

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số 238/2026/DS-PT
Ngày 27/8/2026
V/v Tranh chấp 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 ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hà.

Các Thẩm phán: Ông Phan Minh Dũng và ông Trương Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Đặng Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 02 tháng 7 và ngày 27 tháng 8 năm 2028, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2026 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: 188/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Minh Q, sinh năm 1960, địa chỉ: Thôn A, xã A, tỉnh Gia Lai (trước đây là thôn A, xã A, huyện M, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1971, địa chỉ: Thôn T, xã M, tỉnh Gia Lai (trước đây là thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

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

Ông Ngô Thanh Q1, là Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H, địa chỉ: Số C Đường số F, phường B, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Ông Lương Hữu H, là Luật sư của Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh G, địa chỉ: Số C đường C, phường D, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1991, địa chỉ: Địa chỉ: Làng B, xã M, tỉnh Gia Lai (trước đây là làng B, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

Bà Ngô Thị B, sinh năm 1991, địa chỉ: Địa chỉ: Làng B, xã M, tỉnh Gia Lai (trước đây là làng B, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

Chi Ngô Kiều T3, sinh năm 2007, địa chỉ: Thôn T, xã M, tỉnh Gia Lai (trước đây là thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai). Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà Ngô Thị H2, sinh năm 1964, địa chỉ: Thôn A, xã A, tỉnh Gia Lai (trước đây là thôn A, xã A, huyện M, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Gia Lai, địa chỉ: Số B đường T, xã M, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1 và bà Ngô Thị Bích .

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Gia Lai kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1.1. Nguyên đơn ông Trương Minh Q trình bày

Ngày 27/8/1997 ông Q có mua một mảnh đất của ông Đỗ Phi L có diện tích 1,5ha tại địa chỉ thôn Đ, xã K, huyện M (N là Thôn L, xã M), tỉnh Gia Lai có tứ cận: Phía Đông giáp suối, Phía Tây giáp lô chè, Phía Nam giáp đất Điện ảnh, Phía Bắc giáp đất của ông S. Lô đất của ông Q mua có giá trị hiện nay khoảng 200.000.000 đồng, trên đất có 750 cây Cà Phê trồng năm 1995 cùng nhà tạm, Giếng nước, Đ điện 220 vôn và một số cây ăn trái khác. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, “*Khi mua hai bên có viết giấy tay và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã K xác nhận*”. Sau khi mua đất, em vợ ông Q là ông Ngô Văn T1 ở xóm D, thôn T, xã L, tỉnh Hà Nam không có việc làm, có hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà H2 là vợ ông Q bàn với ông Q cho ông T1 vào ở chăm sóc cây và thu hoạch kiếm sống trên đất ông Q mua, sau khi ông T1 vào, ông Q còn đầu tư mua bò, để cho ông T1 nuôi bán lấy tiền phát triển kinh tế và thường xuyên cung cấp vật tư, hàng tuần ông T1 ra nhà thì vợ chồng ông Q cho ông T1 gạo mắm đủ thứ mang về rẫy. Sau khi ổn định, năm 1998 ông T1 đưa vợ là bà Trần Thị T, các con vào cùng sinh sống và ông Q vẫn đầu tư, chu cấp. Việc ông Q giúp đỡ gia đình bà T về mọi mặt hàng xóm và những người quen biết ai cũng biết. Vậy mà năm 2012 ông T1 làm giả giấy sang nhượng đất rẫy và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất ông Q mua cho vợ chồng ông T1 ở chăm sóc cây và thu hoạch cùng một phần đất khác liền kề thành một thửa đất đứng tên mình và được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BL 190720 ngày 02/10/2012, thửa đất số: 00, tờ bản đồ số: 00, diện tích 22.050 m², vị trí thửa đất tại Thôn L, xã Đ, huyện M (N là Thôn L, xã M),

tỉnh Gia Lai trong đó có 15.000 m² đất của ông Q mua cho vợ chồng ông T1 ở, chăm sóc cây và thu hoạch. Năm 2013 ông T1 chết, bà Trần Thị T tham lam không trả lại đất cho ông Q mặc dù đã hứa hẹn trả lại đất nhiều lần.

Khi phát hiện bà Trần Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Q đã khiếu nại. Ngày 11/5/2018 UBND xã Đ hòa giải, tại buổi hòa giải bà Trần Thị T thống nhất trả lại 1,1 ha đất cho ông Q và ông Q cho bà T 4 sào trong tổng số 1,5ha đất ông Q mua nhưng sau đó bà T không trả, ông Q tiếp tục đòi thì tại Bản ghi nhớ ngày 26/4/2021 giữa hai gia đình, bà T nhận sai trái về việc làm bìa đỏ cho mình trong khi đất đó là của ông Q và bà T đồng ý giao lại bìa đỏ, trả lại ông Q đất của ông Q mua cho vợ chồng bà T canh tác và ông Q cắt lại 4 sào trong tổng diện tích đất của ông Q để cho bà T. Nhưng sau đó bà T tiếc và tham lam nên lại lật lọng không trả đất. Khi có nhu cầu, con ông Q đến canh tác thì bà T không cho làm, vu không bảo con ông Q hủy hoại tài sản. Vì vậy, ông Q yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Gia Lai buộc bà Trần Thị T phải trả lại toàn bộ 1,5 ha đất ông Q mua của ông Đỗ Phi L có tứ cận: Phía Đông giáp suối, Phía Tây giáp lô chè, Phía Nam giáp đất điện ảnh, Phía Bắc giáp đất của ông S và đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 190720 ngày 02/10/2012 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Ngô Văn T1 và bà Trần Thị T, thửa đất số: 00, tờ bản đồ số: 00, diện tích 22.050 m², vị trí thửa đất tại Thôn L, xã Đ, huyện M (N là Thôn L, xã M), tỉnh Gia Lai.

Đối với tiền án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông Q, bà H2 yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với bà T yêu cầu ông Q giao bản gốc giấy sang nhượng đất ông quý không giao vì ông Q đã xuất trình bản gốc cho Thẩm phán xác thực và đã phô tô công chứng bản gốc giấy tờ sang nhượng đất để cung cấp cho tòa án và Thẩm phán cũng đã so sánh giữa bản gốc và bản phô tô công chứng, sau khi xét xử sơ thẩm ông Q sẽ giao cho Tòa án bản gốc bởi vì đây là chứng cứ chứng minh sự thật của vụ án có giá trị cao nhất, nếu mất đi thì ông Q không lấy gì để chứng minh nguồn gốc đất của ông Q mua từ ông L vì ông L đã chết. Mặt khác, bà T nhiều lần muốn cướp giấy sang nhượng đất này kể cả ở Tòa án để thủ tiêu chứng cứ nên ông Q không giao nộp trước khi xét xử sơ thẩm.

1.2. Bị đơn bà Trần Thị T trình bày

Khoảng giữa năm 1997, vợ chồng bà T quyết định chuyển cả gia đình từ quê ở M vào Gia Lai sinh sống. Chồng bà T là ông Ngô Văn T1 (Đã chết năm 2013) chuyển vào huyện M, tỉnh Gia Lai trước, còn mẹ con bà T vào sau.

