

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **15/2026/DS-PT**

Ngày: 09/3/2026

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Thường**

Các thẩm phán:

Ông **Đặng Kim Nhân**

Bà **Trần Thị Kim Liên**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Duy Hoàng** – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Ngô Ý Nhi** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2026, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2025/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2025; về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 459/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị P, địa chỉ: Thôn C, xã K, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1; địa chỉ: Thôn A, xã K, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã K, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh G; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị P1; địa chỉ: Thôn A, xã K, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị B1; địa chỉ: Thôn E, xã K, tỉnh Gia Lai; có mặt.

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Cha mẹ ông T là cụ Nguyễn T2, cụ Nguyễn Thị P1. Trước năm 1992, cụ T2, cụ P1 khai hoang đất để trồng cây cà phê, đã được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) số 0 134161 ngày 26-12-1998, gồm: Thửa 578, tờ bản đồ số 9 diện tích 396m² và thửa đất số 24, tờ bản đồ số 9, diện tích 14.341m² đất trồng cây lâu năm. Trước năm 2002, cụ T2, cụ P1 chuyển nhượng một phần đất 5.500m² có khoảng 600 cây cà phê trong tổng diện tích đất 14.341m² cho ông B, diện tích đất còn lại là 8.841m² có 900 cây cà phê. Năm 2002, cụ T2, cụ Phước T3 cho các con là: T, B, B1, mỗi người được nhận khoảng 2.947m² có 300 cây cà phê, việc tặng cho bằng lời nói có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị S, các con đều nhận phần đất được cho đúng vị trí theo thứ tự từ Bắc đến N là: bà B1, ông B, ông T. Sau đó, bà B1 chuyển nhượng phần đất của mình cho ông B. Ngoài diện tích đất được cha mẹ cho nêu trên, thì ông B còn có thửa đất số 24a, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.643m² giáp thửa đất số 29 của ông T. Do đó, ông B và ông T đã tự nguyện đổi đất cho nhau để thuận lợi canh tác. Do anh em ruột với nhau nên việc đổi đất chỉ thể hiện bằng lời nói. Sau khi đổi đất, hai bên đã nhận đất sử dụng được một thời gian thì phá cây cà phê cũ, ông B trồng lại cây cà phê và cây tiêu và một số cây ăn trái khác; vợ chồng ông T trồng cây tiêu nhưng cây bị bệnh chết hết còn lại trụ xi măng. Cuối năm 2023, vợ chồng ông T làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất đổi cho ông B thì mới biết được phần đất này đã cấp GCNQSDĐ cho ông B vào năm 1998.

Ông T và bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 82, quyền số 01 TP/CC-SCCHĐGD được UBND xã N chứng thực ngày 22-4-2008 giữa cụ T2, cụ P1 với ông B, bà T1 đối với phần diện tích đất 2.756,7m² mà hai cụ đã cho ông T; công nhận hợp đồng đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T2, cụ P1 với ông T; tuyên hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp cho ông B, bà T1 thửa đất số 24 đối với phần diện tích đất của ông T được cha mẹ tặng cho; buộc ông B, bà T1 trả lại diện tích đất 2.756,7m² cho ông T và bà P.

Bị đơn trình bày: Ông B là con đẻ của cụ T2, cụ P1. Khoảng trước năm 1990, cha mẹ ông B khai hoang được một diện tích đất khoảng 2,4ha tại thôn A, xã N rồi trồng cây cà phê vào khoảng năm 1990. Khoảng năm 1997, thời điểm này đất chưa được cấp GCNQSDĐ thì cha mẹ ông B có cho ông B và ông T, mỗi người một diện tích đất, cụ thể:

Ông T được cho khoảng 7.000m² đất, sau đó ông T bán cho bà Trần Thị G 2.500m², diện tích đất còn lại thì vợ chồng ông T sử dụng từ đó đến nay, thửa đất số 30 (29), tờ bản đồ số 9, diện tích 2,578m².

Ông B được cho 300 cây cà phê tương đương khoảng gần 3.000m² đất, ông B đã được UBND huyện M cấp GCNQSDĐ số 0 134976 ngày 26-12-1998, thửa đất số 24a, tờ bản đồ số 9, diện tích đất 2.643m².

