

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **75/2021/DS - PT**

Ngày: 18 - 01 - 2021

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Thúy Cầu**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Thanh Liêm**

Ông **Phạm Việt Cường**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Minh Nhật**, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Bà **Bùi Thị Dung**, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2020/TLPT-DS ngày 16-10-2020 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 09-7-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 561/2020/QĐ-PT 06-01-2021, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Huyền T. Địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn H. Địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum; có mặt.

* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị C (đã chết).

Địa chỉ: tỉnh Gia Lai. Bà C chết trong giai đoạn đang giải quyết vụ án. Ông S có mặt.

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị C.*

+ Các Anh (Chị): Nguyễn Châu Gia K, anh Nguyễn Châu Gia P, Nguyễn Châu Gia N, Nguyễn Châu Bích P, Nguyễn Châu Gia Đ, Nguyễn Châu Anh V, Nguyễn Châu Minh H. Địa chỉ: tỉnh Gia Lai. Đều vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Châu Gia B

Địa chỉ: tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Huyền T. Địa chỉ: thành phố K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Châu Hồ Đ (không rõ địa chỉ).

Anh K, anh P và anh Đ ủy quyền cho anh Nguyễn Châu Gia N. Vắng mặt.

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

- Các Anh (Chị): Nguyễn Châu Gia K; Nguyễn Châu Gia P; Nguyễn Châu Gia N; Nguyễn Châu Bích P; Nguyễn Châu Gia Đ; Nguyễn Châu Anh V; Nguyễn Châu Minh H; cùng địa chỉ: tỉnh Gia Lai. Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các anh K, N, Đ, V, H và P là ông Nguyễn Châu Gia P.

Địa chỉ: tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L. Cùng địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà L: Ông Ngô Đức N.

Địa chỉ: tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Anh Nguyễn Châu Gia B

Địa chỉ: Thôn 4, xã Hòa P, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Châu Hồ Đ (không rõ địa chỉ).

- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Anh T - Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Gia Lai. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Văn phòng công chứng X, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Minh K. Địa chỉ: tỉnh Gia Lai. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huyền T và bị đơn ông Nguyễn Văn S.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huyền T và anh Nguyễn Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hộ gia đình chị Nguyễn Thị Huyền T gồm có cha mẹ là ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị C và 10 người con là các Anh (Chị): Nguyễn Châu Gia B, Nguyễn Châu Hồ Đ, Nguyễn Châu Anh V, Nguyễn Châu Gia N, Nguyễn Châu Minh H, Nguyễn Thị Huyền T, Nguyễn Châu Gia K, Nguyễn Châu Gia P, Nguyễn Châu Bích P, Nguyễn Châu Gia Đ có tạo lập được tài sản là diện tích đất $1.875m^2$ tại Thôn T, xã I, huyện C. Ngày 21-12-2000 Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B855342 thuộc các thửa đất số 75, 63, 33 tờ bản đồ số 36, 44 mang tên người sử dụng là hộ gia đình ông Nguyễn Văn S.

Ngày 25-4-2005, ông S và bà C cùng các con Nguyễn Châu Gia P, Nguyễn Châu Gia K, Nguyễn Châu Anh V, bà Nguyễn Châu Bích P và Nguyễn Thị Huyền T hợp gia đình lập Giấy tặng cho cho chị T diện tích $870m^2$ thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 44. Biên bản có chữ ký ông S, bà C và các con;

Đến ngày 20-4-2006, ông S bà C cùng các con là Nguyễn Châu Gia K, Nguyễn Châu Gia P, Nguyễn Châu Gia Đ, Nguyễn Châu Gia B, Nguyễn Châu Anh V, Nguyễn Châu Bích P tiếp tục lập Biên bản hợp gia đình lần 2 tặng cho chị T diện tích $870m^2$ thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 44 để xây dựng nhà làm nơi thờ phụng từ đường. Biên bản được ông S, bà C, cùng những người tham gia cùng ký (riêng chị Nguyễn Châu Hồ Đ lấy chồng định cư bên Mỹ, không có mặt nên không ký).

Sau khi được cho đất chị T bỏ tiền cùng anh chị em xây dựng căn nhà $140m^2$ và giao cho cha mẹ là ông S, bà C quản lý sử dụng không được mua bán. Nhưng ngày 24-4-2018 ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L đã thực hiện hành vi gian dối, dụ dỗ ông S, bà C đến Văn phòng công chứng X lập Hợp chuyển nhượng cho ông H, bà L căn nhà và $577,3m^2$ đất trong phần của diện tích $870m^2$ mà gia đình đã cho chị T. Ngày 15-5-2018, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 613758, thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích $577,3m^2$ cho ông H và bà L là không đúng.