Vì có nhu cầu mua đất nông nghiệp để canh tác, nên chồng bà T có nhờ người họ hàng xa là ông Nguyễn Văn T2 (*số điện thoại: 0353.189.681; hiện ở tại: D T, xã K, huyện M, tỉnh Gia Lai*) tìm người bán đất. Sau một thời gian ngắn, ông T2 biết ông Đỗ Phi L (*trú tại thôn L, xã K, huyện M, tỉnh Gia Lai; đã chết năm 2012*) có nhu cầu bán đất, nên giới thiệu cho chồng bà T mua. Ông T2 trực tiếp lấy xe máy của gia đình ông T2 chở chồng bà T đi đến nhà ông L xem đất và thương lượng nhiều lần. Sau khi xem qua đất, giữa chồng bà T và ông L đã

thỏa thuận ông L bán cho chồng bà T thửa đất đang trồng cây cà phê của ông L, đồng thời hẹn nhau đến nhà ông T2 để làm giấy tờ mua bán đất.

Vì chính sách pháp luật của nhà nước ở thời điểm đó có quy định: muốn mua được đất đai và nhà ở thì người mua đất phải có hộ khẩu thường trú tại địa bàn. Chồng bà T chỉ mới chuyển vào Gia Lai, nên chưa chuyển khẩu để đăng ký hộ khẩu tại M được và còn mẹ con bà T vẫn đang ở ngoài Bắc. Lúc này, tại M, có vợ chồng chị gái ruột ông Q (*tức là bà Ngô Thị H2 và ông Trương Minh Q*) đang định cư tại đây và ông Q đang làm việc tại Trại giam T6 Công an tỉnh G (nay thuộc Trại giam G). Chính vì thế, chồng bà T đã nhờ ông Q đứng tên trong việc mua đất, để sau này thuận tiện cho việc kê khai và đăng ký cấp Giấy CNQSD đất. Ông Q đồng ý và có đi cùng chồng bà T đến thăm gia đình ông T2, từ đó gia đình ông T2 mới biết ông Q là anh rể của ông T1 chồng bà T.

Theo lịch mà chồng bà T hẹn với ông L, thì ngày 27 tháng 8 năm 1997, chồng bà T cùng ông Trương Minh Q đến tại nhà ông T2 để gặp và làm giấy tờ mua bán đất với ông L. Tại nhà ông T2, giữa chồng bà T với ông L đã thỏa thuận mua bán đất và cà phê, theo đó ông L bán cho chồng bà T thửa đất có cà phê, với diện tích khoảng 1,5 ha. Ông L bán mảnh đất này với giá là 17.000.000 đồng (*Mười bảy triệu đồng*). Tại đây, chồng bà T với ông L đã lập và ký với nhau “GIẤY SANG NHƯỢNG VƯỜN CÂY”, ghi một số thông tin mua bán nói trên. Chồng bà T đã đưa cho ông L số tiền theo thỏa thuận và nhận giấy tờ mua bán đất.

Tại đây, chồng bà T là người trực tiếp đứng ra giao dịch và trả tiền mua đất cho ông L. Đồng thời chồng bà T là người viết tên “Trương Minh Q2” ở dưới mục “*Người mua vườn*” trong “GIẤY SANG NHƯỢNG VƯỜN CÂY”. Vì không biết chính xác tên của ông Trương Minh Q, nên chồng bà T đã viết thành “**Trương Minh Q2**”. Giấy này vợ chồng bà T cất giữ cho đến khi bị mất (*lý do bị mất bị đơn trình bày ở phần dưới*).

Về phía ông Q, vì chỉ là người đi cùng chồng bà T, không tham gia vào giao dịch mua đất giữa chồng bà T với ông L, nên ông Q không tham gia vào việc giao nhận tiền hay ký giấy tờ gì cả. Ông Q cũng không quan tâm đến việc chồng bà T và ông L giao dịch với nhau như thế nào. Do vậy mà ông Q cũng không biết việc chồng bà T ghi sai tên của ông Q (thành Q2) trong giấy tờ mua bán đất. Sau khi làm xong giấy tờ mua bán đất, vì quá vui mừng khi đã mua được đất đai để vợ chồng làm ăn, canh tác, nên chồng bà T có nhờ bà Trần Thị H3 (*là vợ ông T2*) đi mua đồ ăn về để chế biến và mời ông L, ông Q và cả gia đình ông T2 ăn tối, nhận với nhau.

Ngay sau hôm đó, chồng bà T nhận đất do ông L bàn giao và sau đó một thời gian ngắn thì về quê đón mẹ con vào Mang Yang sinh sống trên chính mảnh đất này. Trong giấy tờ mua bán đất ông L ghi là có 750 cây cà phê, nhưng trên thực tế, khi vợ chồng bà T nhận đất thì trên đất chỉ có khoảng 550 cây cà phê cùng một số cây ăn quả khác. Sau khi nhận vườn canh tác, gia đình bà T có trồng

thêm 800 cây cà phê mới và trồng dặm thay thế những cây bị sâu bệnh, không đạt năng suất.

Về văn bản gốc “Giấy sang nhượng vườn cây” ngày 27 tháng 8 năm 1997 đã bị trộm mất:

Tại thời điểm năm 1997, khu vực đất mà vợ chồng bà T mua của ông L đang rất hoang vắng, phần lớn là rừng thưa, ít người canh tác hoặc qua lại. Vì thấy tình trạng đất đai bỏ trống nhiều, nên vợ chồng bà T khai hoang thêm khoảng gần 1,5 ha nữa và dần dần trồng thêm cây cà phê và một số loại cây trồng khác trên toàn bộ mảnh đất này. Chính vì vậy nên hiện nay, diện tích đất của gia đình bà T theo Giấy CNQSD đất là 2,2 ha và còn khoảng 0,5 héc ta nằm ngoài Giấy chứng nhận, chứ không phải là 1,5 ha như khi mua của ông L vào năm 1997 (*bà T gửi kèm theo Bản tự khai này bản sao Giấy CNQSD đất của gia đình bà T*).

Vợ chồng bà T và các con bà T sinh sống trên mảnh đất này từ khi mua đất (*năm 1997*) cho đến năm 2008, thì chuyển ra sống tại căn nhà trên mặt đường QL19, là nơi ở hiện nay. Thời gian đó, vợ chồng bà T có xây dựng một căn nhà cấp 4 (*hiện nay vẫn còn nguyên trạng nhưng đã cũ và xuống cấp*); đào giếng để lấy nước tưới cây và sinh hoạt (*giếng nước vẫn đang được sử dụng*); lắp đặt hệ thống điện 3 pha để tưới nước, sinh hoạt; làm sân phơi cà phê và nông sản.

