

**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: 187/2021/DSPT

Ngày: 21-10-2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu
hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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 **Phạm Việt Cường.**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Phước Thanh.**

Ông **Nguyễn Văn Tào.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Văn Thị Mỹ Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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

Ngày 21-10-2021, 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 56/2020/TLPT-DS ngày 06-11-2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 17-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2021/QĐ-PT ngày 01-10-2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H;** địa chỉ cư trú: Số 02 Đường N2, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Quốc D;** địa chỉ cư trú: Số 44, đường L, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Giấy ủy quyền ngày 10-10-2018), vắng mặt.

- Bị đơn: Bà **Trần Minh H1;** địa chỉ cư trú: Số 269 Đường T, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Võ Trần Nhật H2;** địa chỉ cư trú: Số 269

Đường T, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Giấy ủy quyền ngày 07-5-2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư **Man Đức V** - Văn phòng Luật sư HT thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Võ Ngọc Diệu H3; địa chỉ cư trú: Số 269 Đường T, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

2. Anh Võ Trần Nhật H2; địa chỉ cư trú: Số 269 Đường T, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

3. Anh Võ Trần Khắc H4; địa chỉ cư trú: Số 269 Đường T, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

4. Anh Võ Trần Vĩnh H5; địa chỉ cư trú: Số 269 Đường T, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Anh Khắc H4 và anh Vĩnh H5:

Anh Võ Trần Nhật H2; địa chỉ cư trú: Số 269 Đường T, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Giấy ủy quyền ngày 07-5-2019), có mặt.

5. Chị Đặng Thị Mỹ H6; địa chỉ cư trú: Số 02, Đường N2, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hằng: Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ cư trú: Số 02 Đường N2, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Giấy ủy quyền ngày 04-5-2019), bà H vắng mặt.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Số 17, Đường T, phường T1, thành phố P1, Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn Ng - Chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thị xã A (Công văn số 2909/STNMT-TTr ngày 16-9-2019), vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Võ Tiến S; địa chỉ cư trú: Số 269B, đường T, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

2. Ông Võ Văn B; địa chỉ cư trú: Thôn 2, xã P2, huyện I, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

3. Ông Hoàng N1; địa chỉ cư trú: Thôn HL, xã Q, huyện Q1, tỉnh Thừa Thiên Huế, vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Hữu Tr; địa chỉ cư trú: Tổ 5, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Hoa H7; địa chỉ cư trú: Tổ 5, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 01-5-1997, vợ chồng bà Trần Minh H1 và ông Võ Kim H8 lập giấy viết tay, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H thửa đất có diện tích đất 120 m² (ngang 6 m, dài 20 m), tại Tổ dân phố 5, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai với giá 3.000.000 đồng (đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ (nay là đường T); phía Tây giáp tiệm hớt tóc ông Tú; phía Nam giáp miếng đất bỏ trống; phía Bắc giáp ruộng. Ngày 24-6-1997, khi bà giao tiền, vợ chồng bà H1 đã viết lại “Giấy nhượng đất” đề diện tích 180 m², ngay tìm đường vào (có ông Hoàng N1 là Tổ trưởng Tổ dân phố ký làm chứng). Hai giấy đều chuyển nhượng cùng một thửa đất, lý do “Giấy nhượng đất” ngày 24-6-1997 ghi diện tích 180 m² là do bà H1 viết nhầm, thực tế đất các bên chuyển nhượng là 120 m² theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 01-5-1997.

Sau khi giao đủ tiền, vợ chồng bà Trần Minh H1 giao đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H cắm mốc sử dụng và làm một căn nhà bằng gỗ, diện tích 20 m² để ông Đặng Văn D1 (là chồng bà H) làm nghề sửa xe. Sau một thời gian, vợ chồng bà H đổ vật liệu để xây quanh móng nhà, thì bị Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị trấn A (cũ) xử phạt vi phạm hành chính do xây dựng trái phép, nhưng vợ chồng bà H vẫn sử dụng nhà và đất đến năm 2008, thì ông D1 bị bệnh (chết năm 2013), nên bà H cho người khác thuê để thu mua ve chai đến năm 2010 (nay không biết người này ở đâu), căn nhà và đất để trống không ai ở.

Năm 2011, bà Nguyễn Thị H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ), thì mới biết toàn bộ phần diện tích đất nhận chuyển nhượng đã được cấp chung trong Giấy CNQSDĐ cho ông Võ Tấn S (anh ông Võ Kim H8, chồng bà H1). Do đó, bà H đã khởi kiện bà Trần Minh H1 ra Tòa án để đòi lại đất, bà H1 hứa để bà khởi kiện ông Võ Tấn S đòi lại đất trả cho bà, nên bà rút đơn khởi kiện.

Bà Trần Minh H1 khởi kiện ông Võ Tấn S ra Tòa án nhân dân thị xã A. Ngày 06-3-2013, Tòa nhân dân thị xã A ra Quyết định số 01/2013/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự việc ông Võ Tấn S đồng ý trả lại cho bà Trần Minh H1 và các con là chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Vĩnh H5, anh Võ Trần Nhật H2 và anh Võ Trần Khắc H4 diện tích 571,1 m² đất, trong đó có cả 120 m² đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H.

Tuy nhiên, sau khi được ông Võ Tấn S giao đất, bà Trần Minh H1 không trả đất cho bà H mà đăng ký quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy CNQSDĐ số CD 826097 ngày 25-3-2016 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2, diện tích 545,4 m² cho chị Võ Ngọc Diệu H3 (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm bà Trần Minh H1, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5).

Ngày 10-8-2016, bà Trần Minh H1 và các con tặng cho chị Võ Ngọc Diệu H3 một phần đất có diện tích 187,8 m² ở phía Tây (sau lô đất chuyển nhượng cho bà H) và chị H3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy CNQSDĐ

số CD 826389 ngày 29-8-2016 đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 2. (phần đất tặng cho chị H3 không thuộc diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà H).

