

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 27/2026/DS-PT
Ngày 22-01-2026
V/v "Tranh chấp 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: Ông Trần Văn Thường.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Chí Công; bà Võ Thị Hồng Thu.

-Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Quang Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19 và 22 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 267/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2025 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 239/2025/QĐ-PT ngày 09-12-2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 330/2025/QĐ-PT ngày 30-12-2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn N, căn cước công dân số: 044052005052 và bà Nguyễn Thị Thu L, căn cước công dân số: 044147004515; địa chỉ: Tổ B, xã Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Quang V, căn cước công dân số: 049072020337 và bà Trương Thị T, căn cước công dân số: 049169012616; địa chỉ: Thôn K, xã K, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thế N1 - Luật sư thuộc Chi nhánh Văn phòng L1 tại Gia Lai; địa chỉ: C N, phường H, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Xuân B, căn cước công dân số: 044052006822 và bà Đinh Thị N2; địa chỉ: Tổ B, xã Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà N2: Bà Võ Thị Thu T1; địa chỉ: Tổ D, phường A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

4. Người làm chứng:

-Ông Trương Công T2; địa chỉ: B L, tổ D, xã Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

-Ông Nguyễn Bá T3; địa chỉ: Thôn C, xã T (cũ), nay là xã Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

-Ông Hoàng Văn T4; địa chỉ: Tổ B, xã Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

-Ông Nguyễn Văn P; địa chỉ: Tổ E, xã Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Quang V và bà Trương Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tóm tắt nội dung trình bày của đương sự:

Nguyên đơn trình bày: Năm 1990, gia đình ông N, bà L vào sinh sống tại tổ A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là tổ A, xã Đ, tỉnh Gia Lai), ông N được phân công làm Hiệu trưởng Trường tiểu học xã K, sau đó gia đình ông N, bà L được cấp đất để làm rẫy tại thôn K, xã K, cụ thể như sau:

Thửa đất số 04, 08, tờ bản đồ số 58, diện tích 24.403m², được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AI 426387 ngày 03/12/2007. Hiện nay, thửa đất số 04 đã chuyển nhượng cho người khác. Đối với thửa đất số 08, đã chuyển nhượng một phần cho ông Hồ Văn D và bà Vũ Thị H diện tích là 13.215m², diện tích còn lại là 3.152,6m². Đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 22 của ông N, bà L; phía Nam giáp đất ông D, bà H; phía Tây giáp suối cạn; phía Bắc giáp thửa đất số 22 của ông N, bà L.

Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 58; diện tích 2.540,7m², được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh G cấp GCNQSDĐ số CG 598578 ngày 13/01/2017. Đất có tứ cận: Phía Nam giáp đất ông D, bà H; phía Tây giáp suối cạn; phía Bắc giáp đất ông V, bà T; phía Đông giáp đất ông N, bà L.

Ngoài 02 thửa đất trên thì ông N, bà L có khai hoang thêm khoảng 6.000m² đất giáp suối cạn và giáp hai thửa đất trên, hiện đang kê khai cấp GCNQSDĐ. Đất có tứ cận: Phía Nam giáp đất ông D, bà H; phía Tây giáp suối cạn; phía Bắc giáp đất ông V, bà T; phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa số 08 của ông N, bà L. Do chưa có nhu cầu canh tác nên ông N, bà L đã cho ông Phạm Xuân B và vợ là bà Đinh Thị N2 mượn đất để trồng cây cà phê và các loại cây trồng khác. Năm 2021, ông B và bà N2 đã bán toàn bộ diện tích đất trên cho ông Huỳnh Quang V và bà Trương Thị T, theo Giấy đặt cọc, ông B, bà N2 đã nhận tiền đặc cọc. Việc mua bán giữa ông B, bà N2 với ông V, bà T thì ông N, bà L không biết, vì lúc đó đang nuôi con bị bệnh tại Bệnh viện C. Đến năm 2022, sau khi biết việc mua bán đất trên, ông N, bà L không đồng ý và đề nghị ông B, bà N2 dừng việc mua bán lại. Ông B, bà N2 biết việc làm của mình là không đúng nên đã mang số tiền cọc đến trả lại cho ông V, bà T để lấy lại đất rẫy nhưng ông V, bà T không chịu nhận lại tiền đặc cọc và không chịu trả lại đất rẫy cho ông N, bà L.