Khoảng thời gian năm 2011, chồng bà T bị bệnh ung thư phải điều trị tại bệnh viện. Gia đình bà T lúc này đang chạy vay để chăm sóc, chữa trị cho chồng. Chị gái của chồng bà T (bà Ngô Thị H2) mới nói với bà T về nhà lấy tiền để trả tiền viện phí cho chồng và lấy một vài giấy tờ khác. Vì thế nên bà T với bà H2 về nhà bà T mở tủ gỗ của gia đình để lục lấy tiền và giấy tờ cho chồng bà T. Khi đó, nhân lúc bà T không để ý, bà H2 đã lấy trộm tờ GIẤY SANG NHƯỢNG VƯỜN CÂY mà gia đình bà T đã cất giữ trong tủ, định để sau này dùng làm giấy tờ đất. Lúc đó, vì bà T tập trung mọi nỗ lực để lo chăm sóc cho chồng, nên không hề quan tâm đến việc bị mất giấy tờ mua bán đất và hơn nữa cũng không nghĩ rằng chị chồng lại đi lấy trộm tờ giấy này của vợ chồng bà T vì bà H2 không có liên quan gì đến giấy tờ này.

Một thời gian sau, chồng bà T hồi phục sức khỏe mới dành thời gian đi làm thủ tục đăng ký để xin cấp Giấy CNQSD đất đối với đất đai của gia đình. Lúc này phát hiện giấy tờ mua bán đất đã bị mất, nên chồng bà T hỏi cán bộ chuyên môn địa chính và được hướng dẫn làm thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do có phần lớn đất khai hoang và một phần đất mua từ ông L, cũng là đất ông L khai hoang, chưa kê khai, chưa được cấp Giấy CNQSD đất, nên các cơ quan nhà nước đã hoàn tất thủ tục và UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chồng bà T vào năm 2012.

Vợ chồng bà T là người canh tác, sử dụng đất trực tiếp từ năm 1997 đến nay và được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng với quy định pháp luật

Thời điểm năm 2012, vợ chồng bà T thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Tuy nhiên, vì ông L – người bán đất cho chồng bà T đã chết và văn bản Giấy sang nhượng bản gốc đã bị trộm mất nên theo sự hướng dẫn của cán bộ xã, vợ chồng bà T đã khai nhận thửa đất trên là diện tích đất khai hoang cùng với phần đất mà vợ chồng bà T có khai hoang thêm (*như trình bày trên đây*). Ngày 02-10-2012, UBND huyện M cấp Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 190720 với diện tích đất là 22.050m², vì khi đó vợ chồng bà T không kê khai hết phần đất khai hoang ở phía Tây (*đoạn gần với đường công cộng đi vào khu rẫy*). Việc UBND huyện M cấp Giấy CNQSD đất cho vợ chồng bà T là căn cứ vào nguồn gốc và thực tế quá trình vợ chồng bà T trực tiếp canh tác, sử dụng đất ổn định từ năm 1997 đến thời điểm kê khai đăng ký. Vì vậy, UBND huyện M cấp Giấy CNQSD đất là hoàn toàn đúng với quy định pháp luật.

Về việc ông Trương Minh Q khởi kiện cho rằng cho vợ chồng bà T mượn đất để canh tác là bịa đặt, không có căn cứ pháp luật và có dấu hiệu lừa dối cơ quan pháp luật, bởi vì:

- Thứ nhất, thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 (*trích đo*) của gia đình bà T chưa bao giờ là tài sản của ông Q.

Như đã trình bày ở trên, thửa đất trên là do chồng bà T nhờ ông Nguyễn Văn T2 kết nối để mua từ chủ cũ ông Đỗ Phi L một phần, còn một phần là do vợ chồng bà T khai hoang mà có. Từ sau thời điểm mua đất đến nay, vợ chồng bà T trực tiếp canh tác và xây nhà sinh sống ổn định, không tranh chấp với bất cứ ai. Mặc dù đến năm 2008 thì gia đình bà T chuyển ra làm nhà ở tại thôn T (*mặt đường QL19*), nhưng vẫn tiếp tục canh tác, chăm sóc, thu hoạch những cây cà phê sẵn có và khai hoang, trồng thêm số lượng lớn cây cà phê trên đất khai hoang. Sau khi chồng bà T chết (*ngày 13/9/2013*), bà T và các con của bà T vẫn tiếp tục đầu tư tiền bạc, công sức để trồng mới, và tái trồng để khai thác vườn cây cho đến nay. Các hộ dân canh tác đất lân cận đều có thể làm chứng cho bà T về việc vợ chồng bà T canh tác đất ổn định suốt 27 năm nay, không hề tranh chấp với ai.

Thời điểm chồng bà T mua đất của ông L (*năm 1997*), ông Q đang là công an công tác tại trại giam T6 và sinh sống ở Thôn A, xã A, huyện M, cách thửa đất của gia đình bà T rất xa. Vì vậy, ông Q không hề có nhu cầu canh tác, không có khả năng, điều kiện để canh tác nông nghiệp và cũng không phải là người bỏ tiền để mua đất. Việc chồng bà T ghi tên ông Q2 trong giấy tờ mua bán đất với ông L chỉ là việc làm bất đắc dĩ, vì chính sách pháp luật của nhà nước ở thời điểm bấy giờ, khiến chồng bà T không thể tự mình đứng tên mua đất.

Cũng chính vì không phải là chủ sử dụng đất, không phải là chủ sở hữu tài sản, nên vợ chồng ông Q bà H2 chưa bao giờ canh tác trên mảnh đất này. Hơn nữa, ông Q bà H2 càng không thể kê khai với chính quyền địa phương về việc họ sử dụng đất để có thể được nhà nước bảo hộ quyền sử dụng theo pháp luật quy định, bởi họ không phải là chủ đất và không hề sử dụng đất đai.

Vì vậy, bà T khẳng định rằng, thửa đất nói trên là tài sản của gia đình bà T, nó chưa bao giờ là tài sản của ông Q. Cho nên, ông Q khởi kiện cho rằng đây là tài sản của ông Q và ông Q cho gia đình bà T mượn để canh tác là hoàn toàn sai sự thật, trái với pháp luật và trái đạo đức xã hội.

- Thứ hai, văn bản “*GIẤY XANG NHƯỢNG VƯỜN CÂY*” mà ông Q cung cấp cho Tòa án là tài liệu giả mạo, do đã bị ông Q sửa chữa, điền thêm và không có cơ sở để xem xét

Thời điểm lập giấy tờ mua bán đất (năm 1997), tuy ông Q có mặt tại nhà ông T2 cùng với bên bán đất là ông Đỗ Phi L và bên mua đất là chồng bà T. Nhưng vì ông Q chỉ là người được chồng bà T mượn tên để ghi vào giấy tờ mua bán đất và không hề liên quan gì đến việc mua bán đất đai, nên ông Q không hề ký hay ghi tên của ông Q vào GIẤY XANG NHƯỢNG này. Chồng bà T mới là người mua đất đã tự mình viết tên “**Trương Minh Q2**” vào phần Người mua vườn trong GIẤY XANG NHƯỢNG VƯỜN CÂY này và bỏ trống phần chữ ký bên trên.

Thế nhưng, mới đây khi bà T sao chụp tài liệu vụ án tại Tòa án thì bất ngờ phát hiện rằng tài liệu này đã bị sửa chữa và bị điền thêm. Cụ thể, trong “*GIẤY XANG NHƯỢNG VƯỜN CÂY*”, dưới dòng chữ “Người mua vườn” và trên dòng chữ chồng bà T ghi “**Trương Minh Q2**” đã xuất hiện một chữ ký, có lẽ là của ông Q. Như vậy, khoảng năm 2024 – khi khởi kiện vụ án - ông Q đã tự điền thêm chữ ký của ông Q vào dòng chữ ký mà chồng bà T đã để trống trong giấy tờ mua bán đất giữa chồng bà T với ông L, để “hợp thức hóa”, nhằm chứng minh với Tòa án rằng ông Q là người mua đất của ông L. Việc ông Q tự điền thêm chữ ký vào giấy này đã chứng minh một cách cụ thể nhất sự gian dối của ông Q về những gì mà ông Q khai với Tòa án.

Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự: “*Chứng cứ trong vụ việc dân sự là những gì đã được đương sự và cơ quan, tổ chức, cá nhân khác giao nộp, xuất trình cho Tòa án trong quá trình tố tụng hoặc do Tòa án thu thập được theo trình tự, thủ tục do Bộ luật này quy định và được Tòa án sử dụng làm căn cứ để xác định các tình tiết khách quan của vụ án cũng như xác định yêu cầu hay sự phản đối của đương sự là có căn cứ và hợp pháp.*” Tài liệu “*GIẤY XANG NHƯỢNG VƯỜN CÂY*” mà ông Q cung cấp cho Tòa đã bị ông Q điền thêm để giả mạo chữ ký vào mục NGƯỜI MUA VƯỜN, là chứng cứ giả mạo, không phản ánh đúng sự kiện khách quan, bà T yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký để làm rõ nội dung bà T đã trình bày nhưng Tòa án không trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký để làm rõ nội dung tôi đã trình bày.

Việc ông Q điền thêm chữ ký đã làm sai lệch sự thật, nhằm đánh lừa cơ quan pháp luật và nhằm mục đích chiếm đoạt bất hợp pháp tài sản của gia đình bà T. Điều này thể hiện việc ông Q đã có âm mưu, mục đích từ trước hòng chiếm đoạt phần đất này của gia đình bà T và việc ông Q ký tên mình vào Giấy sang nhượng với mục đích là hợp pháp hóa chứng cứ, che giấu sự thật.

Bà T đề nghị Tòa án xem xét hành vi trái pháp luật này của ông Q và xét xử theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Q và buộc ông Q phải trả cho bà T các khoản chi phí cho việc giám định phát sinh trong vụ án này.

- Thứ ba, con trai ông Q có hành vi hủy hoại tài sản là hơn 800 cây cà phê của gia đình bà T, gây thiệt hại nghiêm trọng về tài sản.

Vì nghĩ đến tình nghĩa anh em và thời gian đầu khi mới chuyển vào Gia Lai, chồng bà T có ở nhờ nhà ông Q một thời gian ngắn, nên khi ông Q tranh chấp gia đình bà T cũng muốn có sự san sẻ để anh chị em trong gia đình được hòa thuận. Chính vì vậy, nên tại UBND xã, có lúc bà T đã miễn cưỡng đồng ý cắt cho ông Q một phần đất của gia đình bà T, để ông Q thỏa mãn. Tuy nhiên, cây trồng và tài sản trên đất có phần là tài sản đầu tư của các con bà T, nhưng khi làm việc tại UBND xã bà T chưa hỏi ý kiến các con bà T, nên chưa thể thực hiện được. Hơn nữa, về đất đai, bà T có thể đồng ý cắt cho ông Q 1,1 ha để trả ơn ông Q và chấm dứt mâu thuẫn giữa hai gia đình, nhưng còn tài sản là cây cà phê trên đất vốn là tài sản đầu tư của bà T và các con bà T, nên cần thời gian thỏa thuận với các con mới có thể cắt đất để cho ông Q được.

Mọi việc đang được xem xét để có hướng giải quyết, thì ngày 19-3-2024, khi đất đai còn đang tranh chấp, chưa giải quyết xong thì, con trai ông Q (*Trương Văn B1; địa chỉ: thôn A, xã A, huyện M*) ngang nhiên đưa một số người đến chặt phá, hủy hoại 800 cây cà phê của gia đình bà T, gây thiệt hại rất nghiêm trọng. Dù mẹ con bà T ra sức ngăn cản nhưng những người này vẫn ngang nhiên chặt phá, thậm chí còn đe dọa, thách thức gia đình bà T. Những cây cà phê này là nguồn thu nhập, nguồn sống chủ yếu của gia đình bà T, là công sức của mẹ con bà T đầu tư, chăm sóc cả thời gian dài mới có được. Thế nhưng, con trai ông Q lại coi thường pháp luật, ngang nhiên hủy hoại tài sản.

Từ những nội dung phân tích trên, bà T khẳng định rằng thửa đất này thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T, yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh Q (*Nguyên đơn*) là hoàn toàn không có căn cứ. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Đối với tiền án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do bà T không yêu cầu khởi kiện nên bà T không tranh chấp.

1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan bà Ngô Thị H1, bà Ngô Thị B và bà Ngô Thị Kiều T3 trình bày

Đồng ý với ý kiến trình bày của bị đơn bà Trần Thị T.

1.4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M đã được Tòa án triệu tập họp lệ mà vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

1.5. Người làm chứng Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị H3 trình bày

Năm 1997 ông Ngô Văn T1 vào nhà ông Trương Minh Q ở, sau đó đến nhà ông T2, bà H3 nhận là em con bà cô họ và nhờ ông T2 tìm mua đất để canh

tác nên ông T2 dẫn ông T1 đến mua thửa đất của ông Đỗ Phi L có diện tích khoảng hơn 1ha, viết giấy sang nhượng và giao tiền tại nhà ông T2 chứ không phải đất ông Q mua của ông L rồi cho ông T1, bà T mượn như lời ông Q khai.

1.6. Người làm chứng ông Nguyễn Thanh P trình bày

Năm 1997 ông Q mua của ông Đỗ Phi L 1,5ha đất rẫy nằm ở suối cụt thuộc thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai gần đất nhà ông P, hai lô đất chỉ cách nhau một đám ruộng nước với giá 17.000.000 đồng rồi cho ông T1 là em vợ ông Q ở trông coi, quản lý, hàng tuần ông T1 vào nhà ông Q lấy lương thực và tiền chi tiêu. Ông Q là người đầu tư toàn bộ từ nhà cửa, chuồng trại chăn nuôi và trồng trọt. Năm 1998 ông T1 đưa vợ con vào và ông Q vẫn tiếp tục đầu tư nhưng cho ông T1 thu hoạch nuôi sống gia đình, còn cấp cho ông T1 01 hơ da nhãn hiệu DD70 đỏ để đi lại cho đến 5 năm sau ông Q mới không đầu tư nữa. Năm 2018 hai bên tranh chấp đất, ông Q nhờ ông P đến nhà bà T làm chứng, và ông P nói bà T là anh chị Q, H2 đã cư mang gia đình mình, Việc ông T1 làm sai giấy tờ đất thì trả lại đất cho anh chị để giữ gìn đoàn kết gia đình.