Diện tích đất chuyển nhượng hiện nay có một phần bị quy hoạch chỉ giới xây dựng đường T. Phần còn lại theo thẩm định là 100,4 m², nằm trong thửa đất số 73 (76), tờ bản đồ số 2 theo Giấy CNQSDĐ số CD 826097 ngày 25-3-2016 do chị Võ Ngọc Diệu H3 đứng tên (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm bà Trần Minh H1, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5), đất có tứ cận: Phía Đông giáp mương nước tiếp giáp Quốc lộ 25 (đường T) dài 8,86 m; phía Tây giáp đất còn lại thửa đất số 73 (76), Giấy CNQSDĐ số CD 826097 dài 6 m và giáp tiệm hớt tóc ông Tú (nằm ngoài Giấy CNQSDĐ số CD 826097); phía Nam giáp đất còn lại thửa đất số 73 (76), Giấy CNQSDĐ số CD 826097 dài 20 m; phía Bắc giáp đất còn lại thửa đất số 73 (76), Giấy CNQSDĐ số CD 826097 dài 13,48 m.

Trên đất có các tài sản do anh Võ Trần Nhật H2 xây dựng trái phép (bị UBND phường lập biên bản, yêu cầu anh H2 viết cam kết tháo dỡ, không bồi thường) gồm: Mái che khung theo hình, cột thép tròn phi 50 mm, lợp tôn kẽm, diện tích 9,04 m x 6 m = 54,24 m²; nhà cấp 4 xây dựng 5 m x 4m = 20 m²; và 01 căn nhà cấp 4 (bằng gỗ) do nguyên đơn bà Nguyễn Thị H xây dựng (năm 1997) đã xuống cấp.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị H đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận hiệu lực của Giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Kim H8 và bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H.

- Buộc anh Võ Trần Nhật H2 và người liên quan di dời các tài sản trên đất và buộc bà Trần Minh H1, chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5 trả cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất đã chuyển nhượng là 100,4 m², có tứ cận nêu trên. Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, thì đề nghị xử lý hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu, buộc bà Trần Minh H1 cùng các con thanh toán giá trị diện tích đất sang nhượng theo kết quả định giá.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 826097 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 25-3-2016 mang tên chị Võ Ngọc Diệu H3 (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm: Bà Trần Minh H1, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 826389 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho chị Võ Ngọc Diệu H3 ngày 29-8-2016.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị H rút yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu, buộc bà Trần Minh H1 cùng các con thanh toán giá trị diện tích đất sang nhượng theo kết quả định giá và rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 826389 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 29-8-2016 mang tên chị Võ Ngọc Diệu H3.

- Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1995, vợ chồng ông Võ Kim H8, bà Trần Minh H1 được mẹ ông H8 (cụ Phạm Thị T3) cho mượn một thửa đất (nay là thửa đất số 269), mặt trước thửa đất là đường T, mặt sau là ruộng để trồng rau. Lúc đó, bà Nguyễn Thị H có đến nhà xin thuê đất phần trước mặt đường T để ông Đặng Văn D1 (chồng bà H) mở tiệm sửa xe đạp và vợ chồng ông H8, bà H1 đồng ý cho thuê với giá 40.000 đồng/tháng. Hai bên chỉ nói bằng miệng, không có hợp đồng.

Năm 1997, ông Võ Kim H8 bị bệnh nặng, nằm điều trị tại Bệnh viện A. Gia đình túng thiếu, nên bà H1 gặp bà H để mượn tiền nhiều lần, tổng cộng là 2.400.000 đồng (không có giấy tờ). Sau đó, bà H1 đến mượn thêm thì bà H không cho và yêu cầu bà H1 viết giấy sang nhượng đất với giá 3.000.000 đồng, thì bà H mới cho mượn thêm, bà H1 không đồng ý, vì đất đó là của mẹ chồng cho vợ chồng bà mượn.

Một thời gian sau, thấy chồng bị bệnh nặng hơn, mà không có tiền nên bà H1 đã đồng ý viết giấy sang nhượng đất theo yêu cầu của bà H. Vợ chồng bà H đọc cho bà H1 viết và bà H1 chỉ viết sang nhượng phần đất mà họ thuê để sửa xe đạp với chiều ngang 05 m, chiều dài 20 m. Việc sang nhượng này chỉ có bà H1 biết (mẹ chồng và chồng không biết). Chữ ký của ông Võ Kim H8 trong Giấy sang nhượng đất là do bà H1 tự ký, ông H8 không biết.

Năm 2000, bà Nguyễn Thị H bỏ đi khỏi thửa đất đã thuê, để lại nhà tạm cho đến nay. Thời gian này bà H1 đã nhiều lần tìm bà H để trả 3.000.000 đồng, nhưng bà H không lấy. Năm 2015, bà H khởi kiện đòi quyền sử dụng đất nhưng sau đó rút đơn. Năm 2016, gia đình bà H1 được cấp Giấy CNQSDĐ số CS00339 theo Quyết định số 01/2013/QĐ-ST-DS ngày 06-3-2013 của Tòa án nhân dân thị xã A. Năm 2018, bà H khởi kiện để đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần Giấy CNQSDĐ số CS 00339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho gia đình bà H1, nhưng sau đó lại rút đơn khởi kiện. Nay, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và đồng ý trả lại cho bà H 3.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định của ngân hàng Nhà nước từ năm 1997 đến nay.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Ngọc Diệu H3, các anh Võ Trần Nhật H2, Võ Trần Khắc H4 và Võ Trần Vĩnh H5 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1997, bà Trần Thị H9 (là mẹ của các anh, chị) có vay 3.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị H. Thời điểm này, hoàn cảnh gia đình rất khó khăn, bà nội và ba là Võ Kim H8 bị bệnh nặng, phải nằm viện, nên bà H1 không có tiền để trả. Do đó, bà H yêu cầu và được bà H1 viết “Giấy nhượng đất”, nhưng không có sự đồng ý của ba là Võ Kim H8 cùng các con; đồng thời, Giấy sang nhượng đất không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, đất sang nhượng không ghi rõ vị trí chính xác ở đâu, đường nào, tứ cận ra sao? nên không có giá trị. Nay, anh, chị đồng ý

với ý kiến của bà Trần Minh H1 là trả lại cho bà H số tiền vay 3.000.000 đồng và lãi suất theo quy định từ năm 1997 đến nay; đồng thời, có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 giữa bên chuyên nhượng là ông Võ Kim H8 và bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai trình bày:

