

**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: 52/2023/DSPT

Ngày: 14-3-2023

V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu;  
huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất  
đã được chỉnh lý; tranh chấp chia tài sản chung.

**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 **Vũ Thanh Liêm**

Ông **Lê Phước Thanh.**

*- Thư ký phiên tòa:* Ông **Phạm Minh Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:* Ông **Đỗ Xuân Ân** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14-3-2023, 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 167/2022/TLPT-DS ngày 12-10-2022 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý; tranh chấp chia tài sản chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 30-8-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 877/2023/QĐXXPT-DS ngày 27-02-2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

Ông **Phạm Văn M**, sinh năm 1940; địa chỉ cư trú: Nhà số 14 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14-01-2022):*

Ông **Hồ Ngọc D**, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Tổ 1, phường N1, thị xã N2, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

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

Luật sư **Đỗ Xuân Nh** - Văn phòng Luật sư TV - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

## **2. Bị đơn:**

Bà **Huỳnh Ngọc C**, sinh năm 1938; địa chỉ cư trú: Nhà số 14 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04-01-2022 và Văn bản ủy quyền ngày 07-4-2022):*

Anh **Lê Đức T**, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: Nhà số 11 đường T1, thành phố P, tỉnh Gia Lai, **có mặt** tại phiên tòa.

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

**3.1.** Bà Phạm Thị Thanh T2, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Nhà số 14 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

**3.2.** Ông Phạm Thanh T3, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Nhà số 18 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, **có mặt** tại phiên tòa.

**3.3.** Bà Phạm Thị Thanh Q, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: Nhà số 18 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

**3.4.** Bà Phạm Thị Thanh T4, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Nhà số 14 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, **có mặt** tại phiên tòa.

**3.5.** Bà Phạm Thị Thanh Tr, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Nhà số 27 Đường N3, phường H1, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T2, ông T3, bà Q, bà T4 và bà Tr (Văn bản ủy quyền ngày 10-01-2022 và ngày 07-4-2022):*

- Ông **Nguyễn Duy Ng**, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Nhà số 11 đường TKD, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai, **có mặt** tại phiên tòa.

**3.6.** Ông Phạm Thanh B, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Nhà số 35 đường TBH, tổ 02, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B:*

Luật sư **Đỗ Xuân Nh** - Văn phòng Luật sư TV - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

**3.7.** Văn phòng Công chứng Đ; địa chỉ: Số 674 đường P1, phường Y1, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Đặng Minh K** - Trưởng Văn phòng Công chứng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

**3.8.** Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Số 114 -116 đường TP, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

*Người đại diện theo ý quyền:* Ông **Trịnh Văn L** - Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

**3.9.** Ủy ban nhân dân huyện Đ1, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Số 68 đường THĐ, thị trấn Đ1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Lưu Văn L** - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ1, có đơn xin xét xử vắng mặt.

**3.10.** Ngân hàng Thương mại Cổ phần N4 - Chi nhánh Bắc Gia Lai; địa chỉ: Số 737 đường P, phường Y1, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông **Trần Nam Ng** - Chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng khách hàng, vắng mặt.

**3.11.** Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Số 46 đường L, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có đơn xin xét xử vắng mặt.

**3.12.** Công ty TNHH MTV NHP; địa chỉ: Thôn 4, thị trấn P1, huyện N5, tỉnh Kon Tum.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Nguyễn Quốc H** - Chức vụ: Giám đốc công ty, có đơn xin xét xử vắng mặt.

**3.13.** Công ty Cổ phần Ôtô T6 - Chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: Quốc Lộ 14D, phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

*Người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền số 01/2022/GUQ-GĐ/THGL ngày 29-8-2022):* Bà **Bùi Thị Thanh Th** - Nhân viên Công ty Cổ phần Ôtô T6 - Chi nhánh Gia Lai, vắng mặt.

**3.14.** Công ty Cổ phần H2; địa chỉ: Số 15 đường TC, phường P4, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Đoàn Nguyên Đ** - Chủ tịch Hội đồng quản trị, vắng mặt.

**3.15.** Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3.

*Người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền số 471/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 31-8-2022):* Bà **Nguyễn Thị Mai H** - Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Giao dịch huyện Ia Grai - Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 - Chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: Số 01 đường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

**3.16.** Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1.

*Người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền số 60/2021/UQ-LieenvietPostBank-Gia Lai):* Ông **Vũ Duy Ph** - Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Gia Lai - Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 - Chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: Số 92 đường H5, phường H6, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

**3.17.** Ngân hàng Thương mại Cổ phần B2.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà **Giang Thị Hoài Ph1** - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Gia Lai - Ngân hàng Thương mại Cổ phần B2 - Chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: Số 69A- 71A đường Đ3, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

**3.18.** Anh Phạm Nguyễn Tường H6; địa chỉ cư trú: Tổ 4, phường P5, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

**3.19.** Bà Trần Thị Quỳnh Tr; địa chỉ cư trú: Nhà số 18 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

**3.20.** Ông Phan Thanh T7; địa chỉ cư trú: Nhà số 27 Đường N3, tổ 5, phường H1, thành phố P, tỉnh Gia Lai, **có mặt** tại phiên tòa.

**3.21.** Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện Đ1; địa chỉ: Thị trấn Đ1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

**3.22.** Ông Nguyễn Ngọc L1; địa chỉ cư trú: Phường T8, thành phố P, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### ***Nguyên đơn, ông Phạm Văn M và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C kết hôn năm 1962, ông bà có 06 người con chung gồm: (1) Phạm Thị Thanh T2, sinh năm 1966, (2) Phạm Thanh T3, sinh năm 1969 (3), Phạm Thị Thanh Q, sinh năm 1970, (4) Phạm Thị Thanh T4, sinh năm 197, (5) Phạm Thị Thanh Tr, sinh năm 1976 và (6) Phạm Thanh B, sinh năm 1978. Vợ chồng ông, bà có các tài sản chung gồm:

#### **1. Tài sản thứ nhất:**

Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, diện tích 417,6 m<sup>2</sup>, tại số 14 Đường N, tổ 2, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 103/CN/UB ngày 19-01-1993, do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C.

Căn nhà này, ông bà có nguyện vọng là để lại cho con là anh Phạm Thanh T3, chị Phạm Thị Thanh T2 làm nơi thờ cúng gia tiên. Tuy nhiên, ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018, anh T3 và chị Thanh đã nhờ người ở Văn phòng Công chứng đến nhà để lừa gạt ông, bà ký vào hợp đồng tặng cho nhà, đất này cho anh T3, chị Tâm. Đến nay ông không còn tài sản gì.

#### **2. Tài sản thứ hai:**

Diện tích 9.500 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 01 (47 cũ), tờ bản đồ 28 (22 cũ), tại thôn HR, xã C4 (xã TB cũ) thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là Xường Y6), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 419880, do UBND thị xã P cấp ngày 10-4-1991 cho ông Phạm Văn M.

Trước đây, do tuổi già, lúc nhớ, lúc quên nên vợ chồng ông có lập di chúc để phân chia đều tài sản này cho các con, những người con cũng hứa sẽ chăm sóc cho ông, bà khi già yếu. Vì vậy, ngày 27-10-2018, ông và vợ là bà Huỳnh Ngọc C có lập “Tờ di chúc biên bản phân chia tài sản cho các con” để chia tài sản cho 06 người con, trong đó có tài sản là “Xường Y6”. Đối với tài sản này, ông và các con thống nhất giá trị là 35.000.000.000 đồng, được chia làm 07 phần bằng nhau, ông bà giữ 01 phần, còn lại chia cho 06 người con, mỗi người 01 phần, kèm theo điều kiện là cá nhân hoặc tập thể 06 người con phải trả cho ông, bà giá trị 1/7 kỷ phần, nhưng sau này ông xem lại Tờ di chúc ngày 27-10-2018, thì mới biết là trong di chúc này chỉ có nội dung tặng cho 05 người con, không có người con thứ sáu là Phạm Thanh B. Như vậy, nội dung di chúc là trái với ý chí của ông, việc ông ký nội dung di chúc như vậy là do bị 05 người con có tên trong di chúc lừa gạt.

Ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018, ông bà ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản tặng cho là thửa đất nêu trên (Xường Y6), ý chí của ông bà là tặng

cho tài sản này cho 06 người con. Do tin tưởng các con, nên khi con ông mời Công chứng viên đến nhà thực hiện thủ tục công chứng, ông đã ký hợp đồng mà không đọc nội dung hợp đồng. Sau này, ông mới biết hợp đồng có nội dung chỉ tặng cho 05 người con, không có nội dung tặng cho người con thứ sáu là Phạm Thanh B là trái với ý chí, nguyện vọng của ông.

Hiện tại thửa đất này đã thay đổi tên người sử dụng đất sang cho 05 người con của ông là Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr tại Trích lục bản đồ địa chính ngày 05-12-2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P. Ngày 22-02-2022, những người con này đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/02A/NHNT với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N4- Chi nhánh Bắc Gia Lai (Vietcombank Gia Lai).

Đến nay, khi các con đã nhận tài sản, thì không ai quan tâm, chăm sóc, phụng dưỡng ông và cũng không đưa tiền cho ông. Chỉ có người con gái Phạm Thị Thanh T4 đã giao cho ông 2.500.000.000 đồng (mục đích là để bán 1/14 giá trị của Xưởng Y6). Do nội dung di chúc và hợp đồng tặng cho được lập giả tạo, trái với ý chí của ông; ngoài ra, tài sản là Xưởng Y6 đang có tranh chấp, Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh P đã được Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai Thông báo về việc thụ lý vụ án số 37/2021/TLST-DS ngày 19-11-2011 và Văn phòng biết tài sản này có tranh chấp, nhưng vẫn cho đăng ký giao dịch bảo đảm là không đúng pháp luật. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 15 Nghị Định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì giao dịch thế chấp tài sản này vô hiệu.

### **3. Tài sản thứ 3:**

Gồm 05 (năm) thửa đất tại xã I1, huyện Đ1, đã được UBND huyện Đ1, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001. Trong 05 thửa đất này, thì có 01 thửa đất ông (M) đứng tên, còn lại 04 thửa đất ông nhờ các con đứng tên hộ, cụ thể:

**3.1.** Thửa đất số 170 và thửa đất số 301, tờ bản đồ số 55, diện tích 39.638 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1 (thửa đất số 170, có diện tích 25.953 m<sup>2</sup> và thửa đất số, có 301 diện tích 13.685 m<sup>2</sup>), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U692020 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho ông (M).