Diện tích đất còn lại, cha mẹ ông B vẫn canh tác trồng cây cà phê và được cấp GCNQSDĐ số 0 134161 ngày 26-12-1998, thửa đất số 24, tờ bản đồ 9, diện tích đất 14.341m², liền kề với thửa 248 của ông B. Năm 2002, cha mẹ ông B tiếp tục cho vợ chồng ông B 2.500m² trong thửa đất số 24, tiếp giáp với thửa 24n. Cũng trong năm 2002, cha mẹ ông B bán cho vợ chồng ông B khoảng gần 6.000m² đất với giá 40 triệu đồng, phần đất còn lại khoảng gần 3.000m thì cha mẹ ông B cho chị ruột ông B là bà Nguyễn Thị B1 canh tác nhưng chưa đăng ký chuyển quyền sử dụng đất. Năm 2004, bà B2 bán diện tích đất đó cho vợ chồng ông B với giá 13 triệu đồng, sử dụng từ đó đến nay. Giao dịch tặng cho, mua đất nêu trên bằng hình thức lời nói, nhưng đã xác định ranh giới đất theo hàng cây cà phê. Đến năm 2007, cha mẹ ông B bán hết diện tích đất còn lại là khoảng gần 4.000m² của thửa 24 cho vợ chồng ông B với giá 30 triệu đồng, và bán cả thửa đất số 7a. Từ đó đến nay vợ chồng ông B canh tác, sử dụng toàn bộ diện tích thửa số 24 và thửa số 7a theo GCNQSDĐ số 0 134161. Năm 2008, cha mẹ ông B lập hợp đồng tặng cho vợ chồng ông B toàn bộ diện tích đất 14.737m² của thửa đất số 24 và thửa đất số 7a theo GCNQSDĐ số 134161, được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số AM 820856, vợ chồng ông B đã sử dụng từ đó đến nay không có tranh chấp. Năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp đổi GCNQSDĐ số DI 349379 ngày 29-11-2022 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 9, diện tích đất 14.341m², là hợp pháp. Do đó, ông B và bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà P, yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu và đình chỉ giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị P1 trình bày: Trước năm 1992, vợ chồng cụ có khai hoang đất để trồng cây cà phê, được cấp GCNQSDĐ, thửa đất số 24, tờ bản đồ 9, diện tích 14.341m² tại thôn A, xã X. Trước năm 2002, vợ chồng cụ đã bán cho con trai là Nguyễn Văn B3 5.500m² đất có khoảng 600 cây cà phê. Năm 2002, vợ chồng cụ tặng cho 03 con là: T, B3, B1, mỗi người được nhận khoảng 2.947m² đất có 300 cây cà phê (diện tích thực tế theo kết quả thẩm định tại chỗ là: 2.756,7m²). Việc tặng cho đất thể hiện bằng lời nói, có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị S1.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 82, quyền số 01 TP/CC-SCCHĐGD được UBND xã N chứng thực ngày 22-4-2008 giữa vợ chồng cụ với vợ chồng ông B đối với phần diện tích đất 2.756,7m² là vô hiệu, vì khi ký hợp đồng, ông B nói rằng: “Đất chị B1 bán và hai anh em đã đổi đất cho nhau xong rồi, mẹ ký vào để con làm sổ đỏ”. Lời nói lừa dối đó của ông B đã làm cho vợ chồng cụ nghĩ rằng việc đổi đất giữa hai anh em đã hoàn tất về thủ tục pháp lý, vì thực tế hai bên đã sử dụng diện tích đất đổi hơn 06 năm trước khi ký hợp đồng tặng cho. Cụ P1 khẳng định rằng vợ chồng cụ không cho vợ chồng ông B toàn bộ diện tích thửa đất số 24, tờ bản đồ 9, diện tích 14.431m² tại thôn A, xã N. Do đó, cụ P1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông B phải trả lại cho ông T phần diện tích đất mà vợ chồng cụ đã tặng cho ông Trọng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B1 trình bày: Cha mẹ bà là cụ T2, cụ P1 có thửa đất trồng khoảng 1.500 cây cà phê tại thôn A, xã N. Trước năm 2002, cha mẹ bà đã bán cho ông B khoảng 600 cây cà phê, còn lại 900 cây cà phê. Năm 2002, cha mẹ bà cho anh em mỗi người 300 cây cà phê, theo thứ tự từ N3 đến B4 là: T, B, B1. Sau khi được tặng cho đất rẫy cà phê, bà B1 sử dụng đến năm 2005 thì bán lại cho em trai là Nguyễn Văn B3 với giá 13 triệu đồng, phần đất ông T được tặng cho thì ông Trọng Đ cho ông B để hai anh em thuận tiện canh tác, hai anh em đã sử dụng đất đổi từ năm 2002 đến năm 2023 thì xảy ra tranh chấp. Hợp đồng tặng cho rẫy cà phê giữa cha mẹ với các con thể hiện bằng lời nói.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh G có văn bản trình bày Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh G cấp GCNQDSĐ số DI 349379, cho vợ chồng ông B được thực hiện đúng quy định:

Thành phần hồ sơ: Khoản 1 Điều 10 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19-5-2014 của Bộ T5.

Điều kiện cấp GCN: Điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013. Trình tự thực hiện: Điểm a khoản 1, 2, 3 Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Từ các căn cứ trên, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh G cấp GCNQDSĐ số DI 349379 ngày 29-11-2022 cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1 là đảm bảo quy trình, thủ tục theo quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị P.

1.1. Công nhận hiệu lực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập năm 2002 giữa cụ Nguyễn T2 và cụ Nguyễn Thị P1 với ông Nguyễn Văn T đối với phần diện tích đất 2.947m² thửa đất số 24, tờ bản đồ 09, tại thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (nay là xã K, tỉnh Gia Lai).

Ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị P có quyền sử dụng phần diện tích đất và có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 2.947m² thửa đất số 24, tờ bản đồ 09, tại thôn A, K, tỉnh Gia Lai (có sơ đồ đất kèm theo).

Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T1 có nghĩa vụ làm thủ tục yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích đất được cấp tại GCNQDSĐ số DI 349379 ngày 29-11-2022 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh G cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1, phù hợp với diện tích đất thực tế sau khi trả lại đất cho ông T, bà P.

1.2. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 82, quyền số 01 TP/CC-SCCHĐGD được UBND xã N chứng thực ngày 22-4-2008 giữa cụ Nguyễn T2 và cụ Nguyễn Thị P1 với ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1, đối với phần diện tích đất 2.947m²

mà cụ T2, cụ P1 đã tặng cho ông Nguyễn Văn T năm 2002, thửa đất số 24, tờ bản đồ 09, tại thôn A, K, tỉnh Gia Lai.

1.3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 349379 ngày 29-11-2022 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh G cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1, đối với phần diện tích đất 2.947m² mà cụ T2, cụ P1 đã tặng cho ông Nguyễn Văn T năm 2002, thửa đất số 24, tờ bản đồ 09, tại thôn A, K, tỉnh Gia Lai.

1.4. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị P, phần diện tích đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là: 2.756,7m² thửa đất số 24, tờ bản đồ 09, tại thôn A, K, tỉnh Gia Lai. Đất có tứ cận: phía Đông giáp đất ông T4 dài 31,83m, phía Tây giáp đường đất hiện trạng; phía Bắc giáp đất ông B thửa 24 dài 88,48m; Nam giáp đất ông B thửa 24a dài 89,59m (có sơ đồ kèm theo). Trên đất có: 297 cây cà phê (63 cây trồng tháng 7-2024 và 234 cây trồng năm 2021); 01 cây sầu riêng trồng năm 2022, 01 cây bơ trồng năm 2021; 01 cây mít trồng năm 2021; 62 cây tiêu trụ bê tông trồng năm 2022.

1.5. Ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị P được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng, trụ bê tông cây tiêu và hướng hoa lợi cây trồng nêu trên. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị P phải thanh toán giá trị cây trồng cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1, số tiền là: 273.393.153 đồng.