Năm 2009, ông Võ Tấn S và bà Nguyễn Thị S đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ và đã được UBND thị xã A cấp Giấy CNQSDĐ số AP 170738, sổ vào sổ: H 00217 ngày cấp 22-6-2009, sổ thửa 05, 131 và 132, tờ bản đồ 45, 49, diện tích 1.559,4 m², mục đích sử dụng: ODT: 200 m², CLN: 471,2 m², HNK: 388,2 m², thời hạn sử dụng ODT: lâu dài, CLN: đến tháng 3-2059, HNK: đến tháng 3-2029; nguồn gốc: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2013, bà Trần Minh H1 và các con của bà H1 xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông Võ Tấn S và bà Nguyễn Thị S (là anh trai ông Võ Kim H8). Tại Quyết định số 01/2013/QĐST-DS ngày 06-3-2013, Tòa án nhân dân thị xã A công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, với nội dung: Ông Võ Tấn S và bà Nguyễn Thị S thống nhất tách diện tích 571,1 m² đất trong Giấy CNQSDĐ số AP 170738 ngày 22-6-2009 cho bà Trần Minh H1, chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5.

Năm 2015, bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc D khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Trần Minh H1 và được Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý, nhưng sau đó Tòa án nhân dân thị xã ban hành Quyết định đình chỉ vụ án tranh chấp dân sự số 01/2015/QĐST-DS ngày 06-01-2015 (với lý do ông Nguyễn Quốc D rút đơn); đồng thời, Tòa án nhân dân thị xã A có Công văn số 01/CV-TA ngày 08-01-2016 về việc thông báo kết quả giải quyết vụ án, với nội dung: Ý kiến ông Võ Tấn S về việc đồng ý tách trả diện tích đất 180 m² cho bà Nguyễn Thị H (trong diện tích đất 571,1 m² đã được Tòa án nhân dân thị xã A giải quyết tại Quyết định số 01/2013/QĐST-DS ngày 06-3-2013).

Sau đó, bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc D có đơn đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ. Qua kiểm tra, hồ sơ chưa đủ điều kiện để được cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định, nên không được tiếp nhận, với lý do: Công văn số 01/CV-TA ngày 08-01-2016, Tòa án nhân dân thị xã A chỉ thông báo kết quả giải quyết vụ án với nội dung ông Võ Tấn S đồng ý tách trả diện tích đất 180 m² cho bà Nguyễn Thị H theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2013/QĐST-DS ngày 06-3-2013 (không đủ thành phần hồ sơ theo điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: “... *Người nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án; kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất*”.

Năm 2016, chị Võ Ngọc Diệu H3 được ủy quyền của bà Trần Minh H1, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5 đã lập thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy CNQSDĐ số CD 826097 ngày 25-3-2016, số thửa 73, tờ bản đồ số 2, diện tích 545,4 m².

Tháng 8-2016, chị Võ Ngọc Diệu H3 đề nghị tách thành 02 thửa: thửa đất số 76 (diện tích 187,8 m²) và thửa đất số 77 (diện tích 357,6 m²). Cùng tháng 8-2016, thửa đất số 76 đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động do tặng cho chị H3 và ngày 29-8-2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy CNQSDĐ số CD 826389 mang tên chị Võ Ngọc Diệu H3.

- Đối với ý kiến hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp:

Ngày 24-02-2016, ông Võ Tấn S liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cung cấp Giấy CNQSDĐ (bản gốc) số AP 170738 để thực hiện tách thửa cho chị Võ Ngọc Diệu H3. Sau khi kiểm tra đầy đủ hồ sơ, Chi nhánh thực hiện chuyển thuế, chị H3 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 826097 ngày cấp 25-3-2016 cho chị Võ Ngọc Diệu H3 (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm bà Trần Minh H1, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5) là đúng quy định của pháp luật.

- Người làm chứng:

1. Ông Võ Tấn S trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là do cha, mẹ ông (cụ Võ Ngân H10 và cụ Phạm Thị T3) khai hoang năm 1966. Giữa năm 1995, ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H có gặp mẹ ông và xin thuê khoảng đất trống (sát bên nhà) để mở tiệm sửa xe đạp và hàng tháng bà H đưa cho mẹ ông 20.000 đồng (hai mươi nghìn đồng). Đến năm 1997, mẹ ông bị tai biến, thì ông có nói số tiền này chuyển sang đưa cho ông Võ Kim H8, vì ông H8 bị thương tật không làm ra tiền. Trong thời gian này, ông có làm đơn xin cấp Giấy CNQSDĐ, tổng diện tích là 800 m², trong đó có cả phần diện tích đất của ông D1, bà H thuê. Sau đó, ông tách phần đất 400 m² cho gia đình bà Trần Thị H9 quản lý (trong đó có phần đất đang tranh chấp). Ông không nghe ông D1, bà H đề cập đến việc mua đất gì cả, còn vấn đề trao đổi vay mượn hoặc mua bán gì giữa bà H1 và bà H ông hoàn toàn không biết.

Tuy nhiên, tại Đơn đề ngày 14-10-2012 gửi UBND phường Đ, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã A và Tòa án nhân dân thị xã A, ông Võ Tấn S trình bày: *“Tôi Võ Tấn S xác thực người em dâu là bà Trần Minh H1 trong lúc bế tắc khủng hoảng tài chính nên có qua ý kiến và tham khảo cũng như sự đồng ý của tôi là anh chồng bán 180 m² cho ông D1, bà H lấy tiền chữa bệnh cho chồng là Võ Kim H8 (em ruột).*

Với tất cả chứng cứ đã nêu trên, nay tôi Võ Tấn S là người con cả trong gia đình đồng thời là người chủ sở hữu quyền sử dụng đất nhất trí cắt giao theo biên

bản giữa người bán và người mua, số diện tích còn lại vào mục tặng cho. Ý kiến cuối cùng tôi không thắc mắc, khiếu nại gì.