**3.2.** Thửa đất số 297, tờ bản đồ số 55, diện tích 39.334 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629021 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho chị Phạm Thị Thanh T2.

**3.3.** Thửa đất số 298, tờ bản đồ số 55, diện tích: 38.872 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629018, do UBND huyện Đ1 cấp cho chị Phạm Thị Thanh Tr.

**3.4.** Thửa đất số 299, tờ bản đồ số 55, diện tích 36.357 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629019 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho Phạm Thị Thanh Q.

**3.5.** Thừa đất số 300, tờ bản đồ số 55, diện tích 33.597 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629013 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho anh Phạm Thanh T3.

Tuy nhiên, hiện nay chị Phạm Thị Thanh T2, anh Phạm Thanh T3, chị Phạm Thị Thanh Q và chị Phạm Thị Thanh Tr và đã tự thế chấp các quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền.

**4.** Đất ao chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tại thôn O1, xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai), có diện tích 3.386,4 m<sup>2</sup>. Trên đất có 04 cái ao gồm: Ao số 1, diện tích 841,0 m<sup>2</sup>; Ao số 2, diện tích 417,0 m<sup>2</sup>; Ao số 3, diện tích 793.0 m<sup>2</sup> và Ao số 4, diện tích 354.0 m<sup>2</sup>.

Hiện nay diện tích đất này ông (M) trực tiếp quản lý, sử dụng, chưa chuyển nhượng cho ai. Nay ông chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Ngọc C, đồng ý chia tài sản chung này của ông và bà C trong thời kỳ hôn nhân.

*Nguyên đơn, ông Phạm Văn M yêu cầu Tòa án giải quyết:*

**1.** Yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018 của ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C tặng cho các con là Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr” vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý tại trích lục bản đồ địa chính”.

**2.** Yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018 của ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C tặng cho con là Phạm Thị Thanh T2 và Phạm Thanh T3” vô hiệu.

**3.** Yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/02A/NHNT ngày 22-02-2022 tại Phòng Công chứng số Y2 tỉnh Gia Lai, giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Bắc Gia Lai với Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr vô hiệu; buộc Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố P xóa nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm đã được cập nhật ngày 23-02-2022.

**4.** Yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 160/2022/HDDBDDNHCT500 ngày 01-4-2022, thế chấp Quyền sử dụng đất số U629013 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho ông Phạm Thanh T3 đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 55, diện tích 33.597 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, giữa bên thế chấp là ông Phạm Thanh T3, bà Trần Thị Quỳnh Tr với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 - Chi nhánh Gia Lai - Phòng Giao dịch Ia Grai, hợp đồng được công chứng ngày 01-4-2022” vô hiệu.

**5.** Yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC 6502022179, thế chấp Quyền sử dụng đất số U629018 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Phạm Thị Thanh Tr đối với thửa đất số 298, tờ bản đồ số 55, diện tích 33.872 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, giữa bên thế chấp là bà Phạm Thị Thanh Tr, ông Phan Thanh T7 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 - Chi nhánh Gia Lai, hợp đồng được công chứng ngày 17-3-2022” vô hiệu .

6. Yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0562200018300, thế chấp Quyền sử dụng đất số U629019 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Phạm Thị Thanh Q đối với thửa đất số 299, tờ bản đồ số 55, tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, giữa bên thế chấp là Phạm Thị Thanh Q với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B2 - Chi nhánh Gia Lai, hợp đồng được công chứng ngày 25-3-2022” vô hiệu.

7. Yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông (M) với bà Huỳnh Ngọc C như sau:

7.1. Xác định nhà đất tại số 14 Đường N và phần đất có Xưởng Y6 là tài sản chung của ông và vợ là bà Huỳnh Ngọc C; đồng thời, phân chia cho ông  $\frac{1}{2}$  trị giá tài sản của 02 bất động sản này.

7.2. Xác định 05 lô đất tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai (bao gồm 04 lô đất do các con ông đứng tên hộ) là tài sản chung của ông và vợ là bà Huỳnh Ngọc C.

7.3. Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các con ông; đồng thời, phân chia cho ông  $\frac{1}{2}$  trị giá tài sản của 05 lô đất nêu trên.

7.4. Xác định diện tích 3.386,4 m<sup>2</sup> đất (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, trên đất có 04 cái ao là tài sản chung của ông và bà Huỳnh Ngọc C; đồng thời, phân chia tài sản cho ông và bà C theo quy định của pháp luật.

(Phần tài sản chia cho ông có thể bằng tiền hoặc bằng hiện vật (nhà ở, đất đai).

***Bị đơn, bà Huỳnh Ngọc C và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Thống nhất với ông Phạm Văn M về thời điểm kết hôn và con chung. Hiện tại trong 06 người con này không ai mất năng lực hành vi dân sự, mất năng lực hành vi lao động. Do chồng bà (ông M) có quan hệ tình cảm ngoài hôn nhân phức tạp, thường bạo hành tinh thần bà, nên ngày 28-9-2021, các con đã đưa bà ra khỏi nhà số 14 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Hiện nay bà đang sống với con gái là Phạm Thị Thanh T4.

Ngoài tài sản đã tặng cho con như trên, thì vợ chồng bà còn có khoảng 20 ha rẫy cà phê, cây ăn quả và cũng có một phần tiền từ việc cho thuê Xưởng Y6 làm nguồn thu nhập sinh sống hàng tháng.

Quá trình chung sống, bà và ông Phạm Văn M tạo lập được khối tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, gồm:

1. Nhà, đất tại số 14 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, diện tích 417,6 m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 103/CN/UB ngày 19-01-1993, do UBND tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Văn M và bà (C).

Tài sản này ông bà đã tặng cho các con là Phạm Thị Thanh T2 và Phạm Thanh T3. Ông Phạm Văn M cho rằng ông, bà ký “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018”, giữa ông, bà với chị Phạm Thị Thanh T2 và anh Phạm Thanh T3 do bị lừa dối là không đúng, vì bà và ông M tự nguyện ký tặng cho tài sản này. Do đó, bà không đồng ý tuyên hợp đồng tặng cho này vô hiệu.

**2.** Thửa đất có diện tích 9.500 m<sup>2</sup>, thửa đất số 01 (47 cũ), tờ bản đồ 28 (22 cũ), tại thôn HR, xã C4 (nay là phường C1) thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay gọi Xường Y6).

Tài sản này, trước đây ông, bà có lập di chúc để lại cho 06 người con, nhưng do con trai út là Phạm Thanh B từ chối nhận tài sản. Anh Bình từ chối nhận tài sản chỉ thể hiện bằng lời nói, không thể hiện bằng văn bản, cũng không ký vào di chúc. Do anh Bình không nhận tài sản, nên vợ chồng bà đã lập “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công chứng ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018 tặng cho Quyền sử dụng đất số A419880 ngày 10-4-1991 (Xường Y6) cho 05 người con là (1) Phạm Thị Thanh T2, (2) Phạm Thanh T3, (3) Phạm Thị Thanh Q, (4) Phạm Thị Thanh T4 và (5) Phạm Thị Thanh Tr. Hợp đồng tặng cho này là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp ý chí của vợ chồng bà, được công chứng hợp pháp. Do sức khỏe bà yếu không đi lại được, nên con gái là Phạm Thị Thanh Q mời Công chứng viên Phòng Công chứng XT đến tại nhà số 14 Đường N, phường Y, thành phố P để công chứng hợp đồng tặng cho tài sản này.

Ông Phạm Văn M cho rằng 05 người con đã lừa gạt bà và ông M ký vào hợp đồng tặng cho để chiếm đoạt tài sản là hoàn toàn sai sự thật, bà không có ý định đòi lại tài sản đã tặng cho các con. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công chứng ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018 chỉ tặng cho 05 người con là ông M hoàn toàn tự nguyện, trực tiếp ký vào hợp đồng, chứ không phải do lừa dối. Anh Phạm Thanh B không có tên trong phần tài sản được tặng cho là do anh Bình từ chối nhận di sản. Anh Bình trước đây làm giáo viên, hiện cũng đã có gia đình, vợ chồng ông bà cũng cất nhà cho anh Bình ở riêng, hiện anh Bình cũng có thu nhập từ việc kinh doanh tiệm cà phê. Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện này của ông Phạm Văn M.

**3.** Thửa đất số 170 và thửa đất số 301, tờ bản đồ số 55, diện tích 39.638 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai (thửa đất số 170, có diện tích 25.953 m<sup>2</sup> và thửa đất số 301, có diện tích 13.685 m<sup>2</sup>), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629020 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho ông Phạm Văn M.

**4.** Về 04 thửa đất gồm:

**4.1.** Thửa đất số 297, tờ bản đồ số 55, diện tích 39.334 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629021 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho chị Phạm Thị Thanh T2.

**4.2.** Thửa đất số 300, tờ bản đồ số 55, diện tích 33.597 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629013, do UBND huyện Đ1 cấp cho anh Phạm Thanh T3.

**4.3.** Thửa đất số 299, tờ bản đồ số 55, diện tích 36.357 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629019 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho chị Phạm Thị Thanh Q.

**4.4.** Thửa đất số 298, tờ bản đồ số 55, diện tích 38.872 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629018 ngày 31-12-2001, do UBND Đ1 cấp cho chị Phạm Thị Thanh Tr.

Nguồn gốc là năm 1997, do các thành viên hộ gia đình cùng góp tiền vào để nhận chuyển nhượng từ các hộ dân tộc thiểu số. Sau khi nhận chuyển nhượng, cả hộ



gia đình cùng canh tác, ngoài ra còn khai hoang thêm một phần đất nữa. Sau đó, các thành viên góp vốn đã tự phân chia diện tích đất rồi tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông Phạm Văn M đứng tên 01 thửa; còn lại 04 thửa là bốn người con đứng tên như trên). Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện này của ông Phạm Văn M.