Nay, nguyên đơn chị T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- + Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C với ông Nguyễn Hữu H, bà Mộc Mỹ L do Văn phòng Công chứng X chứng thực số 1016, ngày 24-4-2018 vô hiệu.

- + Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 613758, thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích $577,3m^2$ địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 15-5-2018 cho ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L.

- + Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hữu H, bà Mộc Mỹ L giao trả lại quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng diện tích $577,3m^2$ (một phần của diện tích đất $870m^2$) thuộc tờ bản đồ số 44, thửa đất số 269, tọa lạc tại thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (có giá trị khoảng 1.000.000.000 đồng) và căn nhà trên đất $140m^2$ (khoảng 600.000.000 đồng).

2. Bị đơn là ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị C có tất cả 10 người con như nguyên đơn chị T trình bày là đúng.

Ngày 15-01-1989, ông lập “***Đơn xin đất làm vườn***” mua của người đồng bào dân tộc tên R ở Làng R, xã (B1) I, huyện C, tỉnh Gia Lai một diện tích tại Thôn T, xã I, huyện C.

Đến ngày 21-12-2000 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B855342, thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 44, diện tích 870m² mang tên người sử dụng là Hộ ông, (bà) Nguyễn Văn S.

Tháng 6-2005, vợ chồng ông xây căn nhà IIC, nhà 2 tầng, diện tích sử dụng 285,4m², nằm trên khuôn viên diện tích đất 577,3m². Ông xây nhà theo đúng giấy phép và hồ sơ thiết kế, được Sở xây dựng lập “Biên bản xác định cấp nhà, diện tích sử dụng để đăng ký nhà ở”. Kinh phí xây nhà do vợ chồng Ông bỏ ra, có các con hỗ trợ, trong đó chị T hỗ trợ khoảng 200.000.000 đồng, nhưng không có giấy tờ chứng minh, chỉ nói bằng miệng.

Vào ngày 25-4-2005, vợ chồng ông cùng (5/10 người) con là Nguyễn Châu Gia P, Nguyễn Châu Gia K, Nguyễn Châu Anh V, Nguyễn Châu Bích P và Nguyễn Thị Huyền T họp gia đình lập Giấy tặng cho cho chị T diện tích 870m² thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 44 để xây nhà ở. Ngày 20-4-2006, vợ chồng ông cùng (06/10 người) con là Nguyễn Châu Anh V, Nguyễn Châu Gia N, Nguyễn Châu Minh H, Nguyễn Thị Huyền T, Nguyễn Châu Bích P và Nguyễn Châu Gia P tiếp tục lập Biên bản gia đình (lần 2) tặng cho chị T diện tích 870m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 44 để xây dựng nhà làm nơi thờ phụng từ đường. Riêng chị Nguyễn Châu Hồ Đ lúc đó đã lấy chồng đang định cư bên Mỹ, các anh Nguyễn Châu Gia B, Nguyễn Châu Anh V, Nguyễn Châu Minh H đi làm ăn xa nên không ký vào biên bản.

Năm 2010, vợ chồng ông S, bà C làm đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ngày 07-7-2010 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 560749 thửa đất số 75, tờ bản đồ 44, diện tích 870m² mang tên ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C. Khi ông làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ và các con ông đều biết và không ai khiếu nại thắc mắc gì.

Tháng 4 năm 2018 vì túng thiếu và lúc bấy giờ vợ ông là Trần Thị C đang đau nặng phải nhập viện, còn ông S thì bị bệnh tim phải mổ trước đó. Nên phải đến nhà ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L để vay một số tiền là 1.000.000.000đ phải thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và viết giấy bán nhà đất, hứa hẹn là sẽ trả lại sau khi Ông có tiền chuộc.

Sau đó ngày 24-4-2018, vợ chồng ông H nói ông, bà đến Phòng Công chứng X ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông H và bà L một phần diện tích là 577,3m² (trong diện tích 870m²), thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ 44. Ông là người trực tiếp tự ký hợp đồng và ông cầm tay cho bà C ký, còn nhân viên của Văn phòng công chứng X cầm tay bà C lẫn tay.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H và bà L tự đi làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 613758, thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 577,3m² đứng tên ông H và bà L mà ông, bà không hay biết.

