũng không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu của chị P đòi bà phải có trách nhiệm giao lại thửa đất số 1560 (cũ) đã bán năm 2021 thì bà không đồng ý. Bà đã chuyển nhượng đất xong, không còn liên quan gì.

- Ông Phạm Thành T trình bày: nguồn gốc của thửa đất số 546, tờ bản đồ số 5, diện tích 310m^2 tại HS, BT, Tây Sơn là của đất cấp cho hộ gia đình ông Phạm Thành T (trong đó 300m^2 đất ở, 10m^2 đất trồng cây hàng năm khác). Vào năm 2005 do cần tiền đáo hạn ngân hàng ông rao bán một phần thửa đất trên. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N là hàng xóm nghe chuyện đặt vấn đề mua thửa đất trên, qua thỏa Th ông đã đồng ý bán đất cho vợ chồng ông Th bà N. Ông bán 100m^2 loại đất ở với giá 30.000.000đ, ông đã nhận 20.000.000đ (có giấy viết tay, bà N giữ), nhưng chưa giao 100m^2 cho bà N, ông Th. Vì bà N, ông Th chưa trả đủ tiền cho ông, đến nay còn nợ 2.000.000đ nên ông chưa giao đất cho bà N. Ông không có chứng cứ gì chứng minh cho việc chỉ bán 100m^2 đất ở và bà N còn nợ 2.000.000đ tiền bán đất. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N đối với 100m^2 thuộc thửa đất 546, tờ bản đồ số 5 thì ông không đọc kỹ phần nội dung mà tin tưởng ký vào hợp đồng.

Ông có 02 người con là Phạm Thị Mỹ T1 và Phạm Quốc T2. Vào thời điểm chuyển nhượng các con ông 15 tuổi và 10 tuổi, từ khi ông chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên đến nay các con ông biết và không có ý kiến gì

Vào năm 2015 ông đề nghị cho ông chuộc lại thửa đất trên với giá 150.000.000đ nhưng bà N, ông Th không đồng ý. Hiện thửa đất các bên tranh chấp thì ông vẫn đang quản lý.

- Chị Phạm Thị Mỹ T1 trình bày: Chị là con gái ông Phạm Thành T. Nguồn gốc của thửa đất số 546, tờ bản đồ số 5, diện tích 310m^2 là đất cấp cho hộ ông Phạm Thành T. Đất này trước đây là của ông bà nội, sau cho lại cha chị. Vào năm 2016 chị biết ba chị có bán một phần thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N. Chị thống nhất như lời khai của cha chị. Chị biết việc cha bán đất nhưng không có ý kiến gì.

UBND xã BP có ý kiến:

1. Về nguồn gốc, thời điểm cấp đất, quy trình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất số 546 (cũ), tờ bản đồ số 5 (cũ), diện tích 310m^2 (cũ) tại thôn HS, xã BP, tỉnh Gia Lai sổ mục kê cũ thể hiện tên ông Phạm Thành T; Sổ địa chính cũ thể hiện tên hộ ông Phạm Thành T và vợ bà Hồ Thị T4. Bản đồ đo vẽ năm 1997, đã được UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00777 ngày 09/5/1998. Tại thời điểm cấp đất theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 cho hộ ông Phạm Thành T và bà Hồ Thị T4.

Theo Sổ mục kê mới thể hiện như sau:

- Tên chủ sử dụng đất: Hộ ông Phạm Thành T với thửa đất số 485, tờ bản đồ số 07, diện tích 293m^2; trong đó: 142m^2 đất trồng cây hàng năm khác, 151m^2 đất ở;

- Tên chủ sử dụng đất: Ông Nguyễn Văn ThP với thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 07, diện tích 190m^2 đất ở (trường hợp này chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất vì tại thời điểm đo vẽ bản đồ theo hệ tọa độ VN2000 và đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất theo đăng ký thống kê ông Th không kê khai);

Sổ địa chính mới thể hiện: Theo Bản đồ đo vẽ hệ tọa độ VN2000 thì hộ ông Phạm Thành T và bà Hồ Thị T4: Được cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất theo đăng ký thống kê và được UBND huyện Tây Sơn cấp Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành AL 314480 ngày 22/10/2007.

Theo hồ sơ lưu tại UBND xã cũng như Sổ mục kê, Sổ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thông qua các cơ quan chức năng xét duyệt đúng theo trình tự, quy trình và đầy đủ tính pháp lý.

2. Về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Thành T và vợ bà Hồ Thị T4 sang cho ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N được UBND xã BT chứng thực ngày

24/10/2005, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 251/CN (thửa đất số 1560 (cũ), tờ bản đồ số 5 (cũ), diện tích 149m^2 đất ở) thì thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Theo kết quả định giá ngày 12/11/2025 thì:

* Thửa đất số 1538, tờ bản đồ 7 theo giấy chứng nhận quyền sử đụng đất số DA66602 ngày 16/6/2021 do UBND huyện Tây Sơn cấp cho Trương Quốc H, đo đạc thực tế là: 155,2m^2.