5. Đất ao có diện tích 3.386,4 m<sup>2</sup>, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thôn O1, xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai. Trên đất có 04 cái ao gồm: Ao số 1, diện tích 841,0 m<sup>2</sup>; Ao số 2, diện tích 417,0 m<sup>2</sup>; Ao số 3, diện tích 793,0 m<sup>2</sup> và Ao số 4, diện tích 354,0 m<sup>2</sup>. Đối với đất ao này, ông Phạm Văn M đã tự chuyển nhượng bằng hợp đồng viết tay cho Công ty Cổ phần H2 mà không có sự đồng ý của bà.

Vì vậy, bà phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa ông Phạm Văn M và Công ty Cổ phần H2, vì đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà và ông Phạm Văn M.

2. Chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà và ông Phạm Văn M, trị giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 02 cái ao khoảng 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

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

- Ông Phạm Thanh T3, bà Phạm Thị Thanh T2, bà Phạm Thị Thanh Q, bà Phạm Thị Thanh T4 và bà Phạm Thị Thanh Tr trình bày:

Do cha, mẹ muốn chia tài sản cho các con, nhưng do tuổi cao, sức yếu, không đến Văn phòng Công chứng được, nên bà Q đã mời Công chứng viên đến tại nhà số 14 Đường N, phường Y, thành phố P để làm thủ tục tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất của thửa đất số 01 (22 cũ), tờ bản đồ số 28 (47 cũ), diện tích 9.500 m<sup>2</sup> tại thôn HR, xã C4, thành phố P, tỉnh Gia Lai. “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” được hoàn thành ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018 tại nhà số 14 Đường N và tại trụ sở Văn phòng Công chứng XT, tỉnh Gia Lai. Hợp đồng tặng cho tài sản là tự nguyện, được công chứng đúng quy định của pháp luật. Do đó, các ông, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M

- Ông Nguyễn Duy Ng là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh T3, các bà Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr trình bày:

Ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C có lập “Tờ di chúc biên bản phân chia tài sản cho các con ngày 27-10-2018”, di chúc này được ông M, bà C và 05 người con cùng ký. Chỉ có anh Phạm Thanh B là không ký vào tờ di chúc này. Theo di chúc, thì 05 người con được chia tài sản, việc phân chia tài sản nào, cho ai và tài sản có địa chỉ ở đâu được thể hiện cụ thể trong di chúc.

Sau khi lập Tờ di chúc biên bản phân chia tài sản cho các con ngày 27-10-2018, thì đến ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018, các đương sự đã chuyển qua làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nên đương nhiên di chúc này về mặt pháp luật sẽ không còn giá trị, vì theo quy định người lập di chúc còn sống, có quyền thay đổi nội

dung di chúc. Được biết bà Phạm Thị Thanh T4 đã đưa cho ông Phạm Văn M khoảng 2.500.000.000 đồng.

Đối với tài sản là quyền sử dụng đất của thửa đất số 01 (22 cũ), tờ bản đồ số 28 (47 cũ), tại thôn HR, xã C4, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thì sau khi ông M, bà C tặng cho đã được chỉnh lý sang tên ngày 07-12-2018 cho 05 người con là Phạm Thanh T3, các bà Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr. Hiện tài sản này đã thế chấp cho Ngân hàng Vietcombank Việt Nam - Chi nhánh Bắc Gia Lai.

Đối với căn nhà số 14 Đường N, phường Y, thành phố P, ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Phạm Thanh T3 và bà Phạm Thị Thanh T2, theo Hợp đồng tặng cho ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018, thì không có điều kiện gì kèm theo.

Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất thì 05 người con đã cải tạo, sửa chữa, xây dựng các hạng mục kho xưởng trên đất. Hiện cũng đã cho Công ty Cổ phần Ô tô T6 và Công ty Chế biến lâm sản thuê toàn bộ diện tích đất này (Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01-11/2019/HĐ/GLT ngày 12-11-2019 với bên thuê là Công ty TNHH MTV NHP; Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01-11/2021/HĐ/GLT ngày 26-11-2021 với bên thuê là Chi nhánh Gia Lai - Công ty Cổ phần Ô tô T6). Do đó, người đại diện theo uỷ quyền có ý kiến:

**1.** Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn M về tuyên vô hiệu “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018”, bởi lẽ ông Phạm Văn M cho rằng bị lừa dối, nên theo quy định tại Điều 127 và Điều 132 của Bộ luật Dân sự, thì thời hiệu khởi kiện đối với giao dịch dân sự bị lừa dối là 02 năm. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ điểm d khoản 3 Điều 192 và điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết vụ án, vì thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết.

**2.** Đối với yêu cầu “Chia tài sản chung của vợ chồng” trong thời kỳ hôn nhân và hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Nguồn gốc thửa đất trên là do các thành viên hộ gia đình cùng góp tiền vào để nhận chuyển nhượng từ các hộ dân tộc thiểu số. Sau khi nhận chuyển nhượng, cả hộ gia đình cùng canh tác và khai hoang thêm một phần diện tích đất nữa. Sau đó, các thành viên góp vốn đã tự phân chia diện tích đất rồi tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đề nghị và được UBND huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2001, sử dụng ổn định cho đến nay và đã xây dựng sân bãi, nhà kho, trang trại nuôi heo trên đất này. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông Phạm Văn M.

**3.** Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số 22/02A/NHNT: Tại thời điểm thế chấp tài sản, thì những người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bị hạn chế các quyền của người sử dụng đất, đất không bị phong tỏa, kê biên. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông Phạm Văn M.

**4.** Về tài sản chung của ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C:

Thửa đất số 170 và thửa đất số 301, tờ bản đồ số 55, diện tích 39,638 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai (thửa đất số 170, có diện tích 25.953 m<sup>2</sup> và thửa đất số 301, có diện tích 13.685 m<sup>2</sup>), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629020 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho ông Phạm Văn M. Đây là tài sản chung của ông M, bà C trong thời kỳ hôn nhân. Vì vậy, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*- Văn phòng Công chứng Đ (trước đây là Văn phòng Công chứng XT) trình bày:*

Theo Hồ sơ công chứng còn lưu trữ tại văn phòng thể hiện ngày 22-11-2018, bà Huỳnh Ngọc C có yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 02 (47 cũ), tờ bản đồ số 18 (22 cũ) có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 419880 ngày 10-4-1991, do UBND thị xã P cấp cho ông Phạm Văn M. Do đó, Văn phòng Công chứng đã thực hiện các thủ tục để thực hiện việc công chứng. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22-11-2018 được lập, công chứng hợp pháp, bảo đảm về nhân thân người tham gia giao dịch, tài sản giao dịch hợp lệ, việc công chứng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

*- Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố P trình bày:*

Ngày 07-12-2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P đã xác nhận nội dung chỉnh lý tặng cho trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 419880 ngày 10-4-1991, do UBND thị xã P cấp cho ông Phạm Văn M đúng trình tự và quy định của pháp luật. Việc đương sự yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu, hủy nội dung đã chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

Tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 01 (22 cũ), tờ bản đồ số 28 (47 cũ), diện tích 9.500 m<sup>2</sup> tại thôn HR, xã C4, thành phố P, tỉnh Gia Lai đã chỉnh lý, sang tên cho 05 người con của ông M đang có tranh chấp, nhưng do bộ phận chuyên môn của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai không nhập vào file tài sản có phòng tỏa, nên không có cơ sở để dừng hồ sơ giao dịch bảo đảm theo khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/TT-BTNMT năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Nghị định số 01/2017/NĐ-CP. Hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm này được thực hiện chưa đúng quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu, thì đề nghị hủy việc chỉnh lý sang tên cho các con của ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C, hủy nội dung đã đăng ký bảo đảm ngày 23-02-2022.

*- Ông Phạm Thanh B trình bày.*

Ông là con thứ sáu của ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C. Từ nhỏ cho đến khi lập gia đình riêng, ông cùng cha, mẹ và các anh chị cùng sống tại thành phố P, các thành viên trong gia đình luôn yêu thương, hòa thuận. Tuy nhiên, không hiểu vì sao tại Tờ di chúc chúc biên bản phân chia tài sản cho các con ngày 27-10-2018 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018 lại không phân chia tài sản cho ông. Mặc dù, trong hai văn bản này đều có tên của ông, nhưng ông không ký tên, cũng không thể hiện ý kiến gì. Ông không biết gì về việc lập 02 văn bản này, cũng không có ý kiến bằng văn bản, lời nói gì thể hiện là từ chối nhận tài sản của cha, mẹ. Nay, ông biết được là các anh chị đã lừa cha, mẹ để lập hợp đồng tặng cho tài

sản, mà không phân chia cho ông. Vì vậy, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bố là ông Phạm Văn M.

*- Ngân hàng Vietcombank Việt Nam - Chi nhánh Bắc Gia Lai trình bày:*

Khi Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 22/02A/NHNT ngày 22-02-2022, thì khách hàng có cung cấp giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu đối với tài sản, trình bày rõ về nguồn gốc của tài sản. Sau đó, Ngân hàng đã thẩm định, định giá tài sản rồi mới nhận thế chấp. Khách hàng không cung cấp thông tin về việc tài sản đang tranh chấp.

Thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của bà Phạm Thị Thanh T4 và ông Phạm Nguyễn Tường H6. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất, nhưng Ngân hàng chỉ định giá đối với quyền sử dụng đất và đã giải ngân 3.500.000.000 đồng. Khách hàng đã trả 1.000.000.000 đồng, còn nợ 2.500.000.000 đồng.

Do hợp đồng thế chấp được ký kết hợp pháp, nên Ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M về việc đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, thì đề nghị buộc khách hàng (bên thế chấp), Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh P, Văn phòng Công chứng là bên có lỗi phải trả tiền gốc, lãi và thiệt hại khác phát sinh.

*- Công ty Cổ phần H2 trình bày:*

Công ty Cổ phần H2 không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay nào với ông Phạm Văn M. Do đó, không liên quan đến yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Ngọc C.

*- Công ty Cổ phần Ô tô T6 - Chi nhánh Gia Lai trình bày:*

Ngày 26-11-2021, công ty ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01-11/2021/HĐ/GLT, việc ký kết hợp đồng này bảo đảm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, hợp đồng được ký hợp pháp. Sau khi ký hợp đồng, công ty đã đầu tư xây dựng kho xưởng, văn phòng để kinh doanh, hiện hợp đồng vẫn đang trong quá trình thực hiện. Nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, dẫn đến hủy hợp đồng thuê đất sẽ gây thiệt hại lớn cho công ty. Vì vậy, công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M.