1.7. Người làm chứng bà Nguyễn Thị H4 trình bày

Bà Nguyễn Thị H4 là vợ ông Đỗ Phi L. Bà trình bày vợ chồng bà bán đất cho ông Trương Minh Q chứ không bán cho ông Ngô Văn T1. Nhưng bà H4 không ký vào bất cứ văn bản nào và không đến Tòa án vì bà Trần Thị T và 02 con rể bà T đã có lần đe dọa bà H4 nên bà H4 ra Tòa làm chứng thì sợ bà T gây sự, mất lòng. Ngày 10/01/2025 ông Q làm đơn xác minh với nội dung đất tranh chấp trên là của ông L chồng bà H4 bán cho ông Q chứ không bán cho ai khác và bà H4 xác nhận, đất tranh chấp trên là của gia đình bà, chính ông L chồng bà bán đất cho ông Q chứ không bán cho người nào khác.

1.8. Người làm chứng ông Lê Doãn Đ1 trình bày

Ông Đ1 có đào giếng đôi công cho ông Ngô Văn T1 và ông Phạm Văn T4 đến phiên tòa khai có làm thuê xây nhà cho ông Ngô Văn T1, còn nội dung ông T1 sang nhượng đất của ông L thì cả ông Đ1 và ông T4 không biết.

2. Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các điều 163, 164 và 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 6, điểm d khoản 1 Điều 100, khoản 2 Điều 106, khoản 1, khoản 5 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

Căn cứ Điều 144, Điều 147, Điều 157 và Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 24, khoản 2 Điều 26 và Điều 27 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.

Xử:

- Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Minh Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H2 yêu cầu bà Trần Thị T, bà Ngô Thị H1, bà Ngô Thị B và bà Ngô Kiều T3 phải trả lại cho ông Trương Minh Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H2 toàn bộ 1,5 ha đất ông Q mua của ông Đỗ Phi L có tứ cận: Phía Đông giáp suối, Phía Tây giáp lô chè, Phía Nam giáp đất điện ảnh, Phía Bắc giáp đất của ông S.

- Ông Trương Minh Q, bà Ngô Thị H2 có quyền liên hệ với cấp có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy CNQSD đất theo đúng quy định của pháp luật (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Gia Lai).

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BL 190720, thửa đất số: 00, tờ bản đồ số: 00, diện tích 22.050 m², vị trí thửa đất tại Thôn L, xã Đ, huyện M (N là Thôn L, xã M), tỉnh Gia Lai do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Ngô Văn T1, bà Trần Thị T ngày 02/10/2012.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Buộc bà Trần Thị T, bà Ngô Thị H1, bà Ngô Thị B và bà Ngô Kiều T3 phải liên đới chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và phải trả cho nguyên đơn ông Trương Minh Q toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.753.992 đồng (Chín triệu, bảy trăm năm mươi ba nghìn, chín trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Căn cứ khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành mà bị đơn chậm trả số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, cho đến khi thi hành án xong số tiền trên.

Trả lại cho nguyên đơn ông Trương Minh Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0012497, ngày 22/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mang Yang (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

3. Về kháng cáo

Tại đơn kháng cáo ghi ngày 09/02/2026 và ngày 16/3/2026 của bị đơn bà Trần Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1 và bà Ngô Thị B kháng cáo toàn bộ bản án số 03/2026/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2026 của

Toà án nhân dân khu vực 10 – Gia Lai, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 12/02/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Gia Lai kháng nghị toàn bộ bản án số 03/2026/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Gia Lai, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo.

4. Diễn biến tại phiên tòa

- Ngày 02/7/2026, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét, thẩm định và định giá đối với tài sản tranh chấp. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích 14.894,9m² (đất trồng cây lâu năm), tại thôn L, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (nay là thôn L, xã M, tỉnh Gia Lai), tài sản gắn liền với phần đất đang tranh chấp gồm: 01 căn nhà phụ tường gạch, mái tôn, xây dựng từ năm 1997, có diện tích 50,5m², 01 căn nhà chính tường gạch, mái tôn, có tô trát, xây dựng từ năm 2004, có diện tích 76,9m², 02 sân bê tông, có diện tích 229,9m², 01 giếng nước đường kính 1,2m, sâu 25m và các cây trồng gồm: 01 cây bơ; 01 cây chôm chôm; 05 cây sầu riêng; 03 cây tiêu; 1.143 cây cà phê vối, kiến thiết cơ bản năm thứ 02; 532 cà phê thời kỳ thu hoạch (từ năm thứ 04 trở đi).

- Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng gia đình ông T1, bà T là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất đang tranh chấp. Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn có yêu cầu trưng cầu giám định đối với giấy sang nhượng đất giữa ông Q và ông L vì giấy này có sự tẩy xóa, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc trưng cầu giám định. Quá trình làm việc giữa bà T và vợ ông L, vợ ông L có xác nhận việc chuyển nhượng không liên quan đến ông Q nên việc quản lý, sử dụng thửa đất của bị đơn là hợp pháp, ngoài phần đất bị đơn nhận chuyển nhượng của ông L thì quá trình sinh sống bị đơn còn khai hoang thêm; việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 và bà T nhưng không đưa UBND xã vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản gắn liền với thửa đất, thời điểm bà T cùng các con chuyển vào sinh sống cùng với ông T1 thì trên đất có căn nhà tạm và cây cà phê, sau đó gia đình bà đào giếng, xây nhà, làm sân, mắc đường điện ba pha, đầu tư hệ thống tưới nước (giá trị khoảng 4.000.000 đồng đến 6.000.000 đồng), trồng cây ăn trái, nhổ một số cây cà phê cũ và trồng cây cà phê mới.

- Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến trình bày của bị đơn, cho rằng nguồn gốc thửa đất do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông L, sau đó cho ông T1 và T mượn để sản xuất. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 14.894,9m² (đất trồng cây lâu năm), tại thôn L, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (nay

là thôn L, xã M, tỉnh Gia Lai) và toàn bộ tài sản gắn liền với phần đất. Đối với tài sản gắn liền với thửa đất, thời điểm cho mượn tài sản trên đất gồm căn nhà tạm, 750 cây cà phê, một số cây ăn trái, giếng nước và hệ thống tưới cây, đối với hệ thống tưới cây thời gian đầu tư đã lâu nên không nhớ trị giá là bao nhiêu.

- Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

5. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Đảm bảo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

- Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Gia Lai, nội dung kháng nghị về xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trên đất tranh chấp, ngày 30/7/2026, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, làm rõ nguồn gốc các tài sản trên đất. Do đó, những vi phạm của tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm đã khắc phục, do đó, xét thấy không cần phải hủy bản án sơ thẩm; nội dung kháng nghị yêu cầu tính án phí có giá ngạch tương ứng với tài sản tranh chấp là 1.200.000.000 đồng, vì đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nên không căn cứ vào biên bản định giá tài sản để làm căn cứ tính án phí có giá ngạch đối với tài sản tranh chấp, do đó rút một phần kháng cáo đối với nội dung này.