* Trên thửa đất tranh chấp có các tài sản:

- 01 phần ngôi nhà cấp 4, diện tích 20,2m^2; xây dựng năm 1970, đã hết khấu hao; giá trị: 0 đồng

- Sân xi măng 34,72m^2 xây năm 1980, đã hết khấu hao; giá trị: 0 đồng;

- Rào lưới B40 dài 6m x 3,5m, xây năm 2023, giá trị: 70.000đ/m^2, khấu hao còn 80,2%.

- Tường rào lưới phía Tây (xây năm 1970, đã hết khấu hao), giá trị: 0 đồng;

- Tường rào dưới xây gạch, trên lưới B40 (xây năm 1970, đã hết khấu hao), giá trị: 0 đồng;

- Một số cây cối gồm: 01 cây vú sữa (615.000đ/cây), 01 cây mận (210.000đ/cây), 01 cây bình bát (42.000đ/cây), 10 cây chuối có buồng (05 có buồng chưa trái -26.000đ/cây, 05 có trái - 63.000đ/cây);

- 10 chậu cây cảnh đường kính dưới 30cm (10.000đ/chậu), 33 chậu cây cảnh đường kính từ 30 - 50cm (31.000đ/chậu); 15 chậu cây cảnh đường kính trên 50cm (63.000đ/chậu)

* Giá đất:

- Giá đất ở nông thôn theo quy định: 4.400.000đồng/m^2

- Giá đất ở nông thôn theo giá thị trường: 8.700.000 đồng/m^2.

- Tổng giá trị thửa đất số 1538, tờ bản đồ 7, diện tích 155,2m^2 (đất ở) là: 1.350240.000 đồng.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4- Gia Lai phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét HĐXX từ khi Tòa thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đa phần là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự đúng theo quy định.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các các Điều 26, 31 của Luật đất đai năm 2024; các Điều: 164, 166, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Phạm Thành T phải di dời các cây cảnh, dỡ bỏ một phần nhà ở xây dựng năm 1970 (diện tích 20,2m^2), tháo dỡ tường rào trên đất, buộc ông Phạm Thành T và các thành viên trong hộ phải giao lại thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m^2 (thôn HS, xã BP, tỉnh Gia Lai) cho ông Trương Quốc H toàn quyền quản lý, sử dụng. Án phí, Chi phí định giá theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự có mặt của các đương sự: Tại phiên tòa: Bị đơn ông Phạm Thành T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: chị Phạm Thị Mỹ T1, anh Phạm Quốc T2, ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N - vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được triệu tập hợp lệ hai lần; bà Trương Thị Trúc P - vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất số 546 (cũ), tờ bản đồ số 05, diện tích 300m^2 (tại Khối H, xã BT nay thuộc thị trấn P): Nguyên thửa đất này từ trước năm 1980 là do vợ chồng ông Phạm Thành T, bà Hồ Thị T4 quản lý, sử dụng, đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên đất và sống ở đó. Đến năm 1994 đã thực hiện kê khai và được cấp cho hộ ông Phạm Thành T (theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 00777/QSDĐ do UBND huyện Tây Sơn cấp ngày 09/5/1998). Ngày 12/8/2005 ông Phạm Thành T ký hợp đồng chuyển nhượng 149m^2 đất thổ cư nằm trong thửa đất số 546, tờ bản đồ số 05 cho vợ chồng ông bà Nguyễn Văn Th, Võ Thị Bích N. Hợp đồng đã được UBND xã BT chứng thực ngày 12/8/2005; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện xác nhận kết quả thẩm tra ngày 24/10/2005; UBND huyện Tây Sơn ký xác nhận hợp đồng và cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AD 509228 ngày 24/10/2005 cho vợ chồng ông bà Nguyễn Văn Th, Võ Thị Bích N thành thửa đất số 1560, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m^2 loại đất: đất ở nông thôn.

Đến tháng 6/2021 vợ chồng ông Th bà N chuyển nhượng thửa đất số 1560, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m^2 trên cho bà Trương Thị Trúc P (thông qua người môi giới), hai bên đã làm đầy đủ các thủ tục, giao nhận đủ tiền; chị P đã được UBND huyện Tây Sơn (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA66602 ngày 16/6/2021 thành thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m^2. Đến năm 2022 bà P chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trương Quốc H (theo hồ sơ số 000772), đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tây Sơn xác nhận biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 17/5/2022, ông H chuyển nhượng thửa đất số 1538 trên cho anh Nguyễn T3, (do có yêu cầu hợp đồng này đã bị hủy bỏ theo Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn cũ (đã có hiệu lực pháp luật). Từ lần chuyển nhượng đầu tiên cho đến nay thì tất cả những người nhận chuyển nhượng đều không được giao nhận đất trên thực tế mà đất vẫn do ông Phạm Thành T quản lý, sử dụng.

Đây là các tình tiết mà cả nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của BLTTDS nên Hội đồng xét xử công nhận.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/8/2005: Nguồn gốc thửa đất này là đất ông bà để lại, do ông Phạm Thành T, bà Hồ Thị T4 quản lý từ trước, đã xây dựng nhà cấp 4 từ khoảng năm 1970. Đến năm 1997 được xét cấp cho hộ ông Phạm Thành T và bà Hồ Thị T4 (thửa đất số 546, tờ bản đồ số 05, diện tích 310m^2 đất, trong đó: 300m^2 đất và 10m^2 đất trồng cây hàng năm khác). Đất ở được cấp ban đầu là 300m^2 là đất ông bà để lại (các bên đương sự đều thừa nhận) nên thuộc quyền sử dụng riêng của vợ chồng ông T, bà T4. Ông T đã chuyển nhượng 149m^2 đất ở (<1/2 diện tích 300m^2). Các bên chuyển nhượng đã lập Hợp đồng đúng quy định, nội dung, hình thức Hợp đồng phù hợp quy định tại các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân Sự. Hợp đồng đã được chứng thực theo quy định. Bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã giao đủ tiền nhưng chưa được nhận đất. Trong suốt quá trình chuyển nhượng, các con của ông T cũng đều biết sự việc và không có ý kiến phản đối gì. Căn cứ các quy định tại các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân Sự thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2005 giữa ông Phạm Thành T với vợ chồng bà N, ông Th đối với 149m^2 đất ở thuộc thửa đất 546 (cũ), tờ bản đồ số 05 là có hiệu lực. Do vậy, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vào tháng 6/2021 giữa ông Th, bà N với bà P và năm 2022 giữa bà P với ông H cũng đều có hiệu lực.

Ông H đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ của mình, mặc dù nhiều lần yêu cầu nhưng bên ông T vẫn không trả lại tài sản (quyền sử dụng đất) cho ông H là vi phạm các quy định của pháp luật. Do vậy, yêu cầu của ông H về việc đòi ông T và những người đang quản lý phải giao trả đối với thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m^2, đo đạc thực tế là 155,2m^2 (thôn HS, xã BP, tỉnh Gia Lai) là phù hợp với các quy định tại Điều 163, 164, 166 BLDS nghị nên chấp nhận. Diện tích đất tăng là do sai số đo đạc.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng, trên đất đã có 01 phần ngôi nhà cấp 4 cũ (xây dựng từ năm 1970, đã hết giá trị, diện tích 20,2m^2), một số cây cối trên đất, các bên giao dịch chuyển nhượng đều biết và thừa nhận sự việc nhưng không ghi vào Hợp đồng. Tuy nhiên, ngôi nhà đã hết giá trị (0 đồng), anh H yêu cầu tháo dỡ phần ngôi nhà này để giao trả đất đã nhận chuyển nhượng là phù hợp với thực tế, do vậy cần buộc ông T phải tháo dỡ phần nhà này, tháo dỡ tường rào và cùng những người trong hộ giao lại cho ông H thửa đất số 1538 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Đối với các chậu cây cảnh thuộc sở hữu ông T, cần buộc ông T di dời.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 147, áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, cần buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm, với số tiền 300.000đ.

[7] Về chi phí định giá tài sản, đo vẽ: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 4.000.000đ - đã nộp xong.

[8] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4- Gia Lai tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 147; Điều 161; khoản 1 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 26, 32 của Luật đất đai năm 2024;

Áp dụng các Điều 163, 164, 166, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Quốc H;

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2005 giữa ông Phạm Thành T với ông Nguyễn Văn Th, bà Võ Thị Bích N đối với 149m^2 đất ở (nay là thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m^2) - thuộc thửa đất 546 (cũ), tờ bản đồ số 05, diện tích 310m^2 (thôn HS, xã BT, huyện TS, tỉnh Bình Định cũ) có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Phạm Thành T và những người trong hộ đang quản lý thửa đất 1538 phải di dời chậu cây cảnh trên đất, tháo dỡ một phần ngôi nhà cấp 4 diện tích 20,2m^2, tháo dỡ tường rào trên đất - để giao trả thửa đất số 1538, tờ bản đồ số 07, diện tích 149m^2, đo đạc thực tế là 155,2m^2 (tọa lạc tại thôn HS, xã BP, tỉnh Gia Lai) cho ông Trương Quốc H toàn quyền quản lý, sử dụng - (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Về án phí sơ thẩm, chi phí định giá:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Thành T phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Trương Quốc H không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn trả cho ông H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) - tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp trước theo biên lai số 0003780 ngày 08/10/2024 của Chi cục T3 hành án dân sự huyện Tây Sơn (cũ).

2.2. Về chi phí định giá tài sản:

Ông Trương Quốc H tự nguyện chịu số tiền 4.000.000đ (đã nộp xong).

3. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết Bản án.

4. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

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 T3 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 T3 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:
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND Khu vực 4- Gia Lai;
- Phòng THA dân sự Khu vực 4;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Giang Nam