*- Công ty TNHH MTV NHP trình bày:*

Ngày 12-11-2019, công ty ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01-11/2019/HĐ/GLT với ông Phạm Thanh T3, các bà Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr. Hợp đồng này được ký hợp pháp, hiện đang trong thời gian thực hiện hợp đồng. Nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, dẫn đến hủy hợp đồng thuê đất sẽ gây thiệt hại lớn cho công ty. Vì vậy, công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M.

*- Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 trình bày:*

Ngày 17-3-2022, Ngân hàng và bà Phạm Thị Thanh Tr ký Hợp đồng tín dụng số HDTD 6502022179, với số tiền vay là 350.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của thửa đất số 298, tờ bản đồ số 55, tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 629018 ngày 31-12-

2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Phạm Thị Thanh Tr. Ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản với bà Tr là đúng quy định của pháp luật. Do đó, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M, thì phải thực hiện định giá lại bằng tiền trị giá của thửa đất số 298 và tuyên bà Tr phải trả cho ông M số tiền tương đương trị giá của thửa đất 298, không được hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Tr, tài sản này phải được ưu tiên phát mãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong mọi trường hợp.

- *Ngân hàng TMCP C3 trình bày:*

Ngân hàng cho ông Phạm Thanh T3 và bà Trần Thị Quỳnh Tr vay số tiền 1.300.000.000 đồng, dư nợ hiện tại là 500.000.000 đồng, theo Hợp đồng vay số 160/2022/HĐCV/NHCT500 ngày 05-4-2022, tài sản bảo đảm là giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, có diện tích 33.587 m<sup>2</sup>, thửa đất số 300, tờ bản đồ số 55, tại xã I1, huyện Đ1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629013 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho ông Phạm Thanh T3. Đây là giao dịch dân sự ngay tình, đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho Ngân hàng.

- *Ngân hàng Thương mại Cổ phần B2 trình bày:*

Ngày 25-3-2022, Ngân hàng với bà Phạm Thị Thanh Q ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0562200018300, tài sản thế chấp là thửa đất số 299, tờ bản đồ số 55, diện tích 36.357 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629013 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Phạm Thị Thanh Q. Giao dịch này là hợp pháp, đề nghị Tòa án bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho Ngân hàng.

***Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, kết quả:***

**I. Khối tài sản tại xã I1, huyện Đ1:**

**1.** Thửa đất số 300, tờ bản đồ số 55, diện tích 33.597 m<sup>2</sup>; địa chỉ: Xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 629013 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho ông Phạm Thanh T3.

- Về đất: Trị giá 3.527.685.000 đồng.

- Tài sản gắn liền với đất gồm:

+ Sân bê tông, diện tích: 265 m<sup>2</sup> x 999.000 đồng/m<sup>2</sup> = 264.735.000 đồng.

+ 01 Nhà cấp 4, diện tích 64 m<sup>2</sup>, kèo sắt lợp tôn, nền xi măng, tường xây gạch tô trát x 226.000 đồng/m<sup>2</sup> = 63.936.000 đồng.

- Cây trồng trên đất:

+ Cây cà phê kinh doanh trên 24 năm: 1.867 cây x 227.928 đồng/cây = 425.541.576 đồng.

+ Cây sầu riêng trồng từ 4-5 năm: 622 cây x 676.100.000 đồng/cây = 420.524.200 đồng.

+ Cây bơ kiến thiết cơ bản năm thứ 4: 250 cây x 334.400 đồng/cây = 83.600.000 đồng.

+ Cây mít kiến thiết cơ bản năm thứ 4: 278 cây x 24.2300 đồng/cây = 67.359.400 đồng.

+ Cây mai vàng 6 năm tuổi trở đi: 27 cây x 375.000 đồng/cây = 10.125.000 đồng.

**2.** Thửa đất số 299, tờ bản đồ số 55, diện tích 36.357 m<sup>2</sup>; địa chỉ: Xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 629019 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Phạm Thị Thanh Q.

- Về đất: Trị giá 3.817.485.000 đồng.

- Tài sản gắn liền với đất gồm:

+ 01 Nhà tạm: Mái lợp tôn, bằng gỗ thung tôn, diện tích 70 m<sup>2</sup> x 1.31.000 đồng/m<sup>2</sup> = 91.700.000 đồng.

+ 01 Nhà sàn: Mái lợp tôn, bằng gỗ, thung tôn, diện tích 114 m<sup>2</sup> x 1.31.000 đồng/m<sup>2</sup> = 149.340.000 đồng.

+ Nhà nuôi heo: Diện tích 585 m<sup>2</sup>, khung thép hình cột, vách bao che bằng tường (ở dưới) và tôn ở trên, nền bê tông, mái lợp tôn x 988.500 đồng/m<sup>2</sup> = 578.272.500 đồng.

+ Nhà nuôi heo: Diện tích 301 m<sup>2</sup>, khung thép hình cột, vách bao che bằng tôn, nền bê tông, mái lợp tôn x 988.500 đồng/m<sup>2</sup> = 297.538.500 đồng.

- Cây trồng trên đất:

+ Cây cà phê kiến thiết cơ bản năm thứ 2: 4.040 cây x 99.099/cây = 400.359.960 đồng.

+ Cây sầu riêng năm thứ 2, thứ 3: 504 cây x 402.300 đồng/cây = 202.759.200 đồng.

+ Cây nhãn trồng năm thứ 2, thứ 3: 501 cây x 167.980 đồng/cây = 84.157.980 đồng.

**3.** Thửa đất số 298, tờ bản đồ số 55, diện tích 38.872 m<sup>2</sup>; địa chỉ: Xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 629018 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Phạm Thị Thanh Tr.

- Về đất: Trị giá 4.081.560.000 đồng.

- Tài sản gắn liền với đất gồm:

+ Nhà nuôi heo: Diện tích 390 m<sup>2</sup>, khung thép hình cột, vách bao che bằng tường xây cao dưới 1,2m, vách trên bao che bằng tôn, nền bê tông, mái lợp tôn x 988.500 đồng/m<sup>2</sup> = 385.515.000 đồng.

+ Nhà nuôi heo: Diện tích 390 m<sup>2</sup>, khung thép hình cột, vách bao che bằng tôn, nền bê tông, mái lợp tôn x 988.500 đồng/m<sup>2</sup> = 385.515.000 đồng.

+ Nhà nuôi heo: Diện tích 301 m<sup>2</sup>, khung thép hình cột, vách bao che bằng tôn, nền bê tông, mái lợp tôn x 988.500 đồng/m<sup>2</sup> = 297.538.000 đồng.

+ Phần công trình nhà nuôi heo (khung thép hình cột, vách bao che bằng tôn, nền bê tông, mái lợp tôn): Diện tích 408 m<sup>2</sup> và 301 m<sup>2</sup> thuộc phạm vi 02 thửa đất số 298 và thửa số 299, gồm: 408 m<sup>2</sup> x 988.500 đồng/m<sup>2</sup> = 403.308.000 đồng và 301 m<sup>2</sup> x 988.500 đồng/m<sup>2</sup> = 297.538.000 đồng.

- Cây trồng trên đất:

+ Cây cà phê kiến thiết cơ bản năm thứ 2: 3.996 cây x 143.694 đồng/cây = 574.201.224 đồng.

+ Cây hồ tiêu trồng xen đang thu hoạch: 2.160 trụ tiêu x 494.800 đồng/trụ = 1.068.786.000 đồng.

+ Cây cà phê kiến thiết cơ bản năm thứ 3:  $333 \text{ cây} \times 143.694 \text{ đồng/cây} = 47.850.102 \text{ đồng}$ .

**4.** Thửa đất số 297, tờ bản đồ số 55, diện tích  $39.334 \text{ m}^2$ ; địa chỉ: Xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 629021 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Phạm Thị Thanh T2.

- Về đất: Trị giá  $4.130.070.000 \text{ đồng}$ .

- Tài sản gắn liền với đất: Nhà, diện tích  $82 \text{ m}^2$ , tường xây gạch tô trát, nền xi măng, mái lợp tôn  $\times 999.000 \text{ đồng/m}^2 = 81.918.000 \text{ đồng}$ .

- Cây trồng trên đất:

+ Cây cà phê kiến thiết năm thứ 2:  $888 \text{ cây} \times 99.099 \text{ đồng/cây} = 87.999.912 \text{ đồng}$ .

+ Cây cà phê kiến thiết năm thứ 3:  $880 \text{ cây} \times 143.694 \text{ đồng/cây} = 126.450.720 \text{ đồng}$ .

+ Cây cà phê kinh doanh trên 24 năm:  $2.586 \text{ cây} \times 227.928 \text{ đồng/cây} = 589.421.801 \text{ đồng}$ .

+ Cây hồ tiêu đan xen đang kinh doanh:  $1.738 \text{ cây} \times 494.800 \text{ đồng/cây} = 859.962.400 \text{ đồng}$ .

+ Cây sầu riêng trồng xen năm thứ 2, thứ 3:  $45 \text{ cây} \times 402.300 \text{ đồng/cây} = 18.103.500 \text{ đồng}$ .

**5.** Thửa đất số 170 và thửa đất số 301, tờ bản đồ số 55, diện tích  $39.638 \text{ m}^2$ ; địa chỉ: Xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai (thửa đất số 170, có diện tích  $25.953 \text{ m}^2$  và thửa số 301, có diện tích  $13.685 \text{ m}^2$ ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629020 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho ông Phạm Văn M.

**5.1.** Thửa đất số 170: Trị giá  $2.180.052.000 \text{ đồng}$ .

**5.2.** Thửa đất số 301:

- Về đất: Trị giá  $1.418.193.000 \text{ đồng}$ .

- Tài sản gắn liền với đất gồm:

+ Nhà: Diện tích  $20 \text{ m}^2$ , tường xây gạch không tô trát, nền xi măng, mái lợp tôn  $\times 999.000 \text{ đồng/m}^2 = 19.980.000 \text{ đồng}$ .

+ Nhà: Diện tích  $60 \text{ m}^2$ , tường xây gạch không tô trát, nền xi măng, mái lợp tôn  $\times 999.000 \text{ đồng/m}^2 = 59.940.000 \text{ đồng}$ .

+ Nhà: Diện tích  $08 \text{ m}^2$ , tường xây gạch không tô trát, nền xi măng, mái lợp tôn.  $\times 999.000 \text{ đồng/m}^2 = 7.992.000 \text{ đồng}$ .