- Đề nghị chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Gia Lai, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1 và Ngô Thị B, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí: Bị đơn bà Trần Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1 và bà Ngô Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Trương Minh Q khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T phải trả lại phần đất có diện tích 1,5 ha tại thôn L, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (nay là thôn L, xã M, tỉnh Gia Lai), vì ông cho rằng phần đất nay trước đây ông nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Phi L, sau đó ông cho ông Ngô Văn T1 (chồng

bà T) mượn để canh tác, quá trình sử dụng ông T1, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 05/02/2026, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, ngoài yêu cầu bị đơn trả lại phần đất diện tích 1,5ha như đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn còn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 190720 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Gia Lai cấp ngày 01/10/2012 cho người sử dụng ông Ngô Văn T1 và bà Trần Thị T tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 (trích đo), diện tích 22.050m² tại thôn L, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai. Yêu cầu này của nguyên đơn không phải là yêu cầu khởi kiện nên không cần phải đảm bảo nguyên tắc phải đưa ra trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên yêu cầu này được xem xét, giải quyết trong cùng vụ án là đảm bảo.

Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết vụ án, xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

Về quan hệ tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm xác định “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ, cần xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Đơn kháng cáo của người kháng cáo bị đơn bà Trần Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1, bà Ngô Thị B trong hạn luật định và người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại các điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1, bà Ngô Thị B, thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp, thấy:

Nguyên đơn ông Trương Minh Q cho rằng ngày 27/8/1997, ông có nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Phi L phần đất có diện tích 1,5ha tại thôn Đ, xã K, huyện M với giá 20.000.000 đồng, phần đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp suối, phía Tây giáp lô chè, phía Nam giáp đất Điện ảnh và phía Bắc giáp đất của ông S theo “Giấy xang nhượng vườn cây” ghi ngày 27/8/1997, có xác nhận của UBND xã K.

Theo bị đơn bà Trần Thị T trình bày, khoảng năm 1997, thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn T2, ông Ngô Văn T1 (chồng bà T) nhận chuyển nhượng từ ông L phần đất có diện tích 1,5ha với giá 17.000.000 đồng, nhưng vì

thời điểm nhận chuyển nhượng ông T1 chưa chuyển hộ khẩu thường trú đến huyện M nên nhờ ông Q (anh rể của ông T1) đứng tên hợp đồng chuyển nhượng theo “Giấy xang nhượng vườn cây” ghi ngày 27/8/1997, có xác nhận của UBND xã K.

Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 cho ông Ngô Văn T1 và bà Trần Thị T, tại “GIẤY CHUYỂN – NHƯỢNG – ĐẤT DÂY” ghi ngày 10/3/1998 (bút lục số 220 – 221) thể hiện ông L chuyển nhượng cho ông T1 phần đất có diện tích 02ha, tại thôn L, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai, với giá 20.000.000 đồng, phần đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Đỗ Phi L, phía Nam giáp suối, phía Tây giáp đất ông D.

Tại Biên bản hòa giải ghi ngày 11/5/2018 của UBND xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (bút lục số 06 – 07), bà T trình bày nguồn gốc thửa đất do vợ chồng bà và vợ chồng ông Q mua chung.

Như vậy, lời trình bày của bà T về nguồn gốc, diện tích và giá chuyển nhượng là không phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lời trình bày trước đây của bà, không có căn cứ xác định ông T1 là người nhận chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp từ ông L.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất, thấy:

Ông Q cho rằng tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất đã có nhà tạm, giếng nước, đường điện 220 vôn, 750 cây cà phê trồng năm 1995 và một số cây ăn trái khác. Sau khi nhận chuyển nhượng, cũng trong năm 1997, vì thấy gia đình ông T1 có hoàn cảnh khó khăn nên ông Q và vợ là bà Ngô Thị H2 đã cho ông T1 vào ở chăm sóc cây và thu hoạch kiếm sống trên đất ông Q mua. Năm 1998 ông T1 đưa vợ là bà Trần Thị T, các con vào cùng sinh sống cùng với ông T1. Năm 2012 ông T1 làm giả giấy sang nhượng đất rẫy và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông Q nhận chuyển nhượng.

Bà T cho rằng thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất chỉ có khoảng 550 cây cà phê cùng một số cây ăn quả khác. Sau đó, ông T1, bà T xây dựng một căn nhà cấp 4, đào giếng, lắp đặt hệ thống điện 3 pha, làm sân, trồng thêm 800 cây cà phê mới, đồng thời khai hoang thêm 1,5ha đất và trồng thêm cây cà phê và một số loại cây trồng khác trên toàn bộ mảnh đất này. Từ năm 2008 cho đến nay, gia đình bà chuyển ra sống tại căn nhà trên mặt đường Q.

Mặc dù ông Q không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc sau khi nhận chuyển nhượng thì có cho ông T1 vào ở để canh tác, làm ăn, tuy nhiên tại Biên bản hòa giải ghi ngày 11/5/2018 của UBND xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (bút lục số 06 – 07), giữa ông Q và bà T thống nhất về việc bà T làm thủ tục chuyển quyền 1,1ha cho ông Q và tại “BẢN GHI NHỚ” ghi ngày 26/4/2018 (bút lục số 384) thể hiện nội dung như sau:

“...Hai gia đình chúng tôi thống nhất việc gia đình bà T giao lại quyền sở hữu vườn cây cho ông Q chính chủ

1. Ý kiến bà T, bà đã nhận ra việc sau trái của gia đình tự làm bìa đỏ. Nay bà đồng ý trả lại cho chính chủ.

...

3. Sau khi thỏa thuận xong gia đình ông Q thống nhất cắt lại 4 xào cho các cháu. Bốn xào đó nằm bên trên phía đất giáp khai hoang....

4. Gia đình bà T cắt trả lại cho ông Q 1 héc ta tính từ dưới lên trên.”.

Như vậy, ngoài việc có sự mâu thuẫn trong lời trình của bà T về nguồn gốc, diện tích và giá chuyển nhượng thửa đất, có căn cứ xác định bà T đồng ý trả lại phần đất tranh chấp cho ông T nên lời trình bày của ông Q về việc ông Q, bà H2 có cho ông T1, bà T mượn đất để canh tác, sinh sống là phù hợp.

[2.3] Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thấy:

Quá trình giải quyết, bà T cho rằng bản gốc “Giấy sang nhượng vườn cây” ngày 27/8/1997 đã bị trộm mất và không có việc vợ chồng bà cùng ông L ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như vậy có căn cứ xác định “GIẤY CHUYỂN – NHƯỢNG – ĐẤT DÂY” ghi ngày 10/3/1998 (bút lục số 220 – 221) không phải là hợp đồng ký kết giữa ông L và ông T1.

Khoản 4 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 quy định như sau:

“Điều 49. Những trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp sau đây:

...

4. Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; tổ chức sử dụng đất là pháp nhân mới được hình thành do các bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất;”.

Khoản 5 Điều 38 Luật Đất Đai năm 2003, quy định:

“Điều 38. Các trường hợp thu hồi đất

Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

...

5. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;”.

Như vậy, đã phân tích tại mục [2.1] và mục [2.2], có căn cứ xác định ông T1 không phải là người nhận chuyển nhượng đất từ ông L, “GIẤY CHUYỂN – NHƯỢNG – ĐẤT DÂY” ghi ngày 10/3/1998 (bút lục số 220 – 221) không phải là hợp đồng ký kết giữa ông L và ông T1; ông T1 và bà T không phải là đối tượng sử dụng đất, không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà T là không đúng đối tượng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại đất và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 190720 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Gia Lai cấp ngày 01/10/2012 cho người sử dụng ông Ngô Văn T1 và bà Trần Thị T tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 (trích đo), diện tích 22.050m² tại thôn L, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai, là có căn cứ.