1.6. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị P phải di dời toàn bộ trụ bê tông trồng tiêu trên thửa đất 24a, tờ bản đồ 09, tại thôn A, K, tỉnh Gia Lai để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1.

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

Ngày 16/9/2025, ông *Nguyễn Văn B* và bà *Nguyễn Thị Thanh T1* có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Nguồn gốc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 9 tại thôn A, xã N, huyện M (cũ), nay là xã K, tỉnh Gia Lai, là của cụ Nguyễn T2 và cụ Nguyễn Thị P1, được UBND huyện M cấp GCNQSDĐ số 0 134161 ngày 26-12-1998, diện tích 14.341m². Sau đó, cụ T2 và cụ P1 chuyển nhượng cho ông B một phần diện tích đất là 5.500m có khoảng 600 cây cà phê Năm 2002, cụ T2 và cụ Phước T3 cho các con là T, B, B1, mỗi người được nhận 300 cây cà phê khoảng 2.947m² đất. Việc tặng cho đất thể hiện bằng lời nói, có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị S,

các con đều nhận phần đất được cho đúng vị trí theo thứ tự từ phía Bắc đến N2 là: bà B1, ông T, ông B. Bà B1 canh tác cả phê đến năm 2005 thì chuyển nhượng cho ông B. Ngoài diện tích đất mua nêu trên, thì ông B còn được cha mẹ cho thửa đất số 24a, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.643m² giáp thửa đất số 29 của ông T. Vị trí đất cha mẹ cho ông B không liền kề với diện tích đất của ông B nên ông B và ông T đã tự nguyện đổi thửa đất cho nhau nhằm thuận lợi canh tác, hai bên đều đạt được mục đích đổi thửa và sử dụng từ năm 2002 đến năm 2023, ông T làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thửa 24a thì được ông B ký xác nhận vào Giấy xác nhận cho đất, nội dung: “đất do cha mẹ tặng cho”. Thửa đất đổi cho ông T là thửa 24a đã được cấp GCNQSDĐ cho ông B vào năm 1998 nên ông T, bà P không đăng ký quyền sử dụng đất được.

[2] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2002 giữa cụ T2, cụ P1 với ông T được xác lập bằng lời nói, theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất không tuân thủ về hình thức được quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nhận tặng cho đất là ông T đã nhận đất và đổi đất đó cho ông B để hai bên thuận lợi canh tác, đã sử dụng đất đổi từ đó cho đến nay nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

[3] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 82, quyền số 01 TP/CC-SCCHĐGD được UBND xã N chứng thực ngày 22-4-2008 giữa cụ T2, cụ P1 với ông B, bà T1 đối với phần tặng cho diện tích đất 2.756,7m², thì khi ký hợp đồng, ông B nói với cụ P1 rằng “Đất chị B1 bán và hai anh em đã đổi đất cho nhau xong rồi, mẹ ký vào để con làm sổ đỏ”. Lời nói đó của ông B đã làm cho cụ T2, cụ P1 bị nhầm lẫn và tin rằng việc đổi đất đã hoàn tất về thủ tục pháp lý và thực tế thì hai bên đã sử dụng đất đổi hơn 06 năm ổn định trước khi ký hợp đồng tặng cho. Cụ P1 khẳng định rằng cụ và cụ T2 không cho vợ chồng ông B toàn bộ diện tích của thửa 24, tờ bản đồ 9, diện tích 14.431m² tại thôn A, xã N. Như vậy, việc cụ T2, cụ P1 ký hợp đồng tặng cho vợ chồng ông B đối với phần diện tích đất mà hai cụ đã cho ông T năm 2002, là trái với ý chí của cụ T2, cụ P1. Do đó, phần hợp đồng này không đủ điều kiện để có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122, 131 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên Tòa án tuyên vô hiệu đối với phần hợp đồng này.

[4] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 820856 ngày 17-7-2008 do UBND huyện Đ cấp cho ông B, bà T1, là quyết định hành chính có liên quan đến quyết định hành chính bị kiện nên Hội đồng xét xử phải xem xét tính hợp pháp và có căn cứ về hình thức và nội dung của quyết định hành chính này. Chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện UBND huyện Đ căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 82, quyền số 01 TP/CC-SCCHĐGD được UBND xã N chứng thực ngày 22-4-2008 để cấp GCNQSDĐ số AM 820856 ngày 17-7-2008 cho hộ ông Nguyễn Văn B3 và bà Nguyễn Thị Thanh T1 đối với phần diện tích đất cụ T2, cụ P1 tặng cho ông T năm 2002, là không đúng đối tượng, trái với quy định của pháp luật.