**5.3.** Tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 301 và thửa đất số 170 gồm:

- Cây trồng trên đất:

+ Cây cà phê kiến thiết năm 2:  $2131 \text{ cây} \times 99.099 \text{ đồng/cây} = 211.179.969 \text{ đồng}$ .

+ Cây cà phê kinh doanh 24 năm:  $555 \text{ cây} \times 227.928 \text{ đồng/cây} = 126.500.040 \text{ đồng}$ .

+ Cây cà phê kinh doanh năm thứ 6 đến năm 20:  $1.110 \text{ cây} \times 396.396 \text{ đồng/cây} = 439.999.5000 \text{ đồng}$ .

+ Cây sầu riêng trồng xen năm thứ 2, thứ 3:  $1.900 \text{ cây} \times 402.300 \text{ đồng/cây} = 764.370.000 \text{ đồng}$ .

**6.** Hàng rào bao quanh tất cả các thửa đất:

- Trụ bê tông, lưới B40, kẽm gai: 1,855 m, cao 1,2 m, có diện tích:  $2226 \text{ m}^2 \times 262.000 \text{ đồng/m} = 583.212.000 \text{ đồng}$ .

**7. Diện tích đất 3.386,4 m<sup>2</sup>** (chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp ruộng nước có kích thước 20,04 m + 34,65 m.
- Phía tây giáp ruộng, có kích thước 25,03 m + 6,41 m + 33,28 m.
- Phía Bắc giáp đất người đồng bào chưa xác định chủ, có kích thước 44,77 m + 1,77 m + 21,15 m.
- Phía Nam giáp đất người đồng bào chưa xác định chủ, có kích thước 27,03 m + 2,9 m + 18,92 m.

Trong đó có 01 cái ao gồm: Ao số 1, diện tích 841,0 m<sup>2</sup>; Ao số 2, diện tích 417,0 m<sup>2</sup>; Ao số 3, diện tích 793,0 m<sup>2</sup> và Ao số 4, diện tích 354,0 m<sup>2</sup>.

***Kết quả định giá:***

**7.1.** Đối với đất có diện tích 3.386,4 m<sup>2</sup>:

- Giá đất tại vị trí 3 của xã I1, Bảng phụ lục số 4, theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND tỉnh Gia Lai, do UBND tỉnh Gia Lai ban hành (có giá là 24.000 m<sup>2</sup>).
- Giá trị đất là:  $3386,4 \text{ m}^2 \times 24.000 \text{ đồng/m}^2 = 81.273.600 \text{ đồng}$ .

**7.2.** Đối với tài sản trên đất: 04 cái ao.

Ao tận dụng khe hợp thủy, khe suối dòng chảy, chỗ trồng đắp bờ chặn nước để thả cá, có chiều sâu 01 m, giá 17.000 đồng/m<sup>3</sup> (Quyết định số 04/2021 của UBND tỉnh Gia Lai).

- Ao số 1: Diện tích  $841,0 \text{ m}^2 \times 17.000 \text{ đồng/m}^3 = 14.297.000 \text{ đồng}$ .
- Ao số 2: Diện tích  $417,0 \text{ m}^2 \times 17.000 \text{ đồng/m}^3 = 7.089.000 \text{ đồng}$ .
- Ao số 3: Diện tích  $793,0 \text{ m}^2 \times 17.000 \text{ đồng/m}^3 = 13.481.000 \text{ đồng}$ .
- Ao số 4: Diện tích  $354,0 \text{ m}^2 \times 17.000 \text{ đồng/m}^3 = 6.018.000 \text{ đồng}$ .

**II. Tài sản là nhà, đất:**

Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, diện tích 417,6 m<sup>2</sup>; địa chỉ: Số 14 Đường N, tổ 2, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 103/CN/UB ngày 19-01-1993, do UBND tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C.

- Đất 10 m ngang, giá trị là 7.100.000.000 đồng
- Nhà: chia thành 02 khối.
- + Nhà 03 tầng có giá là 1.069.524.000 đồng.
- + Nhà 01 tầng có diện tích xây dựng 179 m<sup>2</sup>, có giá là 476.856.000 đồng.

**III. Tài sản là đất:**

Thửa đất số 01 (47 cũ), tờ bản đồ 28 (22 cũ), diện tích 9.500 m<sup>2</sup>; địa chỉ: Thôn HR, xã C4 (nay là phường C1), thành phố P, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 419880 ngày 10-4-1991, do UBND thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Văn M (đã chính lý sang tên cho các ông, bà Phạm



Thanh T3, Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr ngày 07-12-2018).

- Về đất: Diện tích thực tế đo đạc được là 1.056,7 m<sup>2</sup> tại phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có giá đất cụ thể như sau:

+ Loại đất sản xuất kinh doanh, tại phường C1, thành phố P có giá Nhà nước là 2.200.000 đồng/m<sup>2</sup>. Vì vậy, diện tích đất 1.056,7 m<sup>2</sup> có giá trị là (1.056,7 m<sup>2</sup> x 2.200.000 đồng/m<sup>2</sup>) x 80% = 18.597.920.000 đồng.

+ Loại đất sản xuất kinh doanh, tại phường C1, thành phố P có giá theo giá thị trường theo mặt đường Trường Chinh là 320.000.000 đồng/m ngang. Vì vậy, đất 79,11 m ngang x 3.200.000 đồng/m = 25.315.200.000 đồng.

- Về tài sản trên đất:

+ 01 (một) nhà làm việc 02 tầng, có kết cấu khung, trụ, dầm, sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch Ceramic, trần tôn, mái lợp tôn, diện tích 370 m<sup>2</sup>. Giá trị sử dụng còn lại 90% x 5.158.000 đồng/m<sup>2</sup> = 1.717.614.000 đồng.

+ 01 (một) nhà xưởng, khung, cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch Ceramic, trần tôn, mái lợp tôn; diện tích: 578 m<sup>2</sup> x 2.673.000 đồng/m<sup>2</sup> x 90% = 13.904.946 đồng.

+ 01 (nhà) khung cột, thép hình, không có mái che, diện tích 730 m<sup>2</sup> x 2.673.000 đồng/m<sup>2</sup> x 90% = 1.756.616.000 đồng.

+ 01 (nhà) khung cột, thép hình, không có mái che, diện tích 1.022 m<sup>2</sup> x 2.673.000 đồng/m<sup>2</sup> x 90% = 2.458.625.400 đồng.

+ 01 (một) nhà cấp 4, trần tôn (01 tầng), diện tích 289 m<sup>2</sup> x 3.971.000 đồng/m<sup>2</sup> x 70% = 803.333.300 đồng.

+ 01 (một) nhà kho, cột sắt, khung gỗ, mái tôn, khung cột thép hình không có vách bao che, diện tích 686 m<sup>2</sup> x 2.673.000 đồng/m<sup>2</sup> x 40% = 733.471.200 đồng.

+ 01 (nhà) nhà xưởng khung thép, trụ bê tông, nền bê tông, diện tích 168 m<sup>2</sup> x 2.673.000 đồng/m<sup>2</sup> x 50% = 108.780.000 đồng.

+ 01 (nhà) nhà xưởng khung thép, trụ bê tông, nền bê tông, diện tích 350 m<sup>2</sup> x 2.673.000 đồng/m<sup>2</sup> x 50% = 226.625.000 đồng.

+ 01 nhà xưởng, khung thép hình, mái lợp tôn, nền bê tông, diện tích 1.434 m<sup>2</sup> x 1.295.000 đồng/m<sup>2</sup> x 60% = 1.114.218.000 đồng.

+ 01 (một nhà tạm), mái hiên diện tích 1.010 m<sup>2</sup> x 240.000 đồng/m<sup>2</sup> x 70% = 169.680.000 đồng.

+ 01 (nhà) nhà xưởng khung thép, trụ bê tông, nền bê tông, diện tích 302 m<sup>2</sup> x 2.673.000 đồng/m<sup>2</sup> x 50% = 195.545.000 đồng.

+ 01 (nhà) khung cột thép hình, mái tôn, không có vách che, diện tích 450 m<sup>2</sup> x 2.673.000 đồng x 80% = 962.280.000 đồng.

+ Tường rào xây gạch, tô trát, cao 2 m, dày 20 cm, dài 338,77 m (móng xây đá hộc, tường xây gạch ống, trụ 20 x 20 cm, có giằng bê tông cốt thép, chiều cao bình

quân của tường và trụ là 02 m, quét vôi, diện tích 677,4 m<sup>2</sup>. Giá 1.517.000 đồng + 353.000 đồng/m<sup>2</sup> x 60% = 1.171.089.120 đồng.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 30-8-2022, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai:**

Căn cứ khoản 11 Điều 26, khoản 2 Điều 28, khoản 4 Điều 34 và Điều 188 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 38 và Điều 59 của Luật Hôn nhân và Gia đình; các Điều 117, 123, 127, 131, 154, 213, 219, 462, 620 và 640 của Bộ luật Dân sự, xử:

**1.** Đình chỉ yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu, giữa Ngân hàng TMCP N4 - Chi nhánh Bắc Gia Lai với các ông, bà Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr.

**2.** Chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện còn lại của ông Phạm Văn M.

**2.1.** Tuyên bố “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, giữa ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C với các ông, bà Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr về quyền sử dụng đất, diện tích 9.500 m<sup>2</sup> (thực tế 10.567 m<sup>2</sup>), thửa đất số 01 (47 cũ), bản đồ số 28 (22 cũ), tại thôn HR, phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 419880 ngày 10-4-1991, do UBND thị xã (nay là thành phố) P, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Văn M, do Văn phòng Công chứng XT công chứng các ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018 **vô hiệu**.

**2.2.** Tuyên bố “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C với ông Phạm Thanh T3, bà Phạm Thị Thanh T2 về quyền sở hữu, sử dụng nhà số 14 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, do Văn phòng Công chứng XT công chứng các ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018 **vô hiệu**.

**2.3.** Hủy nội dung xác nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23-02-2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố P đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 419880 ngày 10-4-1991, do UBND thị xã (nay là thành phố) P, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Văn M đối với thửa đất số 01 (47) cũ, tờ bản đồ số 28 (22 cũ), tại thôn HR, phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

**2.4.** Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629021 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Phạm Thị Thanh T2 đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 55, diện tích 39.334 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai.