Vợ chồng ông đã nhận của ông H, bà L tổng cộng số tiền là 1.020.000.000đ. Nhưng đây là tiền ông H, bà L cho ông vay không phải mục đích để chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất cho ông H, bà L.

Do đó, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huyền T.

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

- Các anh (chị) Nguyễn Châu Gia B, Nguyễn Châu Hồ Đ, Nguyễn Châu Anh V, Nguyễn Châu Gia N, Nguyễn Châu Minh H, Nguyễn Thị Huyền T, Nguyễn Châu Gia K, Nguyễn Châu Gia P, Nguyễn Châu Bích P, Nguyễn Châu Gia Đ và người đại diện trình bày:

Gia đình có tạo lập được tài sản là diện tích đất 1.875m². Ngày 21-12-2000 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B855342, thuộc các thửa đất số 75, 63, 33 tờ bản đồ số 36, 44 mang tên người sử dụng là hộ ông, bà Nguyễn Văn S.

Ngày 25-4- 2005, gia đình lập Giấy tặng cho chị T diện tích 870m² thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 44. Đến ngày 20-4-2006 gia đình tiếp tục lập Biên bản tặng cho chị T diện tích 870m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 44 để xây dựng nhà làm nơi thờ phụng từ đường. Chị T bỏ tiền, cùng anh chị em đóng góp xây dựng căn nhà 140m² và giao cho cha mẹ là ông S, bà C quản lý sử dụng không được mua bán. Nhưng bà L, ông H ép buộc ông S bà C tự ý bán căn nhà và diện tích đất 577,3m² cho Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L là không đúng.

Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Anh Nguyễn Châu Gia B trình bày:

Anh B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L và người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà L là ông Ngô Đức N trình bày:

Vợ chồng ông H, bà L thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S diện tích đất 577,3m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 560749 do UBND huyện C cấp ngày 07-7-2010 mang tên ông S, bà C và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp IIC, 2 tầng, diện tích 285,4m², cùng công trình phụ trợ do ông S, bà C xây dựng từ năm 2005 với giá là 1.050.000.000đ. Sau khi thỏa thuận xong ngày 09-4-2018 ông S tự viết Giấy sang nhượng, vợ chồng ông S, bà C cùng ký và đã nhận tiền đặt cọc trước 50.000.000đ. Ngày 20-4-2018 vợ chồng ông giao tiếp cho ông S, bà C 950.000.000đ tại Ngân hàng

TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Kon Tum để ông S trả nợ Ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm hợp đồng sang nhượng.

Ngày 24-4-2018 hai bên đến Văn phòng Công chứng X lập hợp đồng theo mẫu để chuyển nhượng 577,3m² đất với giá 40.000.000đ và được Văn phòng Công chứng X chứng thực số 1016. Hợp đồng công chứng hai bên chỉ giao dịch chuyển nhượng đất mà không có nội dung mua bán tài sản gắn liền với đất là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà C mới chỉ cấp quyền sử dụng đất, mà chưa cấp quyền sở hữu tài sản trên đất.

Sau khi ký Hợp đồng ngày 25-4-2018, vợ chồng ông S nhận thêm 20.000.000đ. Tổng cộng vợ chồng ông S đã nhận là 1.020.000.000đ, còn 30.000.000đ sẽ trả hết sau khi hoàn thành giấy tờ sang tên và giao nhà.

Do vợ chồng ông S vẫn chưa giao nhà nên vợ chồng ông hỏi thúc thì ngày 20-5-2018 ông S có viết giấy *“Hẹn đến khi vợ tôi chữa bệnh về khoảng 16-6-2018. Khi khỏi bệnh về nhà chúng tôi sẽ bàn giao nhà đất”*.

Trong thời gian chờ giao nhà, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông H và bà L đi đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Ngày 15-5-2018 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 613758 thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 577,3m², địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai mang tên vợ chồng ông là Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L là đúng.

Vợ chồng ông H, bà L không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị T và cũng không đồng ý với ý kiến của bị đơn ông S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Tòa án:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C với ông Nguyễn Hữu H, bà Mộc Mỹ L được Văn phòng Công chứng X chứng thực số 1016 ngày 24-4-2018 là hợp pháp.

