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

Bản án số: 183/2025/DS-PT
Ngày: 23 - 12 - 2025
V/v đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thu

Các Thẩm phán: Ông Đặng Chí Công

Ông Phan Minh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Mỹ Nga là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 201/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 251/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng10 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Ông Lê Văn D, sinh ngày: 07/5/1965; CCCD số 052065013646; có mặt.

Bà Nguyễn Thị N, sinh ngày: 13/7/1963; CCCD số 052163006762; có mặt.

Cùng cư trú: 738 V, phường A, tỉnh Gia Lai

- *Bị đơn:* Ông Lê Xuân A, sinh năm 1961; Nơi cư trú: B L, phường A, tỉnh Gia Lai; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Duy P, sinh năm 1991; Nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường A, tỉnh Gia Lai (hợp đồng uỷ quyền được Văn phòng C chứng nhận ngày 20/8/2025); Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1944; Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường A, tỉnh Gia Lai; Có mặt

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Xuân A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Lê Văn D*, bà* Nguyễn Thị N *đồng trình bày*: Ngày 08/9/1993 Uỷ ban nhân dân (UBND) huyện A, tỉnh Bình Định đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 00629/QSDĐ$_{I13}$ cho hộ bà Võ Thị T1 được quyền sử dụng 5 thửa đất gồm: Thửa đất số 648, tờ bản đồ số 11 diện tích 835 m^2 loại đất lúa; thửa số 113, tờ bản đồ số 11 diện tích 1337m^2 loại đất lúa; thửa đất số 734, tờ bản đồ số 11, diện tích 578 m^2 loại đất lúa; thửa số 2081, tờ bản đồ số 11, diện tích 240 m^2 loại đất màu; thửa số 186, tờ bản đồ số 11, diện tích 680 m^2 (gồm 200 m^2 đất ở, 480 m^2 đất vườn). Đất cấp cho 05 nhân khẩu gồm: Bà Võ Thị T1 (mẹ ông), ông Lê Văn D, vợ Nguyễn Thị N, và các con Lê Thị Thanh D1, Lê Văn T2 (chết ngày 02/02/2013).

Ngày 24/10/2019, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B đã cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSDĐ, QSH) cho hộ bà Võ Thị T1 số CR815566, số vào sổ cấp GCN CS03486 đối với thửa 186, tờ bản đồ số 11, diện tích 411,9m^2 (trong đó 140m^2 đất ở, 271,9m^2 đất vườn); số CR815567, số vào sổ cấp GCN CS03487 đối với thửa đất số 648, tờ bản đồ số 11, diện tích 835 m^2 loại đất lúa; thửa số 113, tờ bản đồ số 11 diện tích 1337m^2 loại đất lúa; thửa đất số 734, tờ bản đồ số 11, diện tích 578 m^2 loại đất lúa; thửa số 2081, tờ bản đồ số 11, diện tích 240 m^2 loại đất trồng cây hằng năm khác.

Ngày 13/02/2020, tại Văn phòng C (V) vợ chồng ông lập văn bản khai nhận di sản thừa kế quyền sử dụng đất của Lê Văn T2 đối với 2 thửa đất 113 và 734, tờ bản đồ số 11. Ngày 02/3/2020 cũng tại VPCC B, mẹ Võ Thị T1 và con gái của vợ chồng ông là Lê Thị Thanh D1 đã ký hợp đồng tặng cho (HĐTC) quyền sử dụng thửa đất số 113 và thửa 734, tờ bản đồ số 11 cho vợ chồng ông. Ngày 31/3/2020, Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B đã GCNQSDĐ, QSH cho vợ chồng ông được sử dụng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 11 diện tích 1.337 m^2 và thửa đất số 734, tờ bản đồ số 11 diện tích 578 m^2.

Ngày 01/10/2020 tại V vợ chồng ông lập văn bản khai nhận di sản thừa kế quyền sử dụng đất của Lê Văn T2 đối thửa đất 2081 và thửa 648, tờ bản đồ số 11, số công chứng 5195 số 01TP/CC-SCC/HĐ. Và cùng ngày 01/10/2020 tại V, mẹ Võ Thị T1 và con gái vợ chồng ông là Lê Thị Thanh D1 ký HĐTC quyền sử dụng thửa đất số 2081 và 648, tờ bản đồ số 11 cho vợ chồng ông, số công chứng 5197 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 28/12/2020, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B đã cấp GCNQSDĐ, QSH cho vợ chồng ông được sử dụng thửa đất thửa 648, tờ bản đồ số 11 diện tích 835 m^2 và thửa đất số 2583 (được chỉnh lý từ thửa đất 2081), tờ bản đồ số 11 diện tích 240m^2 (thửa 2583)