Ông N, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V và bà T trả lại diện tích đất gồm: Một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 58, diện tích 3.152,6m², đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số AI 426387 ngày 03/12/2007; và trả lại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 58, diện tích 2.540,7m², đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp GCNQSDĐ số CG598578 ngày 13/01/2017; cùng với phần diện tích đất khai hoang sát suối cạn diện tích hơn 6.000m² chưa được cấp GCNQSDĐ.

Bị đơn trình bày: Ngày 19/5/2021, ông B đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V thửa đất có diện tích 01 ha, tại làng K, xã K, huyện Đ, trên đất đã trồng cây cà phê. Đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đất của ông V; phía Nam giáp đất ông D; phía Đông giáp đất ông N, bà L; phía Tây giáp suối. Giá chuyển nhượng là 580.000.000 đồng, hai bên đã viết Giấy đặt cọc ngày 19/5/2021, ông V đã đặt cọc cho ông B số tiền 40.000.000 đồng; ngày 27/7/2021, trả thêm 100.000.000 đồng; ngày 04/4/2023, trả thêm 200.000.000 đồng. Tổng số tiền đã trả cho ông B là 340.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, ông B

khẳng định thửa đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông B mua lại của ông N3, có khai hoang thêm và đã sử dụng ổn định từ năm 2003 đến thời điểm chuyển nhượng cho ông V. Ông B cam kết chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên GCNQSDĐ cho ông V, khi nào có GCNQSDĐ ông V sẽ trả đủ tiền cho ông B. Ông V và bà T khẳng định diện tích đất đã nhận chuyển nhượng không phải là thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông N, bà L và thực tế ông N, bà L không sử dụng đất. Do vậy, ông V, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà L

Ngày 18/02/2025, ông V, bà T có đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 01ha, tại thôn K, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai giữa ông V, bà T với ông B, bà N2 theo Giấy đặt cọc ngày 19/05/2021, vì thực tế vợ chồng ông V đã trả cho ông B số tiền 340.000.000 đồng và ông B, bà N2 đã giao đất, cây cà phê cho vợ chồng ông V quản lý, sử dụng, chăm sóc ổn định từ tháng 5/2021 đến nay.

Ngày 01-6-2025, ông V, bà T có đơn trình bày ý kiến về thiệt hại do ông B, bà N2 gây ra trong trường hợp giao dịch bị vô hiệu, cụ thể: Ông B, bà N2 có lỗi hoàn toàn nên phải trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc là 680.000.000 đồng; sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông B, tháng 5/2021 thì rẫy có khoảng 300 cây cà phê ông B trồng năm 2019 và 700 cây cà phê già cỗi, vợ chồng ông V đã phục hồi, trồng mới lại một số cây không có sản lượng tốt phải bỏ công sức, chi phí để phục hồi như tiền phân bón, đào bôn, cắt cành, phun thuốc, tưới nước từ năm 2021 đến năm 2025, mỗi năm chi phí 50.000.000 đồng, tổng cộng 250.000.000 đồng. Đến nay do đầu tư và chăm sóc tốt nên cà phê phát triển đã làm tăng giá trị rẫy 20% của tổng giá trị đất vườn, theo biên bản định giá tài sản ngày 15-01-2025 là: 353.506.440 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bồi thường là 1.035.506.440 đồng.

Ngày 10/7/2025, Ông V, bà T có đơn phản tố bổ sung yêu cầu:

-Hủy GCNQSDĐ số CG 598578 do Sở TN&MT tỉnh G cấp ngày 13/7/2017 cho ông N và bà L, diện tích đất 2.540m²;