Tuy nhiên tại phần quyết định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định rõ diện tích, vị trí tứ cận của phần đất đang tranh chấp là có sự thiếu sót, việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đảm bảo nên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét, thẩm định lại đối với phần đất đang tranh chấp, việc thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm đã được khắc phục. Dựa trên kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm (ký hiệu 1) có diện tích 14.894,9m² (đất trồng cây lâu năm), tại thôn L, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (nay là thôn L, xã M, tỉnh Gia Lai), thửa đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp nương nước, có chiều dài 13,33m + 12,92m + 11,59m + 11,81m + 9,19m; Phía Tây giáp đất bà Trần Thị T đang trực tiếp sử dụng (ký hiệu 2), có chiều dài 82,34m; Phía Nam giáp đất ông N và đất ông T5, có chiều dài 17,67m + 13,28m + 24,71m + 69,16m + 55,55m + 61,67m; Phía Bắc giáp đường đất và đất ông C, có chiều dài 30,17m + 38,27m + 16,03m + 11,99m + 60,55m + 86,99m.

[2.4] Đối với tài sản gắn liền với phần đất đang tranh chấp:

Ông Q cho rằng thời điểm cho mượn tài sản trên đất gồm căn nhà tạm, 750 cây cà phê, một số cây ăn trái, giếng nước và hệ thống tưới cây. Bà T cho rằng thời điểm bà T cùng các con chuyển vào sinh sống cùng với ông T1 thì trên đất có căn nhà tạm và cây cà phê, sau đó gia đình bà đào giếng, xây nhà, làm sân, mắc đường điện ba pha, đầu tư hệ thống tưới nước (giá trị khoảng 4.000.000 đồng đến 6.000.000 đồng), trồng cây ăn trái, nhổ một số cây cà phê cũ và trồng cây cà phê mới.

Dựa trên lời trình bày của các đương sự, thời điểm nhận chuyển nhượng, hiện trạng công trình kiến trúc cũng như sự phát triển của các cây trồng trên đất, có căn cứ xác định như sau:

- Tài sản do ông Q, bà H2 tạo lập trước khi cho ông T1, bà T mượn đất gồm: 01 căn nhà phụ tường gạch, mái tôn, xây dựng từ năm 1997, có diện tích 50,5m² và 532 cây cà phê thời kỳ thu hoạch (từ năm thứ 04 trở đi).

- Tài sản do ông T1, bà T tạo lập từ sau thời điểm mượn đất gồm: 01 căn nhà chính tường gạch, mái tôn, có tô trát, xây dựng từ năm 2004, có diện tích 76,9m², 02 sân bê tông, có diện tích 229,9m², 01 giếng nước đường kính 1,2m, sâu 25m và các cây trồng gồm: 01 cây bơ; 01 cây chôm chôm; 05 cây sầu riêng; 03 cây tiêu; 1.143 cây cà phê vối, kiến thiết cơ bản năm thứ 02 và hệ thống tưới nước.

Đối với các tài sản gồm 01 căn nhà chính, có diện tích 76,9m², 02 sân bê tông, 01 giếng nước và các cây trồng gồm: 01 cây bơ; 01 cây chôm chôm; 05 cây

sầu riêng; 03 cây tiêu; hệ thống tưới nước, do ông T1, bà T tạo lập nên cần buộc ông Q, bà H2 thanh toán trị giá những tài sản này cho bà T và các con theo giá được xác định theo biên bản định giá tài sản là 137.906.880 đồng; đối với hệ thống tưới nước được chôn dưới lòng đất nên không thể tiến hành xem xét, thẩm định và định giá tài sản, tại phiên tòa các đương sự không thống nhất về giá trị, bà T cũng không đưa ra được mức trị giá tại thời điểm đầu tư, tuy nhiên đây là hệ thống thiết yếu cần thiết bắt buộc phải có đối với việc làm nông nghiệp và đối với diện tích đất rẫy, đồng thời trị giá hệ thống tưới nước sẽ giảm dần theo thời gian nên cần xác định giá trị hệ thống tưới nước bằng 50% mức giá trị cao nhất mà bà T trình bày là 3.000.000 đồng (50% của 6.000.000 đồng), tổng số tiền ông Q, bà H2 phải thanh toán cho bà T và các con là 140.906.880 đồng; đối 1.143 cây cà phê vối, kiến thiết cơ bản năm thứ 02, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy những cây cà phê của ông Q, bà H2 vẫn đang phát triển, cho thu hoạch tốt, việc bà T tự ý chặt bỏ và trồng mới 1.143 cây cà phê vối không được sự đồng ý của ông Q, bà H2, mặt khác từ thời điểm mượn đất đến khi chặt bỏ, ông T1, bà T và các con là người được hưởng lợi đối với những hoa lợi có được từ những cây cà phê này nên không buộc ông Q, bà H2 phải thanh toán trị giá 1.143 cây cà phê vối cho bà T và các con của bà T; đối với 532 cà phê thời kỳ thu hoạch (từ năm thứ 04 trở đi) là cây cà phê của ông Q, bà H2, tuy nhiên quá trình giải quyết xác định bà T và các con của bà T vẫn là người đang trực tiếp quản lý, chăm sóc nên cần bảo lưu cho bà T và các con của bà T quyền được thu hoạch hoa lợi của những cây cà phê này trong vụ mùa năm 2026.

Đối với phần đất không tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ký hiệu 2) cho bà T có diện tích 6.416m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà T và các con của bà T.

[3] Đối với việc tham gia tố tụng của Chủ tịch UBND xã M, tỉnh Gia Lai, thấy:

Tại mục 2.1 Công văn số 285/TANDTC-PC ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn thực hiện nhiệm vụ, thẩm quyền của các Tòa án nhân dân quy định như sau:

“2.1. Về kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân cấp huyện trong vụ án dân sự, hành chính có liên quan đến yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Điểm h, điểm i khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ “Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai” (sau đây gọi là Nghị định số 151/2025/NĐ-CP), có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025, quy định:

“1. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện, bao gồm:

....

h) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 136 và điểm d khoản 2 Điều 142 Luật Đất đai;

i) Xác định lại diện tích đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai;”.

Như vậy, trong vụ án này cần xác định và đưa Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Gia Lai vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bản án sơ thẩm xác định Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Gia Lai là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đảm bảo, tuy nhiên tại Thông báo số 02/2025/TB-TA ngày 12/9/2025 của TAND khu vực 10 – Gia Lai xác định và đưa Ủy ban nhân dân xã M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì phần đất đang tranh chấp có phần diện tích thuộc phạm vi đường đất thuộc quyền quản lý của UBND xã M, tỉnh Gia Lai. Mặt khác, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát sinh tại phiên tòa sơ thẩm ngày 05/02/2026, quá trình giải quyết Chủ tịch UBND xã M không được biết về yêu cầu này để trình bày ý kiến về quyết định hủy cá biệt là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặc dù có vi phạm về tố tụng nhưng việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; sau khi bản án sơ thẩm được ban hành, Chủ tịch UBND xã M không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với vấn đề này.