[5] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 349379 ngày 29-11-2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho ông Nguyễn Văn B3 và bà Nguyễn Thị Thanh T1 là quyết định hành chính bị kiện. Cơ quan ban hành quyết định hành chính này có văn bản trình bày việc ban hành quyết định đảm bảo quy trình, thủ tục theo quy định. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy một phần quyết định này không đúng chủ thể sử dụng đất hợp pháp và đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà P, cụ thể là nội dung công nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà T1 đối với phần diện tích đất ông T được cha mẹ tặng cho năm 2002 là trái với quy định của pháp luật nên Tòa án tuyên hủy một phần quyết định hành chính là GCNQDSĐ số DI 349379 ngày 29-11-2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1

[6] Hợp đồng đổi đất giữa ông T với ông B năm 2002 được xác lập bằng lời nói và thực tế hai bên đổi đất cho nhau và đã sử dụng từ đó đến nay. Mặc dù, ông B không thừa nhận có việc đổi đất nhưng căn cứ vào tài liệu chứng cứ là lời khai của cụ P1, bà B1, ông T, bà S và Giấy xác nhận cho đất ngày 20-3-2023 có chữ ký xác nhận của ông B thì đã đủ cơ sở chứng minh việc sau khi được cha mẹ tặng cho đất thì ông B và ông T đã đổi đất cho nhau là có thật, nhưng vì thửa đất 24a của ông B đổi cho ông T thì đã được cấp GCNQDSĐ cho ông B, nhưng ông B không báo cho ông T biết và không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đó cho ông T. Việc ông T không thực hiện hoàn thành hợp đồng đổi đất giữa ông với ông B là do hành vi gian dối của ông B. Do đó, hợp đồng đổi đất xác lập bằng lời nói năm 2002 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn B bị vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[7] Trên đất tranh chấp có 297 cây cà phê (63 cây trồng tháng 7-2024 và 234 cây trồng năm 2021); 01 cây sầu riêng trồng năm 2022; 01 cây bơ trồng năm 2021; 01 cây mít trồng năm 2021; 62 cây tiêu trụ bê tông trồng năm 2022, do ông B, bà T1 trồng, có tổng giá trị là: 911.310.510 đồng. Số lượng cây trồng này là tài sản có giá trị nên giao cho ông T, bà P quản lý, sở hữu và thu hoa lợi. Do đó, buộc ông T, bà P phải thanh toán giá trị cây trồng cho ông B, bà T1. Tòa án tuyên vô hiệu một phần của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 82, quyền số 01 TP/CC-SCCHĐGD được UBND xã N chứng thực ngày 22-4-2008 giữa cụ T2, cụ P1 với ông B, bà T1 đối với phần tặng cho diện tích đất 2.947m² nên cần phải xem xét đến mức độ lỗi của các bên dẫn đến vô hiệu của hợp đồng để xác định thiệt hại. Việc ông T, bà P không thực hiện được quyền sử dụng đất được tặng cho là lỗi do ông B, bà T1 gây ra với mức độ lỗi 70%; ông T, bà P chịu 30% lỗi, tương ứng với giá trị cây trồng mà ông T, bà P phải thanh toán cho ông B, bà T1 trong tổng giá trị cây trồng. Theo đó, ông T, bà P phải thanh toán giá trị cây trồng trên đất cho ông B, bà T1 số tiền là: 273.393.153 đồng. Buộc ông T, bà P phải di dời các trụ bê tông trồng tiêu trên thửa đất 24a của ông B, bà T1 để trả lại đất cho họ.

[8] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị P là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1 kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi nội dung vụ

án. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[9] Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1 và giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí: ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0002411 ngày 26/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai, ông B và T1 đã nộp.

3. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- THADS Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

Lê Văn Thường