**2.5.** Hủy việc chỉnh lý của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố P ngày 07-12-2018 sang tên quyền sử dụng đất đối với các ông, bà Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 419880 ngày 10-4-1991, do UBND thị xã (nay là thành phố) P, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Văn M đối với thửa đất số 01 (47 cũ), tờ bản đồ số 28 (22 cũ), tại thôn HR, phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

**3.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M về tuyên bố các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với vô hiệu gồm:

**3.1.** Hợp đồng số 160/2022/HDDBDDNHCT500, được công chứng ngày 01-4-2022, giữa bên thế chấp là ông Phạm Thanh T3, bà Trần Thị Quỳnh Tr với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần N4- Chi nhánh Gia Lai - Phòng Giao dịch Ia Grai.

**3.2.** Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0562200018300 ngày 25-3-2022, thế chấp quyền sử dụng đất số U629019 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Phạm Thị Thanh Q, thửa đất số 299, tờ bản đồ số 55; địa chỉ: Xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, giữa bên thế chấp là bà Phạm Thị Thanh Q với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B2 - Chi nhánh Gia Lai.

**3.3.** Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC 6502022179, thế chấp Quyền sử dụng đất số U629018 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Phạm Thị Thanh Tr, thửa đất số 298, tờ bản đồ số 55; địa chỉ: Xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, giữa bên thế chấp là bà Phạm Thị Thanh Tr, ông Phan Thanh T7 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 - Chi nhánh Gia Lai, Hợp đồng được công chứng ngày 17-3-2022.

**4.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Ngọc C về chia tài sản chung là diện tích đất chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.386,4 m<sup>2</sup>.

**5.** Xác định tài sản chung của ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C gồm: Nhà đất số 14 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai; Nhà, đất số Y6, phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai; các thửa đất số 301, 170, 297, 298, 299 và 300, tờ bản đồ số 55, tại thôn O1 xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai; diện tích đất 3.386,4 m<sup>2</sup>, có 04 ao (chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại thôn O1, xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai. Tài sản có tổng giá trị: 66.046.155.220 đồng, chia hiện vật như sau:

**5.1.** Giao cho ông Phạm Văn M quyền sử dụng, sở hữu gồm:

- Nhà, diện tích 179 m<sup>2</sup>, trên diện tích đất 310,70 m<sup>2</sup> tại số 14 Đường N, tổ 2, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt tiếp giáp với đường N 4,70 m. Nhà và đất có giá trị 3.813.856.000 đồng (có trích lục kèm theo).

- Đất và tài sản trên đất các thửa đất, gồm: Thửa đất số 301, diện tích 13.506,6 m<sup>2</sup>; thửa đất số 170, diện tích 20.762,4 m<sup>2</sup>; thửa đất số 297 diện tích 39.334 m<sup>2</sup> (các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 55) tại thôn O1, xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai. Có tổng giá trị quyền sử dụng đất là 7.723.315.000 đồng (có trích lục kèm theo).

- Nhà và đất tại số Y6, thôn HR, phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 01 (47 cũ), tờ bản đồ số 28 (22 cũ), diện tích thực tế 1.057 m<sup>2</sup>, có giá trị là 38.123.571.620 đồng (có trích lục kèm theo).

- Tạm giao diện tích đất 1.566,5 m<sup>2</sup> (trên đất có 02 Ao ký hiệu số 3 và 4), có giá trị 57.095.000 đồng, có tứ cận: Hướng Nam giáp ruộng người đồng bào; hướng Bắc giáp 02 Ao tạm giao cho bà C; hướng Tây giáp nương nước; hướng Đông giáp thửa đất đã giao cho ông M (có trích lục kèm theo).

**5.2.** Giao cho bà Huỳnh Ngọc C quyền sử dụng, sở hữu gồm:

- Căn nhà có kết cấu hai tầng, diện tích xây dựng 162 m<sup>2</sup> trên diện tích đất 162,3 m<sup>2</sup> tại số 14 Đường N, tổ 2, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, có mặt tiếp giáp với đường N 5,30 m<sup>2</sup>, nhà đất có giá trị 4.832.324.000 đồng (có trích lục kèm theo).

- Đất, tài sản trên đất các thửa số 298, diện tích 38.872 m<sup>2</sup>; thửa đất số 299, diện tích 36.357 m<sup>2</sup>; thửa đất số 300, diện tích 33.597 m<sup>2</sup> (các thửa thuộc tờ bản đồ số 55) tại thôn O1, xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, có tổng giá trị là 11.426.730.000 đồng (có trích lục kèm theo).

- Tạm giao diện tích đất 1.819,9 m<sup>2</sup> (trên đất có 02 Ao ký hiệu 01 và 02), có giá trị 65.063.600 đồng, có tứ cận: Hướng Nam giáp các ao (số 03 và 04); hướng Bắc giáp ruộng người đồng bào; hướng Đông giáp thửa đất giao cho ông M; hướng Tây giáp nương nước (có trích lục kèm theo).

**5.3.** Ông Phạm Văn M phải thanh toán giá trị tài sản nhận hiện vật số tiền chênh lệch cho bà Huỳnh Ngọc C là 16.699.760.010 đồng.

**5.4.** Ông Phạm Văn M phải thanh toán giá trị công sức đóng góp, giá trị tài sản trên đất tại thửa đất số 297 cho bà Phạm Thị Thanh T2 là 1.763.856.333 đồng.

**6.** Ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

**7.** Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn M trả lại bà Phạm Thị Thanh T4 2.570.000.000 đồng.

**8.** Buộc Ngân hàng TMCP N4 - Chi nhánh Bắc Gia Lai trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 419880 ngày 10-4-1991, do UBND thị xã (nay là thành phố) P, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Văn M đối với thửa đất số 01 (47 cũ), tờ bản đồ số 28 (22 cũ), tại thôn HR, phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

**9.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Ngọc C về tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn M với Công ty Cổ phần H2.

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

***Kháng cáo:***

- Ngày 07-9-2022, bị đơn là bà Huỳnh Ngọc C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M.

- Ngày 08-9-2022, Công ty TNHH MTV NHP kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M về việc tuyên vô hiệu “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, giữa ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C với các ông, bà Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr về quyền sử dụng đất, diện tích 9.500 m<sup>2</sup> (thực tế 10.567 m<sup>2</sup>), thửa đất số 01 (47 cũ), bản đồ số 28 (22 cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 419880 ngày 10-4-1991, do UBND thị xã (nay là

thành phố) P, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Văn M, tại thôn HR, phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai, do Văn phòng Công chứng XT công chứng các ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018, vì việc tuyên hủy hợp đồng tặng cho này dẫn đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH MTV NHP với các ông bà Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr cũng bị vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Ngày 15-9-2022, Văn phòng Công chứng Đ kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M về việc tuyên vô hiệu “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, giữa ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C với ông Phạm Thanh T3, bà Phạm Thị Thanh T2 về quyền sở hữu, sử dụng căn nhà số 14 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, do Văn phòng Công chứng XT công chứng các ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018.

***Kháng nghị:***

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 22/KN-VC2-DS ngày 28-9-2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Văn M; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Huỳnh Ngọc C, tạm chia tài sản chung là đất (có 04 ao), diện tích 3.386,4 m<sup>2</sup> tại thôn O1, xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát,*

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị bản án. Đơn kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát là trong thời hạn quy định tại Điều 273 và Điều 280 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 đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà Huỳnh Ngọc C) giữ nguyên kháng cáo, đề nghị không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm có đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Huỳnh Ngọc C và kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4, Phạm Thị Thanh Tr, Công ty TNHH MTV NHP và Văn phòng Công chứng Đ.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 30-8-2022 của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Văn M; chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung là đất (có 04 Ao) diện tích 3.386,4 m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thôn O1, xã I1, huyện Đăk Đoa, tỉnh Gia Lai.

[2]. Xét kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát:

Kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát đều đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết cùng nội dung.

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn, ông Phạm Văn M khởi kiện: (1) Yêu cầu tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, (2) Yêu cầu tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, (3) Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố P xóa nội dung đăng ký biện pháp bảo đảm đã được cập nhật ngày 23-02-2022, (4) Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và (5) Yêu cầu phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân với bà Huỳnh Ngọc C.

Bị đơn, bà Huỳnh Ngọc C có yêu cầu phản tố, đề nghị Toà án: (1) Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa ông Phạm Văn M và Công ty Cổ phần H2 và (2) Chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà và ông Phạm Văn M là trị giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn khởi kiện trong thời hiệu; bị đơn phản tố là trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý và xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý và tranh chấp chia tài sản chung” là đúng quy định tại khoản 11, 14 Điều 26, Điều 34, Điều 37 và Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 30 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 9 và Điều 15 của Bộ luật Dân sự và Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Về tài sản chung:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai xác nhận của các đương sự thì ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C có các tài sản chung: (1) Thửa đất số 23, tờ

bản đồ số 16, diện tích 417,6 m<sup>2</sup> tại số 14 Đường N, tổ 2, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, (2) Thửa đất số 01 (47 cũ), tờ bản đồ 28 (22 cũ), diện tích 9.500 m<sup>2</sup> tại thôn HR, xã C4 (nay là phường C1) thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là Xường Y6), (3) 05 (năm) thửa đất tại xã I1, huyện Đ1 (thửa đất số 170 và thửa đất số 301, tờ bản đồ số 55, diện tích 39,638 m<sup>2</sup>; thửa đất số 297, tờ bản đồ số 55, diện tích 39.334 m<sup>2</sup>; thửa đất số 298, tờ bản đồ số 55, diện tích 38.872 m<sup>2</sup>; thửa đất số 299, tờ bản đồ số 55, diện tích 36.357 m<sup>2</sup> và thửa đất số 300, tờ bản đồ số 55, diện tích 33.597 m<sup>2</sup>) và (4) Thửa đất có diện tích 3.386,4 m<sup>2</sup> (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), trên đất có 04 cái ao gồm: Ao số 1, diện tích 841,0 m<sup>2</sup>; Ao số 2, diện tích 417,0 m<sup>2</sup>; Ao số 3, diện tích 793,0 m<sup>2</sup> và Ao số 4, diện tích 354,0 m<sup>2</sup> tại thôn O1, xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai.