Bà H1 lấy diện tích đất chia cho 4 người con bà H1 bán cho vợ chồng bà H 180 m² đôi bên đã viết giấy chuyển nhượng. Sự việc trên gia đình bà H có nhờ Ủy ban nhân dân phường Đ giải quyết, có mời tôi lên và tôi đã trình bày sự việc trên không liên quan gì đến tôi, vấn đề mua bán gia đình bà H1 và bà H tự giải quyết.

Trong diện tích đất đã tách là 571,1 m², trong đó có cả diện tích đất là 180 m² bà Trần Minh H1 đã bán cho vợ chồng ông Đặng Văn D1 và Nguyễn Thị H vợ chồng tôi không có ý kiến gì”.

Quá trình xét xử tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông Võ Tấn S gửi “Bảng trình bày ý kiến” ngày 29-3-2021, có nội dung: “*Nội dung tại đơn đề ngày 14-12-2012 là do bà Nguyễn Thị H tự soạn. Tại thời điểm này, tôi đang bức tức mẹ con bà Trần Minh H1, vì khởi kiện tôi ra Tòa án, nên khi bà H nói ký, thì tôi ký vào đơn mà không đọc nội dung. Nay tôi khẳng định, nguồn gốc đất là của cha, mẹ. Tôi và các em tôi là người quản lý, sử dụng hợp pháp, bà Trần Minh H1 tự ý chuyển nhượng cho người khác là không đúng pháp luật*” và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Ông Võ Văn B trình bày:

Gia đình ông có 03 anh em gồm anh trai Võ Tấn S, ông (Võ Văn B) và em út là Võ Kim H8 (đã chết). Nguồn gốc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2, diện tích 545.4 m² tại đường Lý Thái Tổ, phường Đ, thị xã A do UBND thị xã A cấp Giấy CNQSDĐ ngày 25-3-2016 mang tên Võ Ngọc Diệu H3 là của cha, mẹ ông. Sau khi cha, mẹ chết thì theo nguyện vọng của mẹ, anh em ông thống nhất để thừa đất này lại cho ông S và ông H8. Anh em chỉ thỏa thuận bằng miệng không có giấy tờ gì. Đến năm 2009, ông S được UBND thị xã A cấp Giấy CNQSDĐ, sau đó ông S và chị H3 (là con của ông H8, bà H1) xảy ra tranh chấp rồi hai bên tự thỏa thuận với nhau phân chia và làm giấy tờ. Các thủ tục ông S kêu ông ký thì ông ký để làm giấy tờ, chứ ông không biết gì.

Sau khi cha, mẹ mất, đất đai thống nhất phân chia cho anh em rồi làm giấy tờ, nên ông không còn quan tâm gì nữa. Ai sang nhượng cho ai thì ông cũng không biết và cũng không liên quan gì.

3. Ông Hoàng N1 trình bày:

Ông sinh sống tại thị xã A, tỉnh Gia Lai từ năm 1977 đến năm 2017. Ông có một thời gian làm Tổ trưởng Tổ dân phố nhưng không nhớ cụ thể vào thời gian nào. Chữ viết và chữ ký trong giấy sang nhượng đất đề ngày 24-6-1997 với nội dung “*Xác nhận anh Võ Kim H8 42t và bà Trần Thị H9 35t có nhận của anh Đặng Văn D1 một số tiền là 3,000.000 đ (ba triệu đồng chẵn) với diện tích đất ở chiều ngang 6 m chiều dài 20 m*” là của ông viết, ký. Ông xin xét xử vắng mặt tại các phiên tòa.

4. Ông Nguyễn Hữu Tr trình bày:

Bà Trần Thị H9 là hàng xóm, ông có biết bà Nguyễn Thị H nhưng nhà bà H

ở xa hơn. Ông có nghe vào năm 1997, hai bên có chuyển nhượng cho nhau một lô đất, còn diện tích đất cụ thể như thế nào thì ông không biết, chỉ biết đất nằm mặt tiền đường T, giá chuyển nhượng nghe nói khoảng ba triệu đồng. Cùng năm 1997, bà H có làm nhà gỗ để ông Mười (Dũng) là chồng bà H sửa xe đạp. Sau khi ông D1 chết thì để trống cho đến nay.

5. Bà Nguyễn Thị Hoa H7 trình bày:

Bà Nguyễn Thị H và bà Trần Thị H9 là hàng xóm với bà, không có quan hệ họ hàng gì. Bà có nghe nói vào năm 1997, bà H1 và bà H có chuyển nhượng cho nhau một thửa đất, còn diện tích đất như thế nào thì bà không rõ, chỉ biết hiện nay thửa đất nằm mặt tiền đường T. Sau khi mua đất, bà H có làm nhà gỗ cho chồng là ông D1 sửa xe đạp. Sau khi chồng bà H chết, thì để đất trống đến nay. Đất đang tranh chấp đó là đất nông nghiệp trồng rau muống, sinh lầy, ít người ở, giá vào thời điểm đó khoảng 2,5 triệu đến 3 triệu đồng.

6. Đại diện UBND phường Đ trình bày:

Qua kiểm tra Sổ tiếp nhận đơn thư khiếu nại, kiến nghị của công dân từ năm 2000 đến nay, UBND thị trấn A nay là phường Đ không tiếp nhận đơn thư nào của ông Võ Tấn S hoặc ai khác khiếu nại liên quan đến vợ chồng bà Trần Minh H1 chuyển nhượng đất tại địa chỉ số 269, Đường T, phường Đ, thị xã A cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H.