-Hủy GCNQSDĐ số AI 426387 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/7/2007 cho ông N, bà L, thửa đất số 04, 08, tờ bản đồ số 58, diện tích 3.441,5m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông B, bà N2 trình bày: Ông B có 01ha đất trồng cây cà phê kinh doanh tại làng K, xã K, huyện Đ. Nguồn gốc đất là của ông N, bà L cho vợ chồng ông B mượn trồng cà phê, hai bên thỏa thuận làm đến lúc nào bán thì bán chung. Nhưng vì bà N2 bị bệnh đau cột sống không làm được nên ông B bán 01ha cà phê cho ông V, bà T để lấy tiền chữa bệnh. Ông B đã nhận số tiền của ông V, bà T tổng cộng là 340.000.000 đồng. Khi bán đất chưa có sự bàn bạc với vợ chồng ông N, bà L vì ông N, bà L đang đi chữa bệnh cho con ở Thành phố Hồ Chí Minh. Khi biết vợ chồng ông B bán rẫy thì ông N, bà L can ngăn không cho bán nữa. Vợ chồng ông N, bà L đòi lại đất nên ông B, bà N2 yêu cầu ông V, bà T trả lại đất cho ông N, bà L. Đối với vườn cà phê thì ông V, bà T đã thu hoạch 04 năm tương đương 04 vụ cà phê. Ông B, bà N2 sẽ trả lại số tiền đã nhận 340.000.000 đồng cho ông V, bà T.

Người làm chứng là ông Trương Công T2 trình bày: Ông T2 canh tác rẫy từ năm 1997 và thấy ông V canh tác ở đó khoảng 3 năm nay. Về nguồn gốc đất là khu đất được giao cho tập thể giáo viên Trường Tiểu học xã K. Ông N là Hiệu trưởng Trường Tiểu học xã K, đã xin đất giao cho các giáo viên làm. Ban đầu thấy ông N, ông B và ông N3

canh tác trồng cà phê. Ông N3 làm cho ông N, sau đó được ông N chia cho ông N3 mấy sào đất. Khi ông N3 chết thì đất đó để lại ông B canh tác, còn việc mua bán như thế nào thì ông T2 không biết. Ông nghe nói, phần diện tích đang tranh chấp giữa các bên là có nguồn gốc là thửa đất rẫy của ông N3.

Người làm chứng là ông Nguyễn Bá T3 trình bày: Ông T3 canh tác đất rẫy từ năm 1997 và thấy ông V canh tác ở đó khoảng 6 năm. Về nguồn gốc đất giao cho tập thể giáo viên Trường Tiểu học xã K. Đầu tiên thấy ông Lê Thanh N3 trồng cà phê khoảng 4 - 5 năm thì ông N3 chết. Ông N, bà L cũng canh tác chỗ rẫy ông V, bà T2 bấy giờ. Ông N làm Giáo viên, chỉ thuê người làm, ít xuống rẫy nên ông T3 ít gặp ông N. Sau đó, thấy ông B, bà N2 làm, ông T3 nghe nói ông B vừa khai hoang, vừa mua lại đất vườn của ông N3, nhưng không biết cụ thể. Ông V, bà T2 mới làm rẫy nêu trên khoảng 6 năm nay. Về nguồn gốc thửa đất ông V đang canh tác thì nghe nói mua lại của ông N, bà L trước đây không có tranh chấp và một phần diện tích mua lại của ông B, bà N2 hiện đang tranh chấp.

Người làm chứng là ông Hoàng Văn T4 trình bày: Ông T4 canh tác rẫy từ năm 2004, có thấy ông V canh tác ở đó khoảng 3 năm. Về nguồn gốc đất khu đó là đất của ông N đã bán cho ông N3, nhưng giấy tờ ông N vẫn giữ. Sau đó, ông N3 bán cho ông B với giá 3.000.000 đồng, việc mua bán là viết tay. Giá bán trên là ông B mua một phần của ông N3. Ngoài ra, ông B còn mua đất của ông N. Thửa đất mà ông B bán cho ông V là thửa đất đã mua của ông N3 và một phần diện tích đất ông B mua của ông N.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn P trình bày: Ông canh tác từ năm 2000, có thấy ông V canh tác ở đó khoảng 5-6 năm. Ông chỉ biết người canh tác đầu tiên là ông Lê Thanh N3 trồng cà phê. Sau đó, thấy ông B canh tác, việc mua bán hay tặng cho rẫy thì ông P không biết.

2. Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Gia Lai đã áp dụng các Điều: 116, 117, 131, 163, 164, 166, 167, 168, 170, 223, 494, 496, 497, 499, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các Điều: 95, 100, 166, 170, 188, 203 Luật Đất đai; các Điều: 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 177, 179, 200, 227, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Thu L. Buộc ông Huỳnh Quang V và bà Trương Thị T phải trả cho ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị Thu L quyền sử dụng đất tại làng K, xã K, tỉnh Gia Lai, cụ thể: Một phần của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 58, có diện tích 354,9m², có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 598578 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 13/01/2017, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông N có kích thước 77,90m; phía Tây giáp thửa đất số 08, tờ bản đồ số 58, có kích thước 0,44m; phía Nam giáp thửa đất số 08, tờ bản đồ số 58, có kích thước 50,68m + 53,46m và phần đất ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có kích thước 19,14m + 0,19m; phía Bắc giáp đất ông V có kích thước 53,69m; thửa đất số 08, tờ bản đồ số 58, có diện tích 3.441,5m², có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 426387 do UBND huyện Đ cấp ngày 03/12/2007, có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 22 có kích thước 53,46m;

phía Tây giáp phần đất tranh chấp ngoài giấy chứng nhận có kích thước 64,14m; phía Nam giáp phần đất tranh chấp ngoài Giấy chứng nhận có kích thước 68,62m; phía Bắc giáp thửa đất số 22 có kích thước 50,68m; thửa đất tranh chấp chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích: 7.301,8 m², có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 22, có kích thước 0,44m và giáp thửa đất số 08 có kích thước 64,14m + 68,62m và giáp thửa đất số 22 có kích thước 19,14 m + 0,19m và giáp đất ông N có kích thước 10,86m; phía Tây giáp suối có kích thước 105,25m + 21,83m; phía Nam giáp đất ông D có kích thước 25,07m và giáp đất ông V đang sử dụng có kích thước 82,03m; phía Bắc giáp đất ông V có kích thước 23,40m + 16,25 m + 19,45m và giáp suối có kích thước 18,44m. Tài sản trên đất, gồm: 01 Nhà rẫy diện tích 27m² tường xây gạch không tô trát, mái lợp tôn, nền láng xi măng; 01 sân phơi diện tích 116,5m²; 1160 cây cà phê vối trong đó có: 860 cây trồng năm 2000, 300 cây trồng năm 2016.

Tạm giao cho ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Thu L quyền sử dụng thửa đất tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích: 7.301,8m², có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 22, có kích thước 0,44m và giáp thửa 08 có kích thước 64,14m + 68,62m và giáp thửa đất số 22 có kích thước 19,14m + 0,19m và giáp đất ông N có kích thước 10,86m; Phía Tây giáp suối có kích thước 105,25m + 21,83m; Phía Nam giáp đất ông D có kích thước 25,07m và giáp đất ông V đang sử dụng có kích thước 82,03m; Phía Bắc giáp đất ông V có kích thước 23,40m+16,25m+19,45m và giáp suối có kích thước 18,44m và quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất như nêu trên để Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiến hành các thủ tục giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Thu L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất nêu trên.

-Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Quang V và bà Trương Thị T về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 01 ha, tọa lạc tại thôn K, xã K, tỉnh Gia Lai và tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Quang V, bà Trương Thị T với ông Phạm Xuân B, bà Đinh Thị N2 theo Giấy đặt cọc ngày 19/05/2021.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

3. Về kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 09-9-2025, bị đơn ông Huỳnh Quang V và bà Trương Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn không kháng cáo; Viện kiểm sát không kháng nghị.

4. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không cung cấp tài liệu chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng bảo đảm quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân

sự, chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Quang V và bà Trương Thị T, hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Quang V và bà Trương Thị T về yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Theo lời trình bày của ông N, bà L thì nguồn gốc thửa đất số 04, 08, tờ bản đồ số 58, diện tích 24.403m², được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số AI 426387 ngày 03-12-2007 cho ông N, bà L. Sau đó, chuyển nhượng thửa đất số 04 cho người khác; Đối với thửa đất số 08, đã chuyển nhượng một phần cho ông Hồ Văn D và bà Vũ Thị H diện tích là 13.215m², diện tích còn lại là 3.152,6m². Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 58, diện tích 2.540,7m², được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh G cấp GCNQSDĐ số CG 598578 ngày 13-01-2017 cho ông N, bà L. Ngoài diện tích đất của thửa 08 và thửa số 22 nêu trên thì ông N, bà L còn khai hoang thêm diện tích đất khoảng hơn 6.000m² (kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định diện tích là 7.301,8m²) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N, bà L cho rằng ông Phạm Văn B1 đã tự ý chuyển nhượng cho ông V, bà T toàn bộ diện tích đất mà ông N, bà L cho mượn là trái pháp luật nên buộc ông V, bà T phải trả lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông N, bà L. Quá trình tham gia tố tụng, ông V và bà T có yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ cấp cho ông N, bà L. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông N, bà L đối với các thửa đất số 22 và 08, tờ bản đồ số 58 để có căn cứ đánh giá tính hợp pháp của GCNQSDĐ đã cấp; không có văn bản yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trả lời diện tích đất 7.301,8m² chưa được cấp GCNQSDĐ có thuộc đất quy hoạch hay không khi đó mới có căn cứ giao hoặc tạm giao đất cho chủ sử dụng đất hợp pháp.