Thửa 2583, vợ chồng ông là người trực tiếp sử dụng từ khi được cấp GCNQSDĐ, QSH. Nhưng tháng 02/2023, ông Lê Xuân A (anh ruột của ông) giành và lập hợp đồng cho ông Nguyễn Đình T thuê đất, thời hạn thuê 10 năm kể từ tháng 02/2023. Vợ chồng ông đưa ra GCNQSDĐ, QSH và nhiều lần đề nghị ông Lê Xuân A và ông Nguyễn Đình T trả lại thửa 2583 nhưng họ vẫn cố tình không trả.

Vợ chồng ông yêu cầu ông Lê Xuân A và ông Nguyễn Đình T trả lại quyền sử dụng thửa đất số 2583, tờ bản đồ số 11, diện tích 240 m^2 và huỷ hợp đồng cho thuê thửa đất số 2583 ngày 05/02/2023 giữa ông Lê Xuân A và ông Nguyễn Đình T.

Tại bản tự khai ngày 18/10/2024, bị đơn Lê Xuân A *trình bày*: Nguồn gốc thửa 2583 đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ cho mẹ ông là bà Võ Thị T1. Lúc còn sống mẹ ông cho thuê thửa đất này lấy tiền cúng giỗ ông bà. Trước khi chết mẹ ông đã di ngôn giao lại cho ông thửa đất này và ông tiếp tục cho ông Nguyễn Đình T thuê thời gian 10 năm (từ năm 2023 đến năm 2033) với giá 800.000đồng để lấy tiền cúng giỗ. Việc mẹ ông ký hợp đồng cho thửa đất này cho vợ chồng ông Lê Văn D, anh em trong gia đình không ai biết. Thời điểm ký HĐTC mẹ ông đã già yếu, không còn minh mẫn nên việc chuyển nhượng này không có giá trị. Ông không đồng ý yêu cầu đòi lại thửa 2583 của vợ chồng ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị N vì thửa đất này đã cấp cho mẹ ông sử dụng và có trách nhiệm nộp thuế hằng năm.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 28/5/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T *trình bày*: Ngày 05/02/2023 ông có thuê của ông Lê Xuân A một thửa đất màu (tục danh đám Cây S), thời gian thuê là 10 năm, giá tiền thuê 800.000 đồng. Thời điểm ông thuê thửa đất này đang bỏ hoang, ông đã thuê người chặt phá cây cối mọc hoang để trồng đậu phụng. Ông được biết hiện nay ông Lê Văn D đang tranh chấp với ông Lê Xuân A thửa đất này. Việc giải quyết tranh chấp ai được quyền sử dụng thửa đất căn cứ theo quy định của pháp luật. Nếu xét xử mà ông Lê Xuân A không có quyền sử dụng thì ông đồng ý trả lại thửa đất, huỷ hợp đồng thuê đất nhưng ông Lê Xuân A phải trả lại tiền thuê đất còn 07 năm chưa sử dụng số tiền 560.000 đồng. Ông không yêu cầu hoàn trả chi phí thuê người chặt phá cây cối mọc hoang.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn D, Nguyễn Thị N. Xác định thửa đất có số hiệu 2583, tờ bản đồ số 11, diện tích 240m^2 loại đất trồng cây hàng năm khác tại phường A, tỉnh Gia Lai thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04171) do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C (nay là tỉnh Gia Lai) cấp ngày 28/12/2020.

(Phần diện tích đất tăng 86,6 m^2 lấn chiếm thửa đất 207 loại đất nghĩa địa thuộc quyền quản lý của chính quyền địa phương).