Theo Biên bản hòa giải được lập ngày 01-6-2011 của UBND phường Đ và Quyết định xử phạt hành chính số 10/1999 ngày 10-9-1999 của UBND thị trấn A thì căn nhà gỗ tạm cấp 4, tại địa chỉ số 269, Đường T, phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai là do vợ chồng bà Nguyễn Thị H xây dựng và được ông Đặng Văn D1 (chồng bà H) sử dụng làm tiệm sửa xe đạp. Đến năm 2008 cho người khác thuê làm nơi thu mua ve chai và đến năm 2010 thì để trống, không có ai ở và xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Hiện nay, hồ sơ xử lý vi phạm hành chính đối với ông Đặng Văn D1 theo Quyết định số 10/1999 ngày 10-9-1999 của UBND thị trấn A không còn lưu trữ, nên UBND phường Đ không xác định được việc ông D1 bị xử phạt hành chính là do vợ chồng bà Trần Minh H1 có đơn gửi đến UBND thị trấn để khiếu nại hay do UBND thị trấn tự phát hiện xử phạt. Theo Quyết định số 10/1999 ngày 10-9-1999 của UBND thị trấn A thì nội dung xử phạt thuộc lĩnh vực xây dựng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 17-9-2020, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai:

Áp dụng các Điều 34, 37, 147, 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 176, 242 và 461 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 117, khoản 1 điều 129, điều 500 và khoản b điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 14 và Điều 15 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016

của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H.

- Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997, giữa bên chuyển nhượng bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H.

- Buộc anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 di dời các tài sản trên đất gồm: Mái che khung theo hình, cột thép tròn phi 50 mm, lợp tôn kẽm, diện tích $9,04 \text{ m} \times 6 \text{ m} = 54,24 \text{ m}^2$; nhà cấp 4 xây dựng $5 \text{ m} \times 4 \text{ m} = 20 \text{ m}^2$ ra khỏi diện tích đất tranh chấp.

- Buộc bà Trần Minh H1, chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5 trả lại cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất đã chuyển nhượng là $100,4 \text{ m}^2$, thuộc thửa 73 (76), tờ bản đồ số 2, Giấy CNQSDĐ số CD826097 ngày 25-3-2016, có 4 cận: Phía Đông giáp mương nước tiếp giáp Quốc lộ 25 (đường T) dài 8,86 m; phía Tây giáp đất còn lại thửa 73 (76), Giấy CNQSDĐ số CD 826097 dài 6 m và giáp tiệm hớt tóc ông Tú (nằm ngoài Giấy CNQSDĐ số CD 826097); phía Nam giáp đất còn lại thửa 73 (76), Giấy CNQSDĐ số CD 826097 dài 20 m; phía Bắc giáp đất còn lại thửa 73 (76), Giấy CNQSDĐ số CD 826097 dài 13,48 m (có Sơ đồ trích lục thửa đất theo Giấy chứng nhận số CD 826097, kèm theo bản án).

Bà Nguyễn Thị H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 826097 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 25-3-2016 mang tên Võ Ngọc Diệu H3 (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm: Bà Trần Minh H1, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Khắc Huy, anh Võ Trần Vĩnh H5).

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu, buộc bà Trần Minh H1 cùng các con thanh toán giá trị diện tích đất sang nhượng theo kết quả định giá và yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ đất số CD 826389 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp cho Võ Ngọc Diệu H3 ngày 29-8-2016.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, điều kiện thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

- Ngày 23-9-2020, bị đơn là bà Trần Minh H1 kháng cáo toàn bộ bản án.

- Ngày 01-10-2020, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5 kháng cáo toàn bộ bản án.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại

phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 23-9-2020 và ngày 01-10-2020, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án. Đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, người kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị H; đề nghị tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” ngày 01-5-1997 và “Giấy nhượng đất” ngày 24-6-1997 vô hiệu; đồng ý trả lại bà Nguyễn Thị H 3.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định.

Nguyên đơn có đơn đề nghị hoãn phiên tòa, nhưng trước đó nguyên đơn đã nhiều lần xin hoãn phiên tòa, cụ thể nguyên đơn xin hoãn phiên tòa ngày 10-6-2021, ngày 23-7-2021. Như vậy, đây là lần thứ 03 nguyên đơn xin hoãn phiên tòa, nhưng lần xin hoãn phiên tòa này với lý do dịch bệnh Covid - 19 là không thỏa đáng, bởi lẽ đương sự khác trong vụ án này, cùng cư trú tại địa phương vẫn có mặt tại Tòa án; đồng thời, các đương sự trong các vụ án khác được xét xử cùng ngày tại trụ sở Tòa án vẫn đến tham gia tố tụng. Do đó, theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án.

Sau khi tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Trần Minh H1 và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5; sửa bản án dân sự theo hướng: Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chia lỗi theo tỷ lệ mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản tranh chấp.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

Các đương sự kháng cáo toàn bộ bản án, do đó Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề:

[2.1]. Về tố tụng:

- Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu: Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Kim H8, bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H; buộc anh Võ Trần Nhật H2 và những người liên quan di dời các tài sản trên đất và buộc bà Trần Minh H1, chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc

H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5 trả diện tích đất đã chuyển nhượng là 100,4 m²; đồng thời, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 826097 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 25-3-2016 mang tên chị Võ Ngọc Diệu H3 (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm: Bà Trần Minh H1, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5).

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Ngọc Diệu H3, các anh Võ Trần Nhật H2, Võ Trần Khắc H4 và Võ Trần Vĩnh H5 có yêu cầu độc lập, với nội dung: đồng ý với ý kiến của bị đơn là bà Trần Minh H1 là trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền vay 3.000.000 đồng và lãi suất theo quy định từ năm 1997 đến nay; đề nghị Tòa án tuyên bố “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Kim H8 và bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

Căn cứ vào các yêu cầu nêu trên, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” là đúng quy định tại Điều 26 và Điều 34 và Điều 37 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai có đơn xin xét xử vắng mặt; một số người làm chứng vắng mặt, nhưng trước đó họ đã có lời khai trực tiếp với Tòa án, do đó Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử vắng mặt đương sự là đúng quy định tại Điều 227, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Về tính pháp lý của đối tượng giao dịch:

Nguồn gốc thửa đất các đương sự đang tranh chấp là do cụ Võ Ngân H10 và cụ Phạm Thị T3 (là cha, mẹ các ông Võ Tấn S, Võ Văn B và Võ Kim H8) khai hoang từ năm 1966. Năm 1967, cụ H10 chết, cụ T3 và các con tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất này. Giữa năm 1995, ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H thuê một khoảnh đất trống của cụ T3 để mở tiệm sửa xe đạp. Ngày 01-5-1997, bà Trần Minh H1 (là vợ ông Võ Kim H8) ký “Giấy sang nhượng đất”, có nội dung sang nhượng cho ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H diện tích 120 m² đất, trong thửa đất có diện tích hơn 500 m² của cụ Phạm Thị T3 và đến tháng 10-1997, cụ T3 chết.