[2.2.2]. Về Tờ di chúc biên bản phân chia tài sản cho các con:

Tại Tờ di chúc biên bản phân chia tài sản cho các con ngày 27-10-2018, ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C đồng ý chia cho các con (1) Diện tích 9.500 m<sup>2</sup> đất tại thôn HR, xã C4 (nay là phường C1) thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là Xường Y6), (2) 05 thửa đất tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai và (3) Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, diện tích 417,6 m<sup>2</sup> và nhà xây trên thửa đất này tại số 14 Đường N, tổ 2, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Theo quy định tại khoản 4 Điều 630 của Bộ luật Dân sự thì **bản chính** Tờ di chúc biên bản phân chia tài sản cho các con ngày 27-10-2018 được coi là hợp pháp, nhưng quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Văn M chỉ cung cấp bản Photocopy tờ di chúc, nên không có giá trị chứng minh, do đó không được pháp luật bảo vệ.

Tuy nhiên, sau khi lập Tờ di chúc biên bản phân chia tài sản cho các con, thì ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018, ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C lập (1) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, theo đó ông, bà tặng cho các con là Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr diện tích 9.500 m<sup>2</sup> đất (thực tế là 10.567 m<sup>2</sup>), thửa đất số 01 (47 cũ), bản đồ số 28 (22 cũ), tại thôn HR, phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai và (2) Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó ông, bà tặng cho các con là Phạm Thị Thanh T2 và Phạm Thanh T3 quản lý, sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, diện tích 417,6 m<sup>2</sup> và nhà xây trên thửa đất này tại số 14 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 640 của Bộ luật Dân sự thì trường hợp này được coi là ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C **hủy bỏ** di chúc đã lập.

[2.2.3]. Về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

- Tại Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất, ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C tặng cho các con là Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr diện tích 9.500 m<sup>2</sup> đất (đo thực tế là 10.567 m<sup>2</sup>), thửa đất số 01 (47 cũ), bản đồ số 28 (22 cũ), tại thôn HR, phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng XT công chứng ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018.

- Tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C tặng cho các con là Phạm Thị Thanh T2, Phạm

Thanh T3 quản lý, sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, diện tích 417,6 m<sup>2</sup> và nhà trên thửa đất này tại số 14 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng XT công chứng ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018.

Theo quy định tại các Điều 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 và 129 của Bộ luật Dân sự, thì giao dịch dân sự chỉ “Vô hiệu” khi: Giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội; do giả tạo; do người chưa thành niên, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người mất năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện; do bị nhầm lẫn; do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép; do người xác lập không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; do không tuân thủ quy định về hình thức.

Ông Phạm Văn M có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, khi ký hợp đồng tặng cho hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa, ký trước mặt những người được tặng cho và ký trước mặt Công chứng viên, tại thời điểm tặng cho toàn bộ thành viên của gia đình ông M tham gia ký tên đều trên 18 tuổi, hợp đồng được lập thành văn bản và được Văn phòng Công chứng XT công chứng; đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Văn M không cung cấp được chứng cứ để chứng minh mình hoặc một trong những người tham gia ký tên tại hợp đồng không có hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Căn cứ vào các quy định của pháp luật về việc “Vô hiệu” của giao dịch dân sự như đã nêu trên, có cơ sở để khẳng định: Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất, giữa ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C với các con là Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr đối với diện tích 9.500 m<sup>2</sup> đất (đo thực tế là 10.567 m<sup>2</sup>), thửa đất số 01 (47 cũ), bản đồ số 28 (22 cũ), tại thôn HR, phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C với các con là Phạm Thị Thanh T2 và Phạm Thanh T3 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, diện tích 417,6 m<sup>2</sup> và căn nhà xây trên thửa đất này tại số 14 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Văn phòng Công chứng XT công chứng ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018) được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các hợp đồng tặng cho nêu trên “... *Thiếu người được thụ hưởng tài sản là anh Phạm Thanh B; đối tượng tài sản được tặng cho là có điều kiện, nhưng bên được tặng cho chưa thực hiện nghĩa vụ đầy đủ đối với bên tặng cho (giao nhà cho anh T3 dùng để cúng giỗ, nhưng nội dung hợp đồng không có điều kiện này); Xưởng Y6 chia 7 phần, có một phần để lại cho ông M, bà C là không đúng quy định tại Điều 462 của Bộ luật Dân sự. Do đó, việc ông M tham gia ký các hợp đồng tặng cho tài sản nêu trên là do bị lừa dối, điều kiện theo ý chí của chủ sở hữu tài sản khi cho tặng không xảy ra, tài sản chung giữa ông M với bà C chưa được phân chia, nên giao dịch dân sự giữa các bên là vô hiệu toàn bộ...*”, từ đó tuyên hủy các hợp đồng tặng cho nêu trên là không có căn cứ, tước bỏ quyền tự định đoạt của các đương sự.

[2.2.4]. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy việc chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất:

Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, các con của ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C tiến hành các thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản được bố, mẹ tặng cho. Sau đó, bà Phạm Thị Thanh T2 được UBND huyện Đ1 cấp Giấy chứng



nhận quyền sử dụng đất số U629021 ngày 31-12-2001 đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 55, diện tích 39.334 m<sup>2</sup>; ông Phạm Thanh T3 được UBND huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629013 ngày 31-12-2001 đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 55, diện tích 33.597 m<sup>2</sup>; bà Phạm Thị Thanh Q được UBND huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629019 ngày 31-12-2001 đối với thửa đất số 299, tờ bản đồ số 55, diện tích 36.357 m<sup>2</sup> và bà Phạm Thị Thanh Tr được UBND huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629018 ngày 31-12-2001 đối với thửa đất số 298, tờ bản đồ số 55, diện tích 38.872 m<sup>2</sup>.

Căn cứ các hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì các thửa đất nêu trên đã được UBND huyện Đ1 cấp cho từng cá nhân từ tháng 12-2001 (tính đến thời điểm hiện nay là hơn 21 năm), trong suốt thời gian này ông Phạm Văn M biết, nhưng không có tranh chấp, khiếu nại. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các ông, bà Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q và Phạm Thị Thanh Tr đã trồng cây kinh doanh như cà phê, sầu riêng... xây dựng sân bãi, nhà kho, trang trại chăn nuôi heo trên đất từ thời gian đó đến nay và trong quá trình quản lý, sử dụng các tài sản này, bà Phạm Thị Thanh T2, ông Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q và bà Phạm Thị Thanh Tr đã nhiều lần thế chấp Ngân hàng để vay tiền kinh doanh, ông Phạm Văn M biết nhưng vẫn không có ý kiến.

Như vậy, có cơ sở để khẳng định việc UBND huyện Đắk Đoa cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố P chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất đối với các ông, bà Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M, tuyên “*Hủy nội dung xác nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23-02-2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố P đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 419880 ngày 10-4-1991, thửa đất số 01 (47) cũ, tờ bản đồ số 28 (22 cũ), do UBND thị xã (nay là thành phố) P, tỉnh Gia Lai cấp; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629021 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Phạm Thị Thanh T2 và Hủy việc chỉnh lý của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố P ngày 07-12-2018 sang tên quyền sử dụng đất đối với các ông, bà Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 419880 ngày 10-4-1991, thửa số 01 (47 cũ), tờ bản đồ số 28 (22 cũ), do UBND thị xã (nay là thành phố) P, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Văn M*” là không có căn cứ.

[2.2.5]. Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu:

Do có cơ sở xác định UBND huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh T3, bà Phạm Thị Thanh Q và bà Phạm Thị Thanh Tr được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng của ông Phạm Văn M, gồm: “*(1) Hợp đồng số 160/2022, công chứng ngày 01-4-2022, giữa Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh Gia Lai - Phòng Giao dịch Grai với ông Phạm Thanh T3, bà Trần Thị Quỳnh Tr; tài sản thế chấp là thửa đất số 300, tờ bản đồ số 33, tại thôn O1, xã II, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629013 ngày*

31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho ông Phạm Thanh T3, (2) Hợp đồng số 0562200018300, công chứng ngày 25-3-2022, giữa Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh Gia Lai với bà Phạm Thị Thanh Q; tài sản thế chấp là thửa đất số 299, tờ bản đồ số 55, tại thôn O1, xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629019 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Phạm Thị Thanh Q và (3) Hợp đồng số 6502022179, công chứng ngày 17-3-2022, giữa Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh Gia Lai với bà Phạm Thị Thanh Tr, ông Phan Thanh T7; tài sản thế chấp là thửa đất số 298, tờ bản đồ số 55, tại thôn O1, xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629018 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho bà Phạm Thị Thanh Tr” là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2.6]. Về yêu cầu chia tài sản chung của ông Phạm Văn M:

Do Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá đúng, đủ các chứng cứ khách quan có trong hồ sơ vụ án, từ đó tuyên vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến xác định tất cả tài sản tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C và chia các tài sản này cho ông M, bà C là không đúng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ xác định lại tài sản chung của vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C để giải quyết theo đúng quy định, cụ thể:

Sau khi tặng cho quyền sử dụng đất, thì tài sản chung của ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C chỉ còn: (1) Thửa đất số 170 và thửa đất số 301, tờ bản đồ số 55, diện tích 39.638 m<sup>2</sup> tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai (thửa đất số 170, có diện tích 25.953 m<sup>2</sup> và thửa đất số 301, có diện tích 13.685 m<sup>2</sup>), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629020 ngày 31-12-2001, do UBND huyện Đ1 cấp cho ông Phạm Văn M và (2) Thửa đất có diện tích 3.386,4 m<sup>2</sup> tại thôn O1, xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai; trên đất có 04 cái ao gồm: Ao số 1, diện tích 841,0 m<sup>2</sup>; Ao số 2, diện tích 417,0 m<sup>2</sup>; Ao số 3, diện tích 793,0 m<sup>2</sup> và Ao số 4, diện tích 354,0 m<sup>2</sup> (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Tại các Biên bản định giá tài sản ngày 12-4-2022, ngày 13-4-2022 và ngày 03-6-2022, Hội đồng định giá tài sản tỉnh Gia Lai xác định:

- Thửa đất số 170 và thửa đất 301:

1. Đất: 2.180.052.000 đồng (thửa đất số 170) + 1.418.193.000 đồng (thửa đất số 301) = 3.598.245.000 đồng.