2. Tuyên bố hợp đồng cho thuê thửa đất số hiệu 2583, tờ bản đồ số 11, diện tích 240 m^2 tại phường A, tỉnh Gia Lai giữa ông Lê Xuân A và ông Nguyễn Đình T ngày 05/02/2023 vô hiệu.
3. Buộc ông Lê Xuân A và ông Nguyễn Đình T trả lại quyền sử dụng thửa đất 2583, tờ bản đồ số 11, diện tích 240 m^2 cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị N.
4**.** Buộc ông Lê Xuân A trả cho ông Nguyễn Đình T 560.000đ (Năm trăm sáu mươi ngàn đồng) tiền thuê đất đã nhận. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đình T không yêu cầu thanh toán công sức đã phát hoang cây cối, cải tạo đất.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/09/2025, bị đơn ông Lê Xuân A có đơn kháng cáo: Thửa đất 2580 bà T1 đã di ngôn cho ông. Ông yêu cầu ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị N trả lại thửa đất số 2583 để cúng giỗ ông bà.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Lê Xuân A yêu cầu ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị N trả lại thửa đất số 2583, tờ bản đồ số 11, diện tích 240 m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác tại phường A, tỉnh Gia Lai vì bà Võ Thị T1 đã di ngôn cho ông, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 08 tháng 9 năm 1993, UBND huyện A, tỉnh Bình Định cấp GCNQSDĐ số 00629/QSDĐ$_{I13}$ cho hộ bà Võ Thị T1 được quyền sử dụng 05 thửa đất, trong đó có thửa đất số 2583 (được chỉnh lý từ thửa đất 2081), tờ bản đồ số 11 diện tích 240m^2 loại đất trồng cây hằng năm khác.

Ngày 24/10/2019, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B đã cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà Võ Thị T1 số số CR815567, số vào sổ cấp GCN CS03487 trong đó có thửa 2583.

Theo Đơn xin xác nhận thành viên trong hộ gia đình, ngày 22/9/2020 Ủy ban nhân dân phường N xác nhận, tại thời điểm giao quyền sử dụng đất nêu trên đất được giao cho các ông/bà Võ Thị T1, Lê Văn D, Nguyễn Thị N, Lê Thị Thanh D1, Lê Văn T2 (chết ngày 02/02/2013).

Ngày 01/10/2020 tại VPCC B, ông D và bà N ký Văn bản khai nhận di sản thừa kế quyền sử dụng đất của Lê Văn T2 đối thửa đất 2583, số công chứng 5195 số 01TP/CC-SCC/HĐ. Và cùng ngày 01/10/2020 tại V, bà Võ Thị T1 và chị Lê

Thị Thanh D1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 2583 cho vợ chồng ông D và bà N, số công chứng 5197 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 28/12/2020, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B đã cấp GCNQSDĐ, QSH số DA 505870, số vào sổ: CS04171 cho vợ chồng ông D và bà N quyền sử dụng thửa đất số 2583, tờ bản đồ số 11 diện tích 240m^2 loại đất trồng cây hằng năm khác.

Ông D và bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 2583 nên ông D và bà N được Nhà nước xác nhận quyền sử dụng thửa đất 2583 hợp pháp theo quy định tại khoản 16 Điều 3, Điều 97 Luật Đất đai. Nhưng ông A đã cho thuê và nhận tiền cho thuê thửa đất 2583 là xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của ông D, bà N được nhà nước bảo hộ theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc ông A, ông T trả lại quyền sử dụng thửa 2583 cho ông D, bà Nghĩa L đúng quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự.

Bị đơn ông Lê Xuân A kháng cáo, yêu cầu ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị N trả lại thửa đất số 2583, tờ bản đồ số 11, diện tích 240 m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác tại phường A, tỉnh Gia Lai vì ông được bà Võ Thị Tý di N1 cho ông. Nhưng ông A không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh ông có quyền sử dụng thửa đất 2583. Trong khi đó, ông D và bà N đã được cấp GCNQSDĐ, được sở hữu, sử dụng thửa 2583 là có căn cứ pháp luật nên ông A không có quyền đòi lại tài sản theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự. Hơn nữa, ông A yêu cầu cho thuê thửa đất 2583 lấy chi phí cúng giỗ ông bà cũng không được ông D, bà Nghĩa L chủ sử dụng đất chấp nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân A.

[2] Án phí DSPT, chi phí tố tụng:

[2.1] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà N nên buộc ông Lê Xuân A phải hoàn trả lại cho ông D, bà N tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là đúng quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ông D, bà N tạm ứng tổng cộng 7.691.182đ (trong đó 3.100.000đ chi phí xem xét, thẩm định và 4.591.182đ chi phí đo đạt). Nhưng cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông A hoàn trả lại cho ông D, bà N 3.100.000đ là chưa chính xác. Ông A phải hoàn trả lại cho ông D, bà N 7.691.182đ.

[2.2] Án phí DSPT: Theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 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, ông A là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông A, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 157, 165,296 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 16 Điều 3, Điều 97 Luật Đất đai.

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân A.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai về phần Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Buộc ông Lê Xuân A hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị N số tiền 7.691.182đ (Bảy triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn một trăm tám mươi hai đồng).

2. Án phí DSPT: ông Lê Xuân A được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND KV2 - Gia Lai;
- Phòng THADS KV2 - Gia Lai;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Võ Thị Hồng Thu