Như vậy, thời điểm mà bà Trần Minh H1 viết “Giấy sang nhượng đất” cho bà Nguyễn Thị H (ngày 01-5-1997), thì thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của cụ Phạm Thị T3 và thửa đất này chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Cụ Võ Ngân H10 chết, không để lại di chúc, các đồng thừa kế chưa có sự phân chia cụ thể hoặc có văn bản thỏa thuận nào về việc chia đất đai trong gia đình. Do đó, việc bà Trần Minh H1 tự ý chuyển nhượng đất của hộ gia đình cụ Phạm Thị T3 đã vi phạm Điều 6 và khoản 1 Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993, bởi lẽ: tại thời điểm giao dịch, cụ Phạm Thị T3 (mẹ ông H8) vẫn còn sống.

Nếu có những vấn đề liên quan đến phần đất này, thì phải do cụ T3 cùng các thành viên trong gia đình là ông S, ông Bốn và ông H8 thống nhất mới có thể xem xét. Vì vậy, đối tượng giao dịch (120 m² đất) mà các bên đương sự chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng không đúng quy định của pháp luật.

[2.2.2]. Về tính hợp pháp của giao dịch dân sự:

Giao dịch dân sự là “Giấy sang nhượng đất” ngày 01-5-1997 và “Giấy nhượng đất” ngày 24-6-1997, giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Kim H8 và bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H.

Tại “Giấy sang nhượng đất” ngày 01-5-1997, có nội dung: “Tôi tên Võ Kim H8 và vợ Trần Minh H1. Hiện cư ngụ khu phố 3, Đường T có sang nhượng cho Đặng Văn D1 một lô đất để làm nghề. Đặng Văn D1, Nguyễn Thị H khu phố 3. Diện tích đất là 6 m chiều ngang, 20 m chiều dài. Phía Đông giáp Quốc lộ; phía Tây giáp tiệm hớt tóc ông Tú; phía Nam giáp miếng đất bỏ trống; phía Bắc giáp ruộng. Tổng cộng 120 m², với số tiền là 3.000.000, chẵn ba triệu. Nay tôi làm giấy này để đôi bên thỏa thuận. Sau này có gì trở ngại tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”. Giấy sang nhượng đất có chữ ký và ghi họ tên người bán: “Chủ hộ Võ Kim H8 đồng ý và thỏa thuận, vợ Trần Minh H1” và “Người mua ký Hiên”.

Tại “Giấy sang đất” đề ngày 24-6-1997, có nội dung: “Vợ chồng tôi Võ Kim H8 42T, Trần Minh H1 35T. Có nhượng lại cho vợ chồng Đặng Văn D1, vợ Hiên một lô đất với giá 3.000.000 đ, ba triệu chẵn, 180 m². Ngay tìm đường vào”. Giấy sang đất có ghi họ tên, chữ ký “Người bán Minh Huệ, người mua Đặng Văn D1”; mặt sau của Giấy sang nhượng có người làm chứng là ông Hoàng N1 ký, có ghi nội dung: “Xác nhận anh Võ Kim H8 42T, Trần Minh H1 35T có nhận của anh Đặng Văn D1 một số tiền là 3.000.000 đ (ba triệu đồng chẵn), với diện tích đất chiều ngang 6 m, chiều dài 20 m” (các bút lục số 327, 371).

- Nguyên đơn (bà H) khẳng định các tài liệu nêu trên đều do bà Trần Minh H1 tự nguyện viết để sang nhượng đất cho vợ chồng bà. Lý do viết 02 giấy sang nhượng là vì “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997, bà Trần Minh H1 viết trước khi giao tiền, có ông Võ Kim H8 (là chồng bà H1) cùng ký tên, nhưng sau khi bà giao tiền, bà Trần Minh H1 viết lại “Giấy nhượng đất” đề ngày 24-6-1997 để có ông Hoàng N1 (là Tổ trưởng Tổ dân phố) ký làm chứng việc giao tiền (phía sau giấy). Diện tích trong “Giấy nhượng đất” ngày 24-6-1997 ghi 180 m² đất là do bà Trần Minh H1 viết nhầm, thực tế hai bên chỉ chuyển nhượng diện tích 120 m² đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997.

Sau khi giao đủ tiền, vợ chồng bà Trần Minh H1 đã giao đất cho vợ chồng bà cắm mốc sử dụng và bà có làm một căn nhà bằng gỗ, diện tích 20 m² trên đất để chồng bà (ông Đặng Văn D1) làm nghề sửa xe. Năm 1999, vợ chồng bà đổ vật liệu để xây quanh móng nhà, thì bị UBND thị trấn A (cũ) xử phạt vi phạm hành chính do xây dựng trái phép. Sau khi bị phạt, vợ chồng bà vẫn sử dụng ổn định nhà, đất mà không ai tranh chấp. Khi ông Đặng Văn D1 bị bệnh, bà cho người khác thuê thu mua ve chai từ năm 2008, đến năm 2010 thì căn nhà và đất để trống

không ai ở. Năm 2011, bà tiến hành thủ tục để được cấp Giấy CNQSDĐ thì được biết diện tích đất sang nhượng đã được cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Võ Tiến S nên mới xảy ra tranh chấp.

- Bị đơn (bà H1) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị H3, anh Nhật Huy, anh Khắc Huy và anh Vĩnh Huy) đều thừa nhận các giấy sang nhượng đất là do bà Trần Minh H1 tự viết và ký, nhưng cho rằng thửa đất này (nay là thửa đất số 269) là do mẹ chồng bà H1 (cụ Phạm Thị T3) cho mượn, mặt trước thửa đất là đường T, mặt sau là ruộng để trồng rau. Lúc đó, bà Nguyễn Thị H có đến nhà xin thuê đất phần trước mặt đường T để mở tiệm sửa xe đạp và bà H1 đồng ý cho thuê với giá 40.000 đồng/tháng, hai bên chỉ nói bằng miệng.