- Yêu cầu công nhận Giấy GCNQSD đất số CM 613758 thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 577,3m² địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 15/5/2018 mang tên ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L là hợp pháp.

- Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị C cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải giao trả cho vợ chồng ông, bà diện tích đất sang nhượng thửa đất số 269 tờ bản đồ số 44 tại địa chỉ Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, thuộc giấy CNQSD đất số CM 613758, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 15-5-2018 mang tên Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L và tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà xây căn nhà cấp IIC, 2 tầng, diện tích 285,4m² và các công trình phụ trợ. Cụ thể hiện trạng nhà và đất được xác định theo biên bản thẩm định tại chỗ.

4. Người đại diện theo ủy quyền của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai là ông Hoàng Anh Tuệ - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C trình bày:

Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 44 diện tích 870m² tại Thôn T, xã I, huyện C hiện đang tranh chấp có nguồn gốc do một mình ông S đứng tên mua. Sau đó vợ chồng ông S, bà C đứng đơn kê khai đăng ký quyền sử dụng. Ngày 21-12-2000 UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 855342 thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 44, diện tích 870m² mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Văn S. Vào thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có ông S, bà C đứng đơn kê khai, còn hộ ông S gồm những thành viên nào thì Văn phòng đăng ký đất đai huyện C không nắm được, vì họ không cung cấp hộ khẩu, không cùng đăng ký kê khai quyền sử dụng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mang tên hộ ông (bà) là do tại thời điểm đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thực hiện theo mẫu đơn đăng ký và mẫu giấy chứng nhận do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành theo Thông tư số 346/1998/TT-TCQLĐĐ ngày 16-3-1998. Trong các mẫu đơn và mẫu giấy chứng nhận đã in sẵn cụm từ “Hộ ông (bà)” nên cấp theo mẫu.

Về cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 75 từ mang tên hộ ông bà Nguyễn Văn S, thành ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị C là do ngày 23-5-2008 hộ ông (bà) Nguyễn Văn S tặng cho con là ông Nguyễn Châu Anh V và Nguyễn Thị T thửa đất số 33, tờ bản đồ số 44 (trong cùng giấy chứng nhận). Phần trang 4 của giấy chứng nhận không còn trống để chỉnh lý, nên ngày 31-5-2010 ông S, bà C đứng đơn yêu cầu cấp đổi lại Giấy chứng nhận với lý do xin cấp lại theo mẫu mới, trong đơn ghi rõ là ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C. Tại thời điểm cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà C, các thành viên trong gia đình ông S không thấy ai có ý kiến khiếu nại gì. Về đồng sở hữu hay không thì con ông S phải có giấy tờ chứng minh. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không xác nhận vấn đề này.

Dựa trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24-4-2018 giữa ông S, bà C với ông H, bà L được Văn phòng Công chứng X ký chứng thực số 1016. Ngày 15-5-2018 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 613758, thửa đất số 269 (số 75 cũ), tờ bản đồ số 44, diện tích 577,3m² mang tên ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L là đúng quy định.

5. Văn phòng Công chứng X, tỉnh Gia Lai - Đại diện theo pháp luật là ông Đặng Minh Khanh trình bày:

Ngày 24-4-2018, Văn phòng Công chứng X có ký chứng thực hợp đồng số 1016 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C chuyển nhượng cho ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L quyền sử dụng 577,3m² đất thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 567046 do UBND huyện C cấp ngày 07-7-2010 mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị C. Khi thực hiện giao dịch hợp đồng tại Văn phòng Công chứng các bên đương sự đều có mặt đầy đủ, có đủ sức khỏe, tinh thần, năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng, không ai bị ép buộc và không có ai khiếu nại gì. Vậy Văn phòng Công chứng X thực hiện chứng thực hợp đồng cho các bên là đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 09-7-2020 Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Áp dụng Điều 34, 37, 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 430, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 97, 98, 99, 105 của Luật đất đai năm 2013; Điều 117, 118 và 119 của Luật nhà ở năm 2014. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huyền T về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C với ông Nguyễn Hữu H, bà Mộc Mỹ L do Văn phòng Công chứng X chứng thực số 1016, ngày 24-4-2018 vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 613758, thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 577,3m² địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 15-5-2018 cho ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L; buộc ông Ngô Hữu H, bà Mộc Mỹ L giao trả lại quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng diện tích 577,3m² thuộc tờ bản đồ số 44, thửa đất số 269, tọa lạc tại thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai và căn nhà trên đất diện tích 140,60m².