[4] Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với phần diện tích đất đang tranh chấp, thấy:

Như đã phân tích tại mục [2.3], việc thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với vấn đề này.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc trưng cầu giám định đối với tài liệu, chứng cứ, thấy:

Khoản 2 Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định:

“Điều 102. Trưng cầu giám định, yêu cầu giám định

...

2. Theo yêu cầu của đương sự hoặc khi xét thấy cần thiết, Thẩm phán ra quyết định trưng cầu giám định. Trong quyết định trưng cầu giám định phải ghi rõ tên, địa chỉ của người giám định, đối tượng cần giám định, vấn đề cần giám định, các yêu cầu cụ thể cần có kết luận của người giám định.”.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập bản gốc “GIẤY CHUYỂN – NHƯỢNG – ĐẤT DÃY” ghi ngày 10/3/1998 (bút lục số 220 – 221) cùng các tài liệu, chứng cứ liên quan để trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông Ngô Văn T1 và ông

Đỗ Phi L là có sự thiếu sót. Tuy nhiên, dựa trên các tài liệu, chứng cứ khác do Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập có tại hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ buộc bị đơn phải trả lại phần diện tích đất đang tranh chấp cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không cần thiết phải thực hiện việc trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông Ngô Văn T1 và ông Đỗ Phi L tại “GIẤY CHUYỂN – NHƯỢNG – ĐẤT DÂY” ghi ngày 10/3/1998.

[6] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Gia Lai, thấy:

Tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai thay đổi nội dung kháng nghị, không yêu cầu hủy bản án sơ thẩm mà chỉ yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm về việc xác định cụ thể vị trí, diện tích, tứ cận, giá trị các tài sản trên đất, vẽ sơ đồ đối với diện tích đất tranh chấp diện tích 1,5 ha mà bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn. Xét yêu cầu của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai là phù hợp, cần chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1 và bà Ngô Thị B; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Gia Lai, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn bà Trần Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1 và bà Ngô Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158; khoản 1 Điều 228; Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 163, 164, 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 6; điểm d khoản 1 Điều 100; khoản 2 Điều 106; khoản 1 và khoản 5 Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

Căn cứ Điều 24, khoản 2 Điều 26, Điều 27 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.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T.
2. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1 và bà Ngô Thị Bích .

3. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Gia Lai.

4. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Gia Lai giữa nguyên đơn ông Trương Minh Q và bị đơn bà Trần Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tuyên xử:

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh Q.

5.1. Buộc bà Trần Thị T, bà Ngô Thị H1, bà Ngô Thị B và bà Ngô Kiều T3 phải trả cho ông Trương Minh Q và bà Ngô Thị H2 phần đất (ký hiệu 1) có diện tích 14.894,9m² (đất trồng cây lâu năm), tại thôn L, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (nay là thôn L, xã M, tỉnh Gia Lai), có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp nương nước, có chiều dài 13,33m + 12,92m + 11,59m + 11,81m + 9,19m;

- Phía Tây giáp đất bà Trần Thị T đang trực tiếp sử dụng (ký hiệu 2), có chiều dài 82,34m;

- Phía Nam giáp đất ông N và đất ông T5, có chiều dài 17,67m + 13,28m + 24,71m + 69,16m + 55,55m + 61,67m;

- Phía Bắc giáp đường đất và đất ông C, có chiều dài 30,17m + 38,27m + 16,03m + 11,99m + 60,55m + 86,99m.

(có sơ đồ thửa đất kèm theo)

Ông Trương Minh Q và bà Ngô Thị H2 được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với phần đất nêu trên gồm: 01 căn nhà phụ tường gạch, mái tôn, xây dựng từ năm 1997, có diện tích 50,5m², 01 căn nhà chính tường gạch, mái tôn, có tô trát, xây dựng từ năm 2004, có diện tích 76,9m², 02 sân bê tông, có diện tích 229,9m², 01 giếng nước đường kính 1,2m, sâu 25m và các cây trồng gồm: 01 cây bơ; 01 cây chôm chôm; 05 cây sầu riêng; 03 cây tiêu; 1.143 cây cà phê vối, kiến thiết cơ bản năm thứ 02; 532 cà phê thời kỳ thu hoạch (từ năm thứ 04 trở đi) và hệ thống tưới nước.

5.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 190720 được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Gia Lai cấp ngày 02/10/2012 cho người sử dụng ông Ngô Văn T1 và bà Trần Thị T đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 22.050m², tại thôn L, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (nay là Thôn L, xã M, tỉnh Gia Lai).

6. Bà Trần Thị T, bà Ngô Thị H1, bà Ngô Thị B và bà Ngô Kiều T3 được quyền sử dụng và sở hữu các tài sản gắn liền với phần đất (ký hiệu 2) có diện tích 6.416m², tại tại thôn L, xã Đ, huyện M, tỉnh Gia Lai (nay là thôn L, xã M, tỉnh Gia Lai).

(có sơ đồ thửa đất kèm theo)

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

7. Buộc ông Trương Minh Q và bà Ngô Thị H2 phải trả cho bà Trần Thị T, bà Ngô Thị H1, bà Ngô Thị B và bà Ngô Kiều T3 số tiền 140.906.880 (một trăm bốn mươi triệu chín trăm linh sáu nghìn tám trăm tám mươi) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, bên 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Bà Trần Thị T, bà Ngô Thị H1, bà Ngô Thị B và bà Ngô Kiều T3 được quyền thu hoạch hoa lợi vụ mùa năm 2026 của 532 cà phê thời kỳ thu hoạch (từ năm thứ 04 trở đi) trên phần đất ký hiệu số 1.

9. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 24.753.992 (hai mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn chín trăm chín mươi hai) đồng, trong đó ông Trương Minh Q nộp tạm ứng số tiền 9.753.992 (chín triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn chín trăm chín mươi hai) đồng, bà Trần Thị T nộp tạm ứng số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

Bà Trần Thị T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Buộc bà Trần Thị T, bà Ngô Thị H1, bà Ngô Thị B và bà Ngô Kiều T3 phải liên đới trả cho ông Trương Minh Q số tiền 9.753.992 (chín triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn chín trăm chín mươi hai) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, bên 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Về án phí:

10.1. Về án phí dân sự sơ thẩm

Buộc bà Trần Thị T, bà Ngô Thị H1, bà Ngô Thị B và bà Ngô Kiều T3 phải liên đới chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Trương Minh Q và bà Ngô Thị H2 phải chịu 7.045.344 (bảy triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi bốn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012497 ngày 22/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Yang (nay là P1 Thi hành án dân sự khu vực 10 – Gia Lai). Ông Trương Minh Q và bà Ngô Thị H2 còn phải nộp số tiền 2.045.344 (hai triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi bốn) đồng.

10.2. Về án phí dân sự phúc thẩm

Trả lại cho bà Trần Thị T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001301 ngày 10/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Bà Trần Thị T đã nộp đủ.

Trả lại cho bà Ngô Thị H1 và bà Ngô Thị Bích 3 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001302 ngày 10/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Bà Ngô Thị H1 và bà Ngô Thị B đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 8 và 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 12 – Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 12 – Gia Lai;
- Phòng GD, KT, TT và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Hà