Năm 1997, ông Võ Kim H8 (chồng của bà H1) lâm bệnh nặng, gia đình túng quẫn có mượn tiền bà H nhiều lần, tổng cộng là 2.400.000 đồng (không có giấy tờ). Sau đó, bà H1 đến mượn thêm, bà H yêu cầu bà H1 viết giấy sang nhượng đất với giá 3.000.000 đồng, thì mới cho mượn thêm. Do đất đó là của mẹ chồng cho mượn, bà H không dám viết giấy, nhưng một thời gian sau, thấy chồng bị bệnh nặng, không có tiền nên bà H1 đã đồng ý viết giấy sang nhượng đất theo yêu cầu của vợ chồng bà H. Vợ chồng bà H, ông D1 đọc cho bà H1 viết và bà chỉ viết sang nhượng phần đất mà họ thuê để sửa xe đạp với chiều ngang 5 m, chiều dài 20 m. Việc sang nhượng chỉ có một mình bà H1 biết, chữ ký ông Võ Kim H8 trong giấy sang nhượng đất là do bà H1 tự ký.

Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa bà Trần Minh H1 với vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Văn D1 theo “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 và “Giấy nhượng đất” đề ngày 24-6-1997 là có thật. Các giấy chuyển nhượng này đều do bà Trần Minh H1 là người tự viết và ký, chuyển nhượng cùng một lô đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét tính hợp pháp của “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997.

Quá trình chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đất ngoài việc được thể hiện qua lời khai của bà Nguyễn Thị H, bà Trần Minh H1 tại các bút lục số 331, 333, 334, 335, 345-347 và 351, thì còn có lời khai xác nhận của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H3, anh Khắc Huy, anh Nhật Huy và anh Vĩnh Huy: *“Vì trước đây mẹ tôi có mượn tiền nhiều lần, sau vì bà H có đòi nhiều lần mà má tôi không có tiền trả, nên bà H có nói má tôi viết giấy chuyển nhượng... Tôi được nghe vừa nhận tiền và một dàn máy karaoke, nên mới có số tiền là 3.000.000 đồng”... “Hai giấy đó đều do mẹ tôi viết... đều chuyển nhượng cho cùng một thửa đất”* (bút lục số 345-348).

Căn cứ vào các chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Mặc dù, giao dịch chuyển nhượng đất tại thời điểm này không phù hợp về hình thức, nhưng đúng với ý chí, nguyện vọng của các bên, không trái đạo đức xã hội, nên áp dụng Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06-4-2016 và Án lệ số 16/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14-12-2017 để: *“Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang*

nhượng đất đề ngày 01-5-1997 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Kim H8 và bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H; buộc anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 tháo dỡ, di dời các tài sản ra khỏi diện tích đất sang nhượng... và buộc bà Trần Minh H1, chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5 trả cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất đã chuyển nhượng 100,4 m², thuộc thửa 73 (76), tờ bản đồ số 2... ”.

Tuy nhiên, Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06-4-2016, có nội dung: *“Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng, nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì xác định người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”* và Án lệ số 16/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14-12-2017, có nội dung: *“Di sản thừa kế là bất động sản đã được một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng. Các đồng thừa kế khác biết và không phản đối việc chuyển nhượng đó. Số tiền nhận chuyển nhượng đã được dùng để lo cuộc sống của các đồng thừa kế. Bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Diện tích 100,4 m² đất mà bà Trần Minh H1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Văn D1 theo “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 nằm trong tổng diện tích 545.4 m² đất thuộc thửa đất số 73 (76), tờ bản đồ số 2, đường Lý Thái Tổ, phường Đ, thị xã A và thửa đất này là di sản thừa kế của cụ Võ Ngân H10 và cụ Phạm Thị T3, không phải là tài sản chung của vợ chồng bà Trần Minh H1, ông Võ Kim H8; đồng thời, số tiền nhận chuyển nhượng đất này thực tế chỉ phục vụ cho cuộc sống của gia đình bà H1 và bên nhận chuyển nhượng (bà H) sau khi nhận chuyển nhượng chỉ xây nhà tạm, sử dụng một thời gian rồi bỏ đi, không thể hiện quá trình sử dụng đất liên tục và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 04/2016/AL và Án lệ số 16/2017/AL để giải quyết vụ án là không đúng.

Như vậy, theo quy định tại các Điều 131, 133, 136 và 139 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 6, khoản 1 Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993 và tinh thần hướng dẫn tại điểm đ khoản 2.1 Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng đất ngày 01-5-1997 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H bị vô hiệu.

Do áp dụng không đúng án lệ, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng pháp luật. Lẽ ra, Hội đồng xét xử phúc

thẩm hủy bản án, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, nhưng quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Minh H1 có Đơn phản tố (bút lục số 351) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H3, các anh Nhật Huy, Khắc Huy và Vĩnh Huy có yêu cầu độc lập và tại các đơn kháng cáo, các đương sự đều đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Vì vậy, để không kéo dài thời gian giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết luôn nội dung này và việc giải quyết này không vượt phạm vi khởi kiện, ý kiến phản tố và yêu cầu độc lập của các đương sự.

