

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

Bản án số: 95/2026/DS-PT

Ngày: 27/5/2026.

*V/v tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu
hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất và hủy hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất.*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Tấn Long**

ông **Đình Phước Hòa**

- Thư ký phiên tòa: ông **Trương Quốc Lập** - Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng: ông **Trần Viết Tuấn** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 167/2025/TLPT-DS ngày 24/11/2025 về tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 967/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông [Đoàn H](#) (chết ngày 12/02/2018).

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông [Đoàn H](#):

1. Bà [Nguyễn Thị C](#) - sinh năm 1943; trú tại: [số F đường T, phường B, tỉnh Đắk Lắk](#) (chết ngày 11/3/2022).

2. Ông [Đoàn Văn H1](#) - sinh năm 1948; trú tại: [số B đường N, phường Q, tỉnh Gia Lai](#) (địa chỉ cũ: [số B đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định](#). Ông [H1](#) cũng đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà [Nguyễn Thị C](#) (ông [H1](#) chết ngày 28/3/2024).

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông [Đoàn Văn H1](#):

2.1. Bà Lê Thị C1 - sinh năm 1948; địa chỉ: số B đường N, phường Q, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

2.2. Bà Đoàn Thị Kim C2 - sinh năm 1977; địa chỉ: số D đường L, phường Q, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị C1, bà Đoàn Thị Kim C2*: ông Đoàn Minh Đ; cư trú tại: số A đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: số A đường L, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2.3. Ông Đoàn Văn H2 - sinh năm 1973 (không rõ địa chỉ).

2.4. Ông Đoàn Văn H3 - sinh năm 1975 (không rõ địa chỉ).

2.5. Bà Đoàn Thị Kim V - sinh năm 1980 (không rõ địa chỉ).

3. Bà Đoàn Thị T1 - sinh năm 1953; trú tại: phường Q, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định). Bà T1 cũng đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyễn Thị C. Vắng mặt.

4. Bà Đoàn Thị Kim C3 - sinh năm 1977.

5. Bà Đoàn Thị Kim T2 - sinh năm 1979.

Cùng trú tại: số F đường T, phường B, tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ cũ: số F đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk). Bà C3 và bà T2 cũng đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyễn Thị C. Bà C3 và bà T2 đều vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đoàn Thị T1, bà Đoàn Thị Kim C3, bà Đoàn Thị Kim T2: ông Đoàn Minh Đ; cư trú tại: số A đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: số A đường L, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2. Bị đơn: ông Đoàn L - sinh năm 1933.

Trú tại: thôn Đ, xã T, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định). Vắng mặt.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Đoàn L*: bà Trần Thị Thanh H4 (văn bản uỷ quyền ngày 27/6/2018); trú tại: số A đường N, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

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

3.1. Bà Đoàn Thị N - sinh năm 1939; trú tại: thôn L, phường Q, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: thôn L, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định). Vắng mặt.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đoàn Thị N*: ông Đoàn Minh Đ; cư trú tại: số A đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: số A đường L, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2. Ông Đoàn L1 - sinh năm 1935; trú tại: số 1621.5TH AVE APT-1, MANKTO-MN 560001, USA.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đoàn L1*: ông Đoàn Minh Đ; cư trú tại: số A đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: số A đường L, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

3. Bà Phạm Thị X - sinh năm 1937; trú tại: thôn Đ, xã T, tỉnh Gia Lai (địa

chỉ cũ: [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định](#)). Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà [Phạm Thị X](#): bà [Trần Thị Thanh H4](#); trú tại: [số A đường N, phường B, tỉnh Đắk Lắk](#). Có mặt.

4. Ông [Đoàn Văn T3](#) - sinh năm 1962; trú tại: [số G đường T, phường B, tỉnh Đắk Lắk](#) (địa chỉ cũ: [số G đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk](#)). Có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông [Đoàn Văn T3](#): ông [Trần Quang D](#); cư trú tại: [số C đường N, xã C, Đắk Lắk](#). Vắng mặt.

5. Bà [Nguyễn Thị N1](#) - sinh năm 1950; trú tại: [thôn Đ, xã T, tỉnh Gia Lai](#) (địa chỉ cũ: [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định](#)). Vắng mặt.

6. Bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) - sinh năm 1936; trú tại: [thôn Đ, xã T, tỉnh Gia Lai](#) (địa chỉ cũ: [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định](#)). Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà [Nguyễn Thị Phi L2](#): ông [Đoàn Minh Đ](#); cư trú tại: [số A đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh](#) (địa chỉ cũ: [số A đường L, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh](#)). Có mặt.

7. Ủy ban nhân dân xã [T](#), tỉnh Gia Lai (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện [T](#), tỉnh Bình Định). Vắng mặt.

8. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh [G](#).

- Người đại diện theo ủy quyền: ông [Đặng Hữu B](#); chức vụ: Giám đốc [Văn phòng Đ3](#). Có đơn xin vắng mặt.

9. Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

- Người đại diện theo ủy quyền: ông [Nguyễn Văn T4](#); chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Nghiệp vụ và tổ chức thi hành án Dân sự. Có mặt.

4. Người kháng cáo: bà [Trần Thị Thanh H4](#) là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông [Đoàn L](#) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Đoàn Văn T3](#).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông [Đoàn H](#), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (bà [Đoàn Thị T1](#), bà [Đoàn Thị Kim C3](#), bà [Đoàn Thị Kim T2](#), bà [Lê Thị C1](#), bà [Đoàn Thị Kim C2](#)) do ông [Đoàn Minh Đ](#) là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng cụ [Đoàn Đ1](#) (chết năm 1969) và cụ [Nguyễn Thị L3](#) (chết năm 2002) có 05 người con chung gồm: bà [Đoàn Thị L4](#) (chết, không có chồng, có con là bà [Nguyễn Thị N1](#)), ông [Đoàn L](#), ông [Đoàn L1](#), bà [Đoàn Thị N](#) và ông [Đoàn H](#) (chết ngày 12/02/2018, có vợ [Nguyễn Thị C](#) và các con: [Đoàn Văn H1](#), [Đoàn Thị T1](#), [Đoàn Thị Kim C3](#), [Đoàn Thị Kim T2](#)); ngoài ra, không có con riêng, con nuôi nào khác.

Di sản cụ [Đoàn Đ1](#), cụ [Nguyễn Thị L3](#) để lại gồm 01 ngôi nhà, đất tại thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, diện tích 695,9m² đất (trong đó: đất ở 200m², đất

trồng cây hàng năm khác 495,9m²) tọa lạc tại: [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định](#), chưa chia cho ai. Nhà và đất hiện được vợ chồng ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#) quản lý, sử dụng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/12/2002, diện tích 676m². Ngày 18/01/2018 cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 695,9m² (trong đó: đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 495,9m²). Quá trình quản lý, sử dụng ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#) không sửa chữa hay tôn tạo gì thêm.

Cụ [Đoàn Đ1](#) và cụ [Nguyễn Thị L3](#) đã chia cho vợ chồng ông [Đoàn L1](#), bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) một phần đất với diện tích 260m² (cho bằng miệng vào năm 1965). Trong diện tích đất cho vợ, chồng bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) đã xây 01 ngôi nhà diện tích 45m², căn nhà này bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) hiến làm nhà từ đường vì ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#) đã lợi dụng tín nhiệm của tộc họ, làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông [Đoàn L](#) làm tài sản riêng rồi tặng cho ông [Đoàn Văn T3](#) là không đúng. Do đó, ông khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Yêu cầu xác định nhà, đất thừa đất số 741, tờ bản đồ 13 có diện tích 695,9m² (200m² đất ở và 495,9m² đất trồng cây hàng năm khác) tại [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định](#) là di sản của cụ [Đoàn Đ1](#) và cụ [Nguyễn Thị L3](#) để lại;

2. Hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#) số 00561QSDĐ/K9-Đ/ở cấp ngày 04/12/2002 và số CS07459 cấp ngày 18/01/2018;

3. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 17/5/2018 giữa ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#) với ông [Đoàn Văn T3](#) (con của ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#)).

** Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông [Đoàn L](#) do bà [Trần Thị Thanh H4](#) là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông [Đoàn L](#) thống nhất về quan hệ gia đình và nguồn gốc thừa đất số 741, tờ bản đồ số 13, diện tích 695,9m² đất (trong đó: đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 495,9m²), tọa lạc tại: [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định](#) như lời trình bày của nguyên đơn ông [Đoàn Hối](#). Nhưng ngày 26/12/1995, cụ [Nguyễn Thị L3](#) có tổ chức cuộc họp họ Đoàn để giao quyền thừa kế và lập văn bản giao quyền thừa kế cho ông [Đoàn L](#). Ngày 17/10/2003, ông [Đoàn H](#) xây dựng quy ước nhà từ đường gia tộc họ [Đ2](#) và giao nhà đất cho ông. Thực tế ông [Đoàn L](#) đã sử dụng nhà đất hơn 30 năm; quá trình sử dụng đã sửa chữa lại nhà tổng cộng 10 cây vàng và cũng được Ủy ban nhân dân huyện T, Sở Tài Nguyên & Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#). Đồng thời, ông [Đoàn L](#) đã tặng cho con là ông [Đoàn Văn T3](#) một phần đất. Ông [Đoàn Văn T3](#) đã xây nhà ở ổn định nên ông [Đoàn L](#) không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Đoàn H](#) và yêu cầu độc lập của bà [Nguyễn Thị Phi](#)

L2.

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

1. Bà Nguyễn Thị Phi L2 có yêu cầu độc lập do ông Đoàn Minh Đ đại diện theo ủy quyền trình bày: bà Nguyễn Thị Phi L2 thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn ông Đoàn Hồi. Ông Đoàn L tự ý đứng tên nhà, đất của bà làm tài sản riêng là không đúng. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Phi L2 yêu cầu hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đoàn L, bà Phạm Thị X số 00561QSDĐ/K9-Đ/ở cấp ngày 04/12/2002 và số CS07459 cấp ngày 18/01/2018; yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 17/5/2018 giữa ông Đoàn L, bà Phạm Thị X với ông Đoàn Văn T3; yêu cầu trả lại diện tích đất 215m² tại thửa đất số 605, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại: thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định, còn 45m² đất gắn liền với nhà bà Nguyễn Thị Phi L2 không yêu cầu trả lại mà đồng ý để làm nơi thờ cúng.

2. Bà Đoàn Thị N, ông Đoàn L1 do ông Đoàn Minh Đ đại diện theo ủy quyền trình bày: thống nhất như lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

3. Bà Phạm Thị X do bà Trần Thị Thanh H4 đại diện theo ủy quyền trình bày: bà Phạm Thị X là vợ của bị đơn ông Đoàn L nên thống nhất như ông Đoàn L trình bày.

4. Ông Đoàn Văn T3 do ông Trần Quang D đại diện theo ủy quyền trình bày: ông Đoàn Văn T3 là con của ông Đoàn L nên thống nhất như ông Đoàn L trình bày.

5. Bà Nguyễn Thị N1 (con của bà Đoàn Thị L4) trình bày: thống nhất như lời trình bày của ông Đoàn L.

6. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Gia Lai (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định) trình bày: theo hồ sơ địa chính năm 1993 đất tranh chấp thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ số 21, diện tích 416m² đất đứng tên cụ Nguyễn Thị L3; thửa đất số 605, diện tích 260m² đất đứng tên bà Nguyễn Thị Phi L2. Năm 2001, chỉnh lý lại hai thửa đất chủ sử dụng là ông Đoàn L. Việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đoàn L là trên cơ sở đề nghị của Hội đồng Đăng ký quyền sử dụng đất xét duyệt ngày 24/11/2001 với nội dung “Đất nhà ở của cha mẹ để lại trước năm 1975 ổn định” và chính quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn L, bà Phạm Thị X diện tích 676m². Theo hồ sơ địa chính năm 2003, hai thửa đất nêu trên được điều chỉnh thành thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, diện tích 659,5m² do ông Đoàn L, bà Phạm Thị X đứng tên quyền sử dụng đất.

7. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh G (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B) do ông Đặng Hữu B đại diện trình bày: việc tranh chấp di sản của cha, mẹ để lại của các đương sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

00561QSDĐ/K9-Đ/ ở cấp ngày 04/12/2002 của Ủy ban nhân dân huyện T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07459 cấp ngày 18/01/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật nên việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận là không có cơ sở.

8. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai do ông Nguyễn Văn T4 đại diện theo ủy quyền trình bày: khi tổ chức thi hành án theo Bản án phúc thẩm số 136/2019/DS-PT ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao Đà Nẵng thì gặp những vướng mắc như sau:

- Qua xác minh, kiểm tra hiện trạng thực tế cho thấy: trên thửa đất số 605, tờ bản đồ số 21 được Bản án phúc thẩm số 136/2019/DSPT tuyên giao cho vợ chồng ông Đoàn L1, bà Nguyễn Thị Phi L2 có phần nhà 40,4m² được xây dựng trước khi có bản án nhưng bản án không giải quyết tài sản trên đất.

- Sau khi Bản án có hiệu lực, ông Đoàn L, bà Phạm Thị X không những không chấp hành Bản án mà thay đổi hiện trạng phần tài sản trên thửa đất (phần đất giao cho ông Đoàn L1, bà Nguyễn Thị Phi L2). Cụ thể:

Tháo dỡ phần mái ngói và lợp lại mái tôn, lát gạch nền nhà, sơn sửa lại tường. Chấp hành viên đã phối hợp với Ủy ban nhân dân xã P lập biên bản và yêu cầu ông Đoàn L giữ nguyên hiện trạng và thông báo cho ông Đoàn L không được thay đổi hiện trạng khi chưa có sự đồng thuận và chịu hậu quả pháp lý bất lợi do hành vi của mình gây ra (có biên bản kèm theo).

Từ những vướng mắc trên, đến nay, Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai chưa thi hành được việc giao đất cho ông Đoàn L1, bà Nguyễn Thị Phi L2 và các khoản thi hành án phí. Đồng thời, Cục thi hành án tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) đã kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 28, 29/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định (nay là TAND tỉnh Gia Lai) quyết định:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00561QSDĐ/K9-Đ/ở cấp ngày 04/12/2002 của Ủy ban nhân dân huyện T; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07459 cấp ngày 18/01/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 17/5/2018 giữa bên tặng cho là ông Đoàn L và bà Phạm Thị X, bên được tặng cho ông Đoàn Văn T3.

2. Xác định quyền sử dụng thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, diện tích 695,9m² đất (trong đó đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác là 495,9m²) tọa lạc tại: thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định là tài sản chung chưa chia của cụ Đoàn Đ1, cụ Nguyễn Thị L3 và ông Đoàn L1, bà Nguyễn Thị Phi L2. Trong đó: phần của cụ Đoàn Đ1, cụ Nguyễn Thị L3 được quyền sử dụng 480,9m² (trong đó: đất ở 145m², đất trồng cây hàng năm khác 335,9m²) và ông Đoàn L1, bà Nguyễn Thị Phi L2 được quyền sử dụng 215m² (trong đó: đất ở 55m², đất trồng cây hàng năm khác 160m²).

3. Xác định nhà gắn liền với thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, diện tích 695,9m², tọa lạc tại: [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định](#) là tài sản chung chưa chia của cụ [Đoàn Đ1](#), cụ [Nguyễn Thị L3](#) và ông [Đoàn L](#), bà [Nguyễn Thị X1](#).

4. Ông [Đoàn L](#) và bà [Nguyễn Thị N1](#) tiếp tục quản lý, sử dụng nhà và thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, diện tích 695,9m², tọa lạc tại: [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định](#) là tài sản chung chưa chia không được chuyển dịch.

Ngày 07/12/2018, bị đơn ông [Đoàn L](#) có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 136/2019/DS-PT ngày 20/8/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định: giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

* Tại Quyết định giám đốc thẩm số 66/2024/DS-GĐGT ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân tối cao quyết định: hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 136/2019/DS-PT ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 28, 29/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định. Lý do hủy án: Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông [Đoàn L](#), hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông [Đoàn L](#) với ông [Đoàn Văn T3](#); xác định căn nhà trên diện tích 480,9m² đất là tài sản của vợ chồng cụ [Đoàn Đ1](#), cụ [Nguyễn Thị L3](#) và vợ chồng ông [Đoàn L1](#), bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) được quyền sử dụng 215m² đất (đã trừ diện tích nhà đất 45m²) là có cơ sở. Tuy nhiên, phần đất 215m² đất giao cho vợ chồng ông [Đoàn L1](#), bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) có một phần căn nhà của vợ, chồng cụ [Nguyễn Thị L3](#) diện tích 40,4m² nhưng chưa được xem xét giải quyết là không đúng và không thể thi hành án được và trích đo hiện trạng thửa đất ngày 17/3/2021 không thể hiện rõ mốc giới nên khó khăn trong việc thi hành án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng Hành chính; các Điều 166, 457, 459, 460, 462 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 6, điểm đ khoản 1 Điều 12, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Đoàn H](#) và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị Phi L2](#).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00561QSDĐ/K9-Đ/ở cấp ngày 04/12/2002 của [Ủy ban nhân dân huyện T](#) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07459 ngày 18/01/2018 của [Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh](#)

B cấp cho hộ ông Đoàn L, bà Phạm Thị X; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 17/5/2018 giữa bên tặng cho là ông Đoàn L và bà Phạm Thị X với bên được tặng cho ông Đoàn Văn T3.

3. Xác định quyền sử dụng một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, có diện tích 496,9m² (trong đó: đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 296,9m²) tại thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là xã T, tỉnh Gia Lai) là tài sản chung chưa chia của cụ Đoàn Đ1, cụ Nguyễn Thị L3 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Ông Đoàn L1 và bà Nguyễn Thị Phi L2 được quyền sử dụng một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, có diện tích 215m² (trong đó: đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 15m²) tại thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là xã T, tỉnh Gia Lai) và sở hữu các tài sản có trên đất gồm: sân xi măng, cổng ngõ và tường rào xây gạch (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Đoàn L1 và bà Nguyễn Thị Phi L2 có nghĩa vụ bồi lại giá trị tài sản trên đất cho ông Đoàn L, bà Phạm Thị X 51.616.484đồng.

5. Xác định nhà gắn liền với một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, diện tích 496,9m², tọa lạc tại thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là xã T, tỉnh Gia Lai) là tài sản chung chưa chia của cụ Đoàn Đ1, cụ Nguyễn Thị L3 và ông Đoàn L, bà Nguyễn Thị X1.

Ông Đoàn L, bà Nguyễn Thị X1 và bà Nguyễn Thị N1 tiếp tục quản lý, sử dụng nhà và một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, diện tích 496,9m², tọa lạc tại: thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là xã T, tỉnh Gia Lai) là tài sản chung chưa chia và không được chuyển dịch khi chưa có sự thống nhất của những người thừa kế của cụ Đoàn Đ1, cụ Nguyễn Thị L3; ông Đoàn L, bà Nguyễn Thị X1.

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

Ngày 19/9/2025, ông Trần Quang D là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn T3 kháng cáo. Do ông D không được ủy quyền kháng cáo nên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã ban hành thông báo trả lại Đơn kháng cáo gửi cho cho ông D và ông T3 biết. Ngày 06/10/2025, ông T3 có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/9/2025, bà Trần Thị Thanh H4 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đoàn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/10/2025, bà Trần Thị Thanh H4 kháng cáo bổ sung đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Đoàn Minh Đ là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đoàn H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bà [Trần Thị Thanh H4](#) và ông [Đoàn Văn T3](#) giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ [Đoàn Đ1](#) và cụ [Nguyễn Thi L3](#). Năm 1993, cụ [Nguyễn Thi L3](#) đăng ký sử dụng thửa đất số 604, diện tích 416m² đất, bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) đăng ký thửa đất số 605, diện tích 260m² đất. Năm 2001, ông [Đoàn L](#) kê khai nhập hai thửa đất lại và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông [Đoàn L](#) cho rằng ngày 26/12/1995, cụ [Nguyễn Thi L3](#) đã họp gia đình, để lại cho ông [L](#) được hưởng thừa kế toàn bộ nhà, đất. Tuy nhiên, Giấy giao quyền thừa kế ngày 26/12/1995 chỉ trao quyền sử dụng và sinh hoạt, nhà đất tranh chấp được xác định là nơi làm từ đường. Giấy này không có sự đồng ý của ông [Đoàn H](#) và bà [Nguyễn Thị N1](#) nên vô hiệu. Bản quy ước ngày 17/10/2003 cũng chỉ giao cho ông [Đoàn L](#) ở và quản lý đất. Do đó, việc ông [Đoàn L](#) nhập toàn bộ diện tích hai thửa đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tặng cho con là ông [Đoàn Văn T3](#) trong khi Tòa án đang giải quyết là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Đoàn H](#) và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà [Trần Thị Thanh H4](#) và ông [Đoàn Văn T3](#), giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà [Trần Thị Thanh H4](#) là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông [Đoàn L](#) và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Đoàn Văn T3](#), Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: vợ chồng cụ [Đoàn Đ1](#) (chết năm 1969) và cụ [Nguyễn Thi L3](#) (chết năm 2002) có 05 người con chung, gồm: ông [Đoàn L](#), ông [Đoàn L1](#), bà [Đoàn Thị N](#), bà [Đoàn Thị L4](#) (chết, có 01 con là bà [Nguyễn Thị N1](#)), ông [Đoàn H](#) ((chết năm 2018, có vợ bà [Nguyễn Thị C](#) (chết năm 2022) và 04 người con chung: ông [Đoàn Văn H1](#) (ông [H1](#) chết năm 2024, có vợ bà [Lê Thị C1](#) và 04 người con: ông [Đoàn Văn H2](#), ông [Đoàn Văn H3](#), bà [Đoàn Thị Kim V](#), bà [Đoàn Thị Kim C2](#)), bà [Đoàn Thị T1](#), chị [Đoàn Thị Kim C3](#), chị [Đoàn Thị Kim T2](#))). Quá trình chung sống, vợ chồng cụ [Đoàn Đ1](#), cụ [Nguyễn Thi L3](#) tạo lập được căn nhà trên diện tích đất 695,9m² tại thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại: [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định \(nay là xã T, tỉnh Gia Lai\)](#). Năm 1965, vợ chồng cụ [Nguyễn Thi L3](#) chia cho vợ chồng ông [Đoàn L1](#), bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) một phần diện tích đất để làm nhà ở. Ông [Đoàn L1](#), bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) đã xây dựng căn nhà diện tích 45m² trên đất. Theo hồ sơ địa

chính năm 1993 của [xã P](#) thể hiện trong quyền mục kê số 03, trang 32, tờ bản đồ số 21 (Bản đồ địa chính năm 1993) thì: thửa đất số 604 do cụ [Nguyễn Thi L3](#) là chủ đăng ký sử dụng với diện tích 416m² đất (trong đó: 200m² đất ở và 216m² đất vườn); thửa đất số 605 do bà [Nguyễn Thi Phi L2](#) là chủ đăng ký sử dụng đất với diện tích 260m² đất (trong đó: 200m² đất ở và 60m² đất vườn). Năm 2001, ông [Đoàn L](#) kê khai nhập hai thửa đất số 604, số 605 thành thửa đất số 604, diện tích 676m² (trong đó: 200m² đất ở và 476m² đất vườn) và ông [Đoàn L](#) đứng tên đăng ký chủ sử dụng đất. Ngày 04/12/2002, [Ủy ban nhân dân huyện T](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00561 cho hộ ông [Đoàn L](#) và bà [Phạm Thi X](#). Theo bản đồ địa chính năm 2011 thì thửa đất số 604 chỉnh lý thành thửa đất số 741, diện tích 695,5m² đất (trong đó: 200m² đất ở và 495,5m² đất trồng cây hàng năm khác).

[1.2] Ông [Đoàn H](#) (chết năm 2018) có vợ bà [Nguyễn Thi C](#) (chết năm 2022) và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các con của ông [Đoàn H](#), bà [Nguyễn Thi C](#) đều cho rằng: toàn bộ nhà, đất do vợ chồng cụ [Nguyễn Thi L3](#), cụ [Đoàn Đàm tạo L5](#). Năm 1965, vợ chồng cụ [Nguyễn Thi L3](#) và cụ [Đoàn Đ1](#) có cho vợ chồng ông [Đoàn L1](#), bà [Nguyễn Thi Phi L2](#) diện tích 260m² đất để làm nhà. Vợ chồng ông [Đoàn L1](#) đã hiến căn nhà 45m² (trên diện tích đất 260m² được vợ chồng cụ [Nguyễn Thi L3](#) tặng cho) để làm nhà từ đường nên nguyên đơn ông [Đoàn H](#) khởi kiện đề nghị Toà án công nhận nhà đất diện tích 695,9m² đất là di sản của vợ chồng cụ [Nguyễn Thi L3](#) để lại; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thi X](#) và huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 741 giữa vợ chồng ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thi X](#) với ông [Đoàn Văn T3](#) (con của ông [Đoàn L](#) và bà [Phạm Thi X](#)). Phía bị đơn ông [Đoàn L](#) thì cho rằng: ngày 26/12/1995, cụ [Nguyễn Thi L3](#) tổ chức họp gia đình để lại cho ông được hưởng thừa kế toàn bộ nhà đất nêu trên; vợ chồng ông [Đoàn L](#) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Đoàn H](#). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà [Trần Thi Thanh H4](#) và ông [Đoàn Văn T3](#) đề nghị Hội đồng xét xử xác định toàn bộ nhà, đất để lại làm nơi thờ cúng ông bà.

[1.3] Xét Giấy giao quyền thừa kế ngày 26/12/1995 thể hiện cụ [Nguyễn Thi L3](#) chỉ giao nhà đất tranh chấp cho ông [Đoàn L](#) được quyền quản lý, sử dụng, không được chuyển nhượng. Như vậy, nhà đất nêu trên là tài sản chung của cụ [Nguyễn Thi L3](#) và cụ [Đoàn Đ1](#), trong đó có phần tài sản của vợ chồng ông [Đoàn L1](#), bà [Nguyễn Thi Phi L2](#). Hơn nữa, Giấy giao quyền thừa kế ngày 26/12/1995 chưa có sự đồng ý của ông [Đoàn H](#) và bà [Nguyễn Thi N1](#) nên vô hiệu. Ngoài ra, Bản quy ước ngày 17/10/2003 chỉ giao cho ông [Đoàn L](#) quản lý, sử dụng, không được chuyển nhượng. Do đó, việc ông [Đoàn L](#) đã nhập toàn bộ diện tích 02 thửa đất của cụ [Đoàn Đ1](#), cụ [Nguyễn Thi L3](#) và ông [Đoàn L1](#), bà [Nguyễn Thi Phi L2](#) thành 01 thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông

[Đoàn L](#) và bà [Phạm Thị X](#) là không đúng quy định của pháp luật. Từ đó, ông [Đoàn L](#) đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất đang tranh chấp cho con là ông [Đoàn Văn T3](#), được chi nhánh [Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ3](#) chỉnh lý biến động sang tên cho ông [Đoàn Văn T3](#) ngày 06/6/2018 trong khi Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp là vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00561QSDĐ/K9-Đ/ở ngày 04/12/2002 của [Ủy ban nhân dân huyện T](#) mang tên hộ ông [Đoàn L](#) và bà [Phạm Thị X](#); hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 005702, số vào sổ cấp GCN: CS07459 ngày 18/01/2018 của [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B](#) mang tên ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#) (đã được chi nhánh [Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ3](#) chỉnh lý biến động sang tên ông [Đoàn Văn T3](#) ngày 06/6/2018) và hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 17/5/2018 giữa ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#) với ông [Đoàn Văn T3](#) là có cơ sở.