2. Tài sản gắn liền với các thửa đất gồm 03 nhà xây gạch không tô trát, có giá: 19.980.000 đồng (nhà diện tích 20 m<sup>2</sup>) + 59.940.000 đồng (nhà diện tích 60 m<sup>2</sup>) + 7.992.000 đồng (nhà diện tích 08 m<sup>2</sup>) = 87.912.000 đồng.

3. Tài sản gắn liền với thửa đất số 170 và thửa đất số 301, có giá: 211.179.969 đồng (cây cà phê kiến thiết) + 126.500.040 đồng (cây cà phê kinh doanh 24 năm) + 439.999.500 đồng (cây cà phê kinh doanh năm thứ 6 đến năm 20) + 764.370.000 đồng (cây sầu riêng trồng xen năm thứ 2, thứ 3) = 1.204.379.000 đồng.

4. Hàng rào bao quanh tất cả các thửa đất: 583.212.000 đồng (trụ bê tông, lưới B40, kẽm gai).

- Diện tích 3.386,4 m<sup>2</sup> đất (chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất):

5. Diện tích 3.386,4 m<sup>2</sup> đất là 81.273.600 đồng + 14.297.000 đồng (Ao số 1) + 7.089.000 đồng (Ao số 2) + 13.481.000 đồng (Ao số 3) + 6.018.000 đồng (Ao số 4) = 122.158.600 đồng.

*Tổng cộng, trị giá là nhà đất là tài sản chung của vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C là 1 + 2 + 3 + 4 + 5 = 5.595.906.000 đồng.*

Đối với khối tài sản chung này, ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C không thỏa thuận phân chia được với nhau. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định việc giao cho ông M hay bà C nhận toàn bộ tài sản và người nhận tài sản có trách nhiệm thanh toán 50% trị giá cho người không nhận trực tiếp đều phù hợp, vì thực tế ông M và bà C đã lớn tuổi, khả năng lao động trực tiếp đối với diện tích đất này bị hạn chế. Xét thấy, các con của bà C là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn (bà C) đều có chỗ ở ổn định, đều mong muốn được ở với bà C và hiện nay bà C đang ở với con gái là Phạm Thị Thanh T4. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm giao toàn bộ tài sản chung này cho ông M quản lý, sử dụng và ông M có trách nhiệm thanh toán lại cho bà C 50% trị giá tài sản, cụ thể: 5.595.906.600 đồng/2 = **2.797.980.000 đồng.**

[2.2.7]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, bà Huỳnh Ngọc C có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên: (1) Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa ông Phạm Văn M với Công ty Cổ phần H2 và (2) Chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà và ông Phạm Văn M, trị giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 02 cái ao. Xét thấy, yêu cầu phản tố này cùng nội dung yêu cầu chia tài sản chung của ông Phạm Văn M và đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết tại mục [2.2.6]; do đó, yêu cầu phản tố chia sản chung của bà Huỳnh Ngọc C được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2.2.8]. Như vậy, kháng cáo của bị đơn, của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và có cơ sở để chấp nhận một phần.

[3]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự:

[3.1]. Về chi phí tố tụng:

Tổng số tiền các lần tổ chức thẩm định, định giá tài sản là 79.000.000 đồng, nên mỗi bên đương sự phải chịu 39.500.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Văn M nộp 65.000.000 đồng, bà Huỳnh Ngọc C nộp 14.000.000 đồng để chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do đó, bà Huỳnh Ngọc C phải trả lại cho ông Phạm Văn M 25.500.000 đồng.

[3.2]. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Do ông Phạm Văn M được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện là được giao quản lý, sử dụng nhà, đất có giá trị đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định; bà

Huỳnh Ngọc C được nhận lại giá trị bằng tiền do ông Phạm Văn M thanh toán. Tuy nhiên, ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C đều là người cao tuổi và đều có đơn xin được miễn án phí. Do đó, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, ông M và bà C được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Các ông, bà Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Phạm Thị Thanh T2 và ông Phạm Thanh T3 liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch; buộc bà Phạm Thị Thanh T2, ông Phạm Thanh T3, bà Phạm Thị Thanh Q, bà Phạm Thị Thanh T4 và bà Phạm Thị Thanh Tr liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch là không đúng quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/1016/UBTVQH 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. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận, nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1.** Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của của bị đơn là bà Huỳnh Ngọc C.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr.

- Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH MTV NHP và Văn phòng Công chứng Đ.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 22/KN-VC2-DS ngày 28-9-2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 30-8-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

**2.** Áp dụng các Điều 117, 163, 213, 457, 459 và 640 của Bộ luật Dân sự; các Điều 95, 99 và 100 của Luật Đất đai; các Điều 33, 38 và 59 của Luật Hôn nhân và Gia đình, xử:

**2.1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M về:

- Tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giữa ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C với các ông, bà Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr về quyền sử dụng diện tích

9.500 m<sup>2</sup> đất (thực tế 10.567 m<sup>2</sup>), thửa số 01 (47 cũ), bản đồ số 28 (22 cũ), tại thôn HR, phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 419880 ngày 10-4-1991, do Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Văn M, được Văn phòng Công chứng XT công chứng ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018”.

- Tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giữa ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C với ông Phạm Thanh T3 và bà Phạm Thị Thanh T2 về quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 16, diện tích 417,6 m<sup>2</sup> và căn nhà trên thửa đất này, tại số 14 Đường N, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai, được Văn phòng Công chứng XT công chứng ngày 21-11-2018 và ngày 22-11-2018”.

- Hủy nội dung xác nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23-02-2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố P tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 419880 ngày 10-4-1991, do Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Văn M đối với thửa đất số 01 (47) cũ, tờ bản đồ số 28 (22 cũ), diện tích 9.500 m<sup>2</sup>, tại thôn HR, phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629021 ngày 31-12-2001, do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho chị Phạm Thị Thanh T2 đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 55, diện tích 39.334 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai.

- Hủy nội dung chỉnh lý ngày 07-12-2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố P sang tên quyền sử dụng đất đối với các ông, bà Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 419880 ngày 10-4-1991, do Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Gia Lai cấp cho ông Phạm Văn M đối với thửa đất số 01 (47) cũ, tờ bản đồ số 28 (22 cũ), diện tích 9.500 m<sup>2</sup>, tại thôn HR, phường C1, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

**2.2.** Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn M về tuyên bố các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, gồm:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 160/2022/HDDDBDDNHCT500, công chứng ngày 01-4-2022, giữa bên thế chấp là ông Phạm Thanh T3, bà Trần Thị Quỳnh Tr với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần N4- Chi nhánh Gia Lai - Phòng Giao dịch Ia Grai.

- Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0562200018300, công chứng ngày 25-3-2022, giữa bên thế chấp là bà Phạm Thị Thanh Q với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B2 - Chi nhánh Gia Lai.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC 6502022179, công chứng ngày 17-3-2022, giữa bên thế chấp là bà Phạm Thị Thanh Tr, ông Phan Thanh T7 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 - Chi nhánh Gia Lai.

**2.3.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M và một phần yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Ngọc C về chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân:

**2.3.1.** Xác định tài sản chung của ông Phạm Văn M và bà Huỳnh Ngọc C là thửa đất số 170 và thửa đất số 301, tờ bản đồ số 55, diện tích 39.638 m<sup>2</sup>, tại xã

I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai (thửa đất số 170, có diện tích 25.953 m<sup>2</sup> và thửa đất số 301, có diện tích 13.685 m<sup>2</sup>), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629020 ngày 31-12-2001, do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho ông Phạm Văn M và thửa đất có diện tích 3.386,4 m<sup>2</sup> đất (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), tại thôn O1, xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai; trên đất có 04 cái ao gồm: Ao số 1, diện tích 841,0 m<sup>2</sup>; Ao số 2, diện tích 417,0 m<sup>2</sup>; Ao số 3, diện tích 793,0 m<sup>2</sup> và Ao số 4, diện tích 354,0 m<sup>2</sup>.

**2.3.2.** Giao cho ông Phạm Văn M được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 170 và thửa đất số 301, tờ bản đồ số 55, diện tích 39.638 m<sup>2</sup>, tại xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai (thửa đất số 170, có diện tích 25.953 m<sup>2</sup> và thửa đất số 301, có diện tích 13.685 m<sup>2</sup>), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U629020 ngày 31-12-2001, do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp cho ông Phạm Văn M và các tài sản gắn liền với đất (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12-4-2022 và Biên bản định giá tài sản ngày 12-4-2022).

**2.3.3.** Tạm giao cho ông Phạm Văn M được quyền quản lý, sử dụng diện tích 3.386,4 m<sup>2</sup> đất (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), tại thôn O1, xã I1, huyện Đ1, tỉnh Gia Lai; trên đất có 04 cái ao gồm: Ao số 1, diện tích 841,0 m<sup>2</sup>; Ao số 2, diện tích 417,0 m<sup>2</sup>; Ao số 3, diện tích 793,0 m<sup>2</sup> và Ao số 4, diện tích 354,0 m<sup>2</sup> (theo Biên bản định giá tài sản ngày 03-6-2022)

Ông Phạm Văn M có trách nhiệm thanh toán cho bà Huỳnh Ngọc C ½ trị giá quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của các thửa đất nêu trên là **2.797.980.000 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 chi phí tố tụng và án phí dân sự:**

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 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.

- Về Chi phí tố tụng:

Bà Huỳnh Ngọc C có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn M 25.500.000 đồng (hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Ngọc C được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Phạm Văn M được miễn án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; trả lại ông M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000062 ngày 22-11-2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr không phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Ngọc C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại bà C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000153 ngày 14-9-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Các ông, bà Phạm Thị Thanh T2, Phạm Thanh T3, Phạm Thị Thanh Q, Phạm Thị Thanh T4 và Phạm Thị Thanh Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại bà T2, ông T3, bà Q, bà T4 và bà Tr, mỗi đương sự 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, lần lượt theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000155, số 0000158, số 0000154, số 0000156 và số 0000157, cùng ngày 14-9-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Công ty TNHH MTV NHP và Văn phòng Công chứng Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại Công ty TNHH MTV NHP và Văn phòng Công chứng Đ, mỗi đương sự 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, lần lượt theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000162 ngày 19-9-2022 và số 0000165 ngày 27-9-2022, đều của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

**4.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**5.** 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**