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H và bà Mộc Mỹ L:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C với ông Nguyễn Hữu H, bà Mộc Mỹ L do Văn phòng Công chứng X chứng thực số 1016, ngày 24-4-2018 là hợp pháp

- Công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 613758, thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 577,3m² (diện tích thẩm định tại chỗ là 558,4m²) địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 15-5-2018 mang tên ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L là hợp pháp.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn S và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Châu Gia K, ông Nguyễn Châu Gia P, ông Nguyễn Châu Gia N, bà Nguyễn Châu Bích P, bà Nguyễn Thị Huyền T, ông Nguyễn Châu Gia Đ, ông Nguyễn Châu Anh V, ông Nguyễn Châu Minh H, ông Nguyễn Châu Gia B; bà Nguyễn Châu Hồ Đ phải giao nhà và đất cho ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L gồm:

+ Diện tích đất theo thẩm định tại chỗ là 558,4 m² thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44 Giấy CNQSD đất số CM 613758 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 15-5-2018 đứng tên ông Ngô Hữu H và bà Mộc Thị L. Thửa đất có tứ cận:

Phía Đông: Giáp thửa đất số 86, chiều dài 14,8m; Phía Tây: Giáp đường quốc lộ 14, chiều dài 14,2m; Phía Nam: Giáp thửa đất số 270, chiều dài 40,02m; Phía Bắc: Giáp nương nước rộng 37,63m.

+ Tài sản gắn liền với đất gồm:

Tài sản ngoài chỉ giới: (Không vi phạm chỉ giới 25m) gồm:

Căn nhà cấp II C, diện tích xây dựng 140,60m², diện tích sử dụng 285,4m², kết cấu xây dựng móng, khung, dầm, sàn bê tông cốt thép đá 10x20 mác 200 chịu lực, nền, sàn lát gạch ceramic, tường xây gạch rỗng, trần mái bê tông cốt thép, mái lợp tôn, hoàn thiện trát vữa, sơn tường, chất lượng còn lại 50%; tường rào song sắt

thoảng, phía dưới và trụ xây dựng, tổng diện tích $34,1\text{m}^2$ chất lượng còn lại 50%; Tường rào xây gạch $60,4\text{m}^2$, chất lượng còn lại 50%; Sân bê tông đá 1x2 dày 5cm không có lớp bê tông lát đá 4x6 không láng mặt, diện tích $128,3\text{m}^2$ chất lượng còn lại 50%; 01 Giếng khoan đường kính lỗ khoan phi nhỏ hơn hoặc bằng 200mm, độ sâu 100m; 01 giếng đào đường kính $D = 1,2\text{m}$; sâu 15m; có miệng xây gạch, không có sân, có nắp đáy bằng tấm đan bê tông cốt thép.

Tài sản trong chỉ giới: (Vi phạm chỉ giới 25m)

Hàng rào song sắt thoáng giáp thửa đất số 270 và giáp ruộng có diện tích: $(1,6\text{m} \times 6,3\text{m}) \times 2 = 20,16\text{m}^2$; chất lượng còn lại 50%; Hàng rào trước song sắt thoáng trụ xây gạch chiều cao 2,9m x chiều dài 7,8m = $22,62\text{m}^2$, chất lượng còn lại 50%; cổng chính và cổng phụ song sắt $2,9\text{m} \times 6,3\text{m} = 18,27\text{m}^2$, chất lượng còn lại 50%; 02 cánh cửa sắt cổng chính $3\text{m} \times 3\text{m} = 9\text{m}^2$, chất lượng còn lại 50%; 01 cánh cửa sắt cổng phụ $1,16\text{m} \times 2,5\text{m} = 2,9\text{m}^2$, chất lượng còn lại 50%; 01 cánh cửa luồng $0,85\text{m} \times 2,5\text{m} = 2,125\text{m}^2$, chất lượng còn lại 50%; Sân bê tông đá 1x2 dày 5cm không có lớp bê tông lát đá 4x6 không láng mặt, diện tích $94,3\text{m}^2$, chất lượng còn lại 50%.

Ông H, bà L có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo qui định của pháp luật.

3. Ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Châu Gia K, anh Nguyễn Châu Gia P, anh Nguyễn Châu Gia N, chị Nguyễn Châu Bích P, chị Nguyễn Thị Huyền T, anh Nguyễn Châu Gia Đ, anh Nguyễn Châu Anh V, anh Nguyễn Châu Minh H, anh Nguyễn Châu Gia B; chị Nguyễn Châu Hồ Đ (thông qua ông S là người đại diện) số tiền sang nhượng đất và tài sản gắn liền với đất còn thiếu là 30.000.000 đồng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên chị Nguyễn Thị Huyền T phải chịu và được trừ số tiền đã nộp. Chị T đã nộp đủ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 22 đến ngày 23-7 năm 2020, bị đơn ông Nguyễn Văn S, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huyền T lần lượt kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huyền T, bị đơn ông Nguyễn Văn S và ý kiến của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị C yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C với ông Nguyễn Hữu H, bà Mộc Mỹ L do Văn phòng Công chứng X chứng thực số 1016, ngày 24-4-2018 vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 613758, thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích $577,3\text{m}^2$ địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 15-5-2018 cho ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L; buộc ông Ngô Hữu H,

bà Mộc Mỹ L giao trả lại quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng diện tích 577,3m² thuộc tờ bản đồ số 44, thửa đất số 269, tọa lạc tại thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai và căn nhà trên đất diện tích 140,60m². Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng đề nghị căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huyền T và bị đơn ông Nguyễn Văn S. Giữ nguyên Bản án số 09/2020/DS-ST ngày 09-7-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của đương sự; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao Đà Nẵng và các văn bản pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L; người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Gia Lai; Văn phòng công chứng X, tỉnh Gia Lai đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C là các anh (chị): Nguyễn Châu Gia K, Nguyễn Châu Gia P, Nguyễn Châu Gia N, Nguyễn Châu Gia Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật. Riêng chị Nguyễn Châu Hồ Đ hiện đang ở nước ngoài nhưng không biết thông tin và địa chỉ cụ thể ở đâu. Tòa án cấp sơ thẩm đã làm đầy đủ thủ tục theo quy định tại Điều 296, Điều 474 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là đúng pháp luật.

[2] Nguồn gốc diện tích 577,3m² (đo đạc thực tế là 558,4 m²) thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 44 nằm trong 1.875m² đất tại Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai là do ông Nguyễn Văn S nhận chuyển nhượng của ông R ở Làng R. Năm 2000, ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị C làm đơn đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận và được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 855342 thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 44, diện tích 870m² vào ngày 21-12-2000. Năm 2010, vợ chồng ông S, bà C làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ “Hộ ông (bà) Nguyễn Văn S” sang tên ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị C. Ngày 07-7-2010, UBND huyện C cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 560749 mang tên ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C là đúng đối tượng sử dụng đất. Ngày 20-9-2016, ông S, bà C thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thế chấp tại Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Kon Tum để vay số tiền 900.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C không trả được nợ vì bà C đau ốm nên ông S, bà C tự nguyện chuyển nhượng 577,3m² cho ông Ngô Hữu H, bà Mộc Mỹ L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 24-4-2018. Nội dung Hợp đồng ghi trị giá 40.000.000 đồng, có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C, bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Hữu H, bà Mộc Mỹ L. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng X ký chứng thực hợp đồng số 1016 là đúng quy định pháp luật. Mặc dù, nội dung Hợp đồng chuyển nhượng không đề cập đến ngôi nhà tài sản gắn liền quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại văn bản (giấy viết tay) của ông S thể hiện: *Tôi xây dựng căn nhà vào tháng 6/2005 nhà cấp II C, nhà 2 tầng diện tích sàn 285,4m²...Căn nhà nằm trong khuôn viên 5.773,3m² đất*

đã ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 24-4-2018 cho ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L”; “Giấy sang nhượng nhà đất” đề ngày 09-4-2018 do ông S tự viết có nội dung thể hiện ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C nhất trí chuyển nhượng một phần đất và nhà cho ông bà Mộc Mỹ L và Ngô Hữu H với số tiền là 1.050.000.000đ” và tại giấy hẹn đề ngày 20-5-2018 ông S còn viết: “Vì công việc vợ tôi đau nặng phải đi bệnh viện điều trị gấp, nên chưa giao nhà cho ông bà Ngô Hữu H. Hẹn đến khi vợ tôi chữa bệnh về khoảng 16-6-2018. Khi khỏi bệnh về nhà chúng tôi sẽ bàn giao nhà, đất”.

[3] Như vậy, ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C đã tự nguyện chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông Ngô Hữu H, bà Mộc Mỹ L. Đến nay, vợ chồng Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C đã nhận số tiền chuyển nhượng nhà, đất tổng cộng là 1.020.000.000 đồng, số tiền còn lại 30.000.000 đồng chưa trả nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Ngô Hữu H, bà Mộc Mỹ L phải trả khoản tiền này cho ông Nguyễn Văn S và những người kế thừa quyền tố tụng của bà Trần Thị C là Nguyễn Châu Gia K, Nguyễn Châu Gia P, Nguyễn Châu Gia N, Nguyễn Châu Bích P, Nguyễn Thị Huyền T, Nguyễn Châu Gia Đ, Nguyễn Châu Anh V, Nguyễn Châu Minh H, Nguyễn Châu Gia B, Nguyễn Châu Hồ Đ là chính xác. Ngày 15-5-2018, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 613758, thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 577,3m² (thẩm định thực tế là 558,4m²) mang tên ông Ngô Hữu H và bà Mộc Thị L là đúng quy định của pháp luật.

[4] Việc nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huyền T, bị đơn ông Nguyễn Văn S và ý kiến của những người có quyền, nghĩa vụ liên quan là các con cả ông S cho rằng **“Giấy cho đất để xây nhà”** ngày 25-4-2005, **“Biên bản họp gia đình”** ngày 20-4-2006 đều thể hiện tặng cho chị Nguyễn Thị Huyền T diện tích 870m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 44 để xây dựng căn nhà dùng làm nơi thờ cúng. Tuy nhiên, Giấy tặng cho chị Nguyễn Thị Huyền T một phần thửa đất không được cơ quan có thẩm quyền tại địa phương chứng thực hoặc xác nhận. Qua giám định không xác định được tuổi mục, thời gian xác lập nên không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, nếu có việc lập **“Giấy cho đất để xây nhà”** cho chị Nguyễn Thị Huyền T 870m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 44 thì mâu thuẫn với các nội dung: Ông S, bà C xây dựng căn nhà IIC, nhà 2 tầng trên phần đất cho chị T, diện tích sàn sử dụng 285,4m² vào tháng 6-2005, các con ông S, bà C biết nhưng không ai ý kiến gì và ngày 20-4-2006, gia đình ông S, bà C tiếp tục lập **“Biên bản họp gia đình”** có nội dung **“Chúng tôi cùng thống nhất thỏa thuận để một phần diện tích đất 870m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 44 để xây dựng căn nhà dùng làm nơi thờ cúng”** là không thuyết phục. Ngoài ra, chị T cho rằng khi ông S, bà C xây nhà có hỗ trợ khoảng 200.000.000 đồng nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh lời khai của mình là hợp pháp nên không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với nội dung đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 613758, thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 577,3m² ngày 15-5-2018 mang tên ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L: Như phân tích ở phần [2], [4], diện tích 577,3m² đã được đo đạc thực tế 558,4 m² là một phần đất thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C. Việc Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật nói chung và pháp luật đất đai nói riêng. Do đó, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huyền T, bị đơn ông Nguyễn Văn S. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí:

Do kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huyền T, bị đơn ông Nguyễn Văn S không được chấp nhận nên bà T, ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH

I. Không chấp đơn nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huyền T, bị đơn ông Nguyễn Văn S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 09-7-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Áp dụng Điều 117, 430, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 97, 98, 99, 105 của Luật đất đai năm 2013; Điều 117, 118 và 119 Luật nhà ở năm 2014.
Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Huyền T về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C với ông Nguyễn Hữu H, bà Mộc Mỹ L do Văn phòng Công chứng X chứng thực số 1016, ngày 24-4-2018 vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 613758, thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 577,3m² tại thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 15/5/2018 cho ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L; buộc ông Ngô Hữu H, bà Mộc Mỹ L giao trả lại quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng diện tích 577,3m² thuộc tờ bản đồ số 44, thửa đất số 269, tọa lạc tại thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai và căn nhà trên đất diện tích 140,60m².

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H và bà Mộc Mỹ L:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C với ông Nguyễn Hữu H, bà Mộc Mỹ L do Văn phòng Công chứng X chứng thực số 1016, ngày 24-4-2018 là hợp pháp

- Công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 613758, thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44, diện tích 577,3m² (đo đạc thực tế là 558,4m²) địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 15-5-2018 mang tên ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L là hợp pháp.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn S và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các anh (chị): Nguyễn Châu Gia K, Nguyễn Châu Gia P, Nguyễn Châu Gia N, Nguyễn Châu Bích P, Nguyễn Thị Huyền T, Nguyễn Châu Gia Đ, Nguyễn Châu

Anh V, Nguyễn Châu Minh H, Nguyễn Châu Gia B; Nguyễn Châu Hồ Đ phải giao nhà và đất cho ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L gồm:

+ Diện tích đất theo thẩm định tại chỗ là 558,4 m² thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 44 Giấy CNQSD đất số CM 613758 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 15-5-2018 đứng tên ông Ngô Hữu H và bà Mộc Thị L. Thửa đất có tứ cận:

Phía Đông: Giáp thửa đất số 86, chiều dài 14,8m; phía Tây: Giáp đường quốc lộ 14, chiều dài 14,2m; phía Nam: Giáp thửa đất số 270, chiều dài 40,02m; phía Bắc: Giáp nương nước rộng 37,63m.

+ Tài sản gắn liền với đất gồm:

Tài sản ngoài chỉ giới: (Không vi phạm chỉ giới 25m) gồm:

Căn nhà cấp II C, diện tích xây dựng 140,60m², diện tích sử dụng 285,4m², kết cấu xây dựng móng, khung, dầm, sàn bê tông cốt thép đá 10x20 mác 200 chịu lực, nền, sàn lát gạch ceramic, tường xây gạch rỗng, trần mái bê tông cốt thép, mái lợp tôn, hoàn thiện trát vữa, sơn tường, chất lượng còn lại 50%; Tường rào song sắt thoáng, phía dưới và trụ xây dựng, tổng diện tích 34,1m² chất lượng còn lại 50%; Tường rào xây gạch 60,4m², chất lượng còn lại 50%; Sân bê tông đá 1x2 dày 5cm không có lớp bê tông lát đá 4x6 không láng mặt, diện tích 128,3m² chất lượng còn lại 50%; 01 Giếng khoan đường kính lỗ khoan phi nhỏ hơn hoặc bằng 200mm, độ sâu 100m; 01 giếng đào đường kính D = 1,2m; sâu 15m. Có miệng xây gạch, không có sân, có nắp đậy bằng tấm đan bê tông cốt thép.

Tài sản trong chỉ giới: (Vi phạm chỉ giới 25m)

Hàng rào song sắt thoáng giáp thửa đất số 270 và giáp ruộng có diện tích: (1,6m x 6,3m) x 2 = 20,16m²; chất lượng còn lại 50%; Hàng rào trước song sắt thoáng trụ xây gạch chiều cao 2,9m x chiều dài 7,8m = 22,62m², chất lượng còn lại 50%; Cổng chính và cổng phụ song sắt 2,9m x 6,3m = 18,27m², chất lượng còn lại 50%; 02 cánh cửa sắt cổng chính 3m x 3m = 9m², chất lượng còn lại 50%; 01 cánh cửa sắt cổng phụ 1,16m x 2,5m = 2,9m², chất lượng còn lại 50%; 01 cánh cửa luồng 0,85m x 2,5m = 2,125m², chất lượng còn lại 50%; Sân bê tông đá 1x2 dày 5cm không có lớp bê tông lát đá 4x6 không láng mặt, diện tích 94,3m², chất lượng còn lại 50%.

Ông H, bà L có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo qui định của pháp luật.

3. Ông Ngô Hữu H và bà Mộc Mỹ L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh (chị): Nguyễn Châu Gia K, Nguyễn Châu Gia P, Nguyễn Châu Gia N, Nguyễn Châu Bích P, Nguyễn Thị Huyền T, Nguyễn Châu Gia Đ, Nguyễn Châu Anh V, Nguyễn Châu Minh H, Nguyễn Châu Gia B; Nguyễn Châu Hồ Đ (thông qua ông S là người đại diện) số tiền sang nhượng đất và tài sản gắn liền với đất còn thiếu là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành theo quy định tại điều 2 luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

II. Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm c, khoản 1 Điều 24; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Chị Nguyễn Thị Huyền T phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai số 0008136 ngày 28-7-2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Chị Nguyễn Thị Huyền T đã nộp đủ án phí.

Ông Nguyễn Văn S phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0008139 ngày 30-7-2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Ông Nguyễn Văn S đã nộp đủ án phí.

Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 18 - 01 - 2021./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Thúy Cầu