2.2. Năm 2006, ông N và bà L có chuyển nhượng cho ông V và bà T diện tích đất 2.540,7m², thửa đất số 22, tờ bản đồ số 58 và đã được cấp GCNQSDĐ số AM 815007 ngày 06-6-2006. Năm 2017, ông N và bà L tiếp tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp GCNQSDĐ số CG 598578 ngày 13-01-2017 đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 58. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ phần diện tích đất ông N, bà L đã chuyển nhượng cho ông V, bà T; không thu thập hồ sơ chuyển nhượng và hồ sơ cấp GCNQSDĐ số AM 815007 ngày 06-6-2006 cho ông V, bà T; không xác minh để làm rõ thửa đất của ông V, bà T được cấp theo GCNQSDĐ số AM 815007 ngày 06-6-2006 và thửa đất ông N, bà L được cấp theo GCNQSDĐ số CG 598578 ngày 13-01-2017 có bị cấp chồng như lời trình bày của ông V hay không; không xác minh làm rõ phần diện tích đất ông N, bà L chuyển nhượng cho ông Hồ Văn D thuộc một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 58; không thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan về thời điểm ông N làm Hiệu trưởng Trường tiểu học xã K có xin đất để giao cho các Giáo viên canh tác hay không; không xác minh và lấy lời khai của vợ/con ông Lê Thanh N3 để làm rõ phần đất tranh chấp trước đây có phải của ông N3 được chia hoặc nhận chuyển nhượng từ ông N, khi ông N3 chết thì vợ ông N3 có chuyển nhượng đất cho ông B1, bà N2 hay không.

2.3. Ngày 10-7-2025, ông V, bà T có Đơn phản tố bổ sung, yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CG 598578 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 13-7-2017

và GCNQSDĐ số AI 426387 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 03-12-2007 cho ông N, bà L. Đây là ý kiến yêu cầu của bị đơn mà không phải là yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập nên Tòa án phải xem xét giải quyết tính hợp pháp của quyết định hành chính là GCNQSDĐ mà ông V, bà T yêu cầu hủy. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng nội dung yêu cầu này là phản tố của bị đơn được đưa ra sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra chứng cứ để không xem xét giải quyết là không đúng quy định của pháp luật.

2.4. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp không đủ điều kiện để công nhận giao dịch có hiệu lực thì yêu cầu ông B1, bà N2 trả lại số tiền đã nhận, đồng thời bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Để giải quyết yêu cầu của bị đơn, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét, đánh giá hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà T với ông B1, bà N2. Trường hợp giao dịch có vi phạm, không đủ điều kiện để công nhận hiệu lực theo yêu cầu của ông V, bà T thì Tòa án phải tuyên vô hiệu giao dịch và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Tòa án sơ thẩm chỉ tuyên xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên mà không tuyên giao dịch đó vô hiệu và xem xét, giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu là giải quyết không triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất nên thuộc vụ án dân sự không có giá ngạch. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án dân sự có giá ngạch và đã buộc bị đơn chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận với số tiền án phí 43.629.870 đồng là không đúng.

Từ những căn cứ nhận định tại các luận điểm [2] và [3] ở trên, đã đủ căn cứ chứng minh Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đại diện viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông V, bà T, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2025/DS-ST ngày 29-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Gia Lai và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 10 - Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được quyết định khi Tòa án nhân dân khu vực 10 - Gia Lai giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

-Căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Hoàn trả cho ông Huỳnh Quang V và bà Trương Thị T số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0002818 ngày 07-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- TAND khu vực 10- Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 10- Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

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

Trần Văn Thường