[2] Đối với phần diện tích đất của ông [Đoàn L1](#) và bà [Nguyễn Thị Phi L2](#), Hội đồng xét xử thấy: theo Biên bản hòa giải ngày 29/10/2018, bà [Trần Thị Thanh H4](#) (là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông [Đoàn L](#) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà [Phạm Thị X](#), ông [Đoàn Văn T3](#)) đã thống nhất xác định: thửa đất số 605, tờ bản đồ số 21, diện tích 260m² đất (trong đó: đất ở 200m², đất vườn 60m²) là của ông [Đoàn L1](#) và bà [Nguyễn Thị Phi L2](#), do bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) đăng ký kê khai chủ sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/8/2019, ông [Đoàn Văn H1](#) là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông [Đoàn H](#), người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông [Đoàn Minh Đ](#) và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông [Đoàn L](#) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Phạm Thị X](#) là bà [Trần Thị Thanh H4](#) đều có lời khai thống nhất về việc cụ [Đoàn Đ1](#) và cụ [Nguyễn Thị L3](#) đã tặng cho bà [Nguyễn Thị Phi L2](#), ông [Đoàn L1](#) diện tích 260m² đất của thửa đất số 605 vào năm 1965; sau khi được tặng cho, ông [L1](#) và bà [L2](#) đã quản lý sử dụng đất và xây dựng nhà ở có diện tích 45m² trên diện tích đất này từ năm 1965; đến năm 2000, bà [L2](#) và ông [L1](#) tự nguyện giao ngôi nhà của ông [L1](#), bà [L2](#) xây dựng năm 1965 (45m²) vào di sản của cụ [Đoàn Đ1](#) và cụ [Nguyễn Thị L3](#) để mở rộng nơi thờ cúng theo Giấy chuyển giao nhà ngày 07/3/2000.

Xét thấy: bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) và ông [Đoàn L1](#) sử dụng đất, xây dựng nhà ở trên diện tích đất được tặng cho từ năm 1965 đến năm 2000 là 35 năm và không ai có ý kiến khiếu nại gì về việc tặng cho đất và xây dựng nhà. Điều này thể hiện ý chí của gia đình cụ [Đoàn Đ1](#) và cụ [Nguyễn Thị L3](#) đã tặng cho diện tích 260m² đất của thửa đất số 605 và thừa nhận quyền sử dụng diện tích đất này là của ông [L1](#), bà [L2](#). Bên cạnh đó, Giấy chuyển giao nhà ngày 17/10/2000 của bà [L2](#), ông

[L1](#) đều được các đồng thừa kế của cụ [Đoàn Đ1](#) và cụ [Nguyễn Thị L3](#) gồm: ông [Đoàn H](#), [Đoàn L](#), [Đoàn L1](#) và [Đoàn Thị N](#) ký xác nhận và bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) đã đăng ký kê khai quyền sử dụng đất tại hồ sơ địa chính năm 1993. Mặt khác, tại Bản quy ước xây dựng nhà từ đường họ Đoàn ngày 17/10/2003 cũng xác định diện tích đất giao cho ông [Đoàn L](#) quản lý từ đường tương đương diện tích của thửa đất số 604 mà cụ [Nguyễn Thị L3](#) đã đăng ký kê khai tại hồ sơ địa chính năm 1993. Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định: thửa đất số 605, diện tích 260m² đất tọa lạc tại: [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định \(nay là xã T, tỉnh Gia Lai\)](#) là của vợ chồng ông [Đoàn L1](#), bà [Nguyễn Thị Phi L2](#). Ông [L1](#), bà [L2](#) tự nguyện giao căn nhà và diện tích đất gắn liền với căn nhà (45m²) để làm từ đường họ Đoàn nên phần diện tích đất còn lại 215m² là của ông [L1](#) và bà [L2](#).

[3] Theo hồ sơ địa chính năm 1993 thì thửa đất số 604 do cụ [Nguyễn Thị L3](#) là chủ đăng ký sử dụng với diện tích 416m² (trong đó: 200m² đất ở và 216m² đất vườn) và thửa đất số 605 do bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) là chủ đăng ký sử dụng đất với diện tích 260m² (trong đó: 200m² đất ở và 60