[2.2.3]. Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Nguyên đơn (bà Nguyễn Thị H) khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Kim H8 và bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là bà (Nguyễn Thị H). Bị đơn (bà Trần Minh H1) có Đơn phản tố và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị H3, các anh Nhật Huy, Khắc Huy và Vĩnh Huy) có yêu cầu độc lập và tại các đơn kháng cáo, các đương sự đều đề nghị tuyên giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Theo tinh thần được hướng dẫn tại khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 02 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì yêu cầu của bị đơn (bà H1) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị H3, các anh Nhật Huy, Khắc Huy và Vĩnh Huy) không được xác định là yêu cầu phản tố, mà chỉ là ý kiến phản đối, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng ý kiến phản đối này là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995, thì khi giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu là cả hai phía (nguyên đơn và bị đơn). Vì vậy, theo tinh thần hướng dẫn tại tiết b1, điểm b khoản 2.4 Điều 2 Mục 2 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 và điểm đ khoản 2.1 Điều 2 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004, đều của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định bà Nguyễn Thị H và bà Trần Minh H1 mỗi người là $\frac{1}{2}$ lỗi, nên mỗi bên phải chịu trách nhiệm với lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 01-8-2019, Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Sao Việt kết luận tại thời điểm thẩm định giá (tháng 8/2019), thì diện tích đất 120 m² thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2, phường Đ, thị xã A có giá 1.265.160.000 đồng; công trình xây dựng trên đất có giá 17.290.057 đồng; tổng cộng 1.282.450.057 đồng (làm tròn là 1.282.450.000 đồng). Đối với tài sản trên

đất, có một nhà cấp 4 do bà Nguyễn Thị H xây dựng sau khi nhận chuyển nhượng và một phần nhà cấp 4 do anh Võ Trần Nhật H2 xây dựng sau này (được định giá là 17.290.057 đồng), nhưng do lỗi vô hiệu thuộc về cả hai phía, nên nguyên đơn và bị đơn đều chịu chung về tài sản này.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, anh Võ Trần Nhật H2 (là đại diện theo ủy quyền của bị đơn) có yêu cầu định giá lại tài sản, nhưng ngày 29-3-2021, anh H2 có đơn xin rút yêu cầu định giá lại, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ kết quả định giá ngày 01-8-2019 (nêu trên) để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Như vậy, khi chuyển nhượng đất, bà Trần Minh H1 (bị đơn) nhận của bà Nguyễn Thị H (nguyên đơn) 3.000.000 đồng. Số tiền này sẽ được trừ đi từ tổng số tiền định giá tài sản, số tiền còn lại được chia theo lỗi của từng đương sự, cụ thể: 1.282.450.000 đồng - 3.000.000 đồng = 1.279.450.000 đồng. Do lỗi được xác định mỗi bên đương sự chịu $\frac{1}{2}$ nên số tiền 1.279.450.000 đồng/2 = 639.725.000 đồng.

Đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2, có tổng diện tích là 545,4 m² tại phường Đ, thị xã A, tỉnh Gia Lai đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CD 826097 ngày 25-3-2016 (trong đó có diện tích đất 120 m², hiện đang tranh chấp) cho chị Võ Ngọc Diệu H3 (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm: Bà Trần Minh H1, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4, anh Võ Trần Vĩnh H5) và việc cấp Giấy chứng nhận này là đúng quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên tính pháp lý của Giấy chứng nhận này và buộc bị đơn là bà Trần Minh H1 phải trả lại nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H bằng tiền theo kết quả đã được xác định nêu trên.

Do đó, bà Trần Minh H1 phải trả lại bà Nguyễn Thị H: 639.725.000 đồng (lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu) + 3.000.000 đồng (số tiền bà H trả cho bà H1 khi thực hiện giao dịch) = 642.725.000 đồng.

Như vậy, kháng cáo của bị đơn (bà H1) và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (chị H3, anh Nhật Huy, anh Khắc Huy và anh Vĩnh Huy) đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận, nên bà Trần Minh H1 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[3.2]. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự không có giá ngạch: Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị H và bà Trần Minh H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu.

[3.3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 11.900.000 đồng (bà Nguyễn Thị H đã nộp). Do mỗi đương sự chịu $\frac{1}{2}$ lỗi, nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí này. Vì vậy, bà Trần Minh H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 5.950.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Trần Minh H1 và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 17-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

2. Áp dụng các Điều 131, 133, 136, 137 và 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 117, các điều 122, 123, 131, 357, 468 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6 và khoản 1 Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993; xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H về các yêu cầu sau:

- Yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 826097 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 25-3-2016 mang tên chị Võ Ngọc Diệu H3 (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm: Bà Trần Minh H1, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Khắc Huy và anh Võ Trần Vĩnh H5).

2.2. Chấp nhận ý kiến phản đối của bị đơn là bà Trần Minh H1 và yêu cầu độc lập những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5.

- Tuyên giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 01-5-1997 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Minh H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn D1 và bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

- Buộc bà Trần Minh H1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị H 642.725.000 đồng (sáu trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng người 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Về án phí:

Căn cứ các Điều 147, 148, 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 và khoản 2 Điều 29 của 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.

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

3.2. Án phí sơ thẩm có giá ngạch:

- Bà Trần Minh H1 phải chịu 20.970.900 đồng (hai mươi triệu chín trăm bảy mươi nghìn chín trăm đồng).

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu 20.970.900 đồng án phí dân sự (hai mươi triệu chín trăm bảy mươi nghìn chín trăm đồng).

3.3. Án phí phúc thẩm:

- Bà Trần Minh H1, chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho chị Võ Ngọc Diệu H3, anh Võ Trần Nhật H2, anh Võ Trần Khắc H4 và anh Võ Trần Vĩnh H5, mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Gia Lai, lần lượt theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0011621, 0011622, 0011623 và 0011624, cùng ngày 13-10-2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Gia Lai.

3.4. Xử lý tạm ứng án phí:

- Tạm giữ số tiền tạm ứng án phí là 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) mà bà Nguyễn Thị H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001840 ngày 29-11-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A; 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) mà bà Nguyễn Thị H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000772 ngày 18-01-2019 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà bà Nguyễn Thị H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000774 ngày 22-01-2019, đều của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai để đảm bảo thi hành các khoản án phí mà bà Nguyễn Thị H phải chịu.

- Tạm giữ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà bà Trần Minh H1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011613 ngày 01-10-2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Gia Lai để đảm bảo thi hành khoản án phí mà bà Trần Minh H1 phải chịu.

3.5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Bà Nguyễn Thị H và bà Trần Minh H1, mỗi người phải chịu 5.950.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị H đã nộp 11.900.000 đồng, buộc bà Trần Minh H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 5.950.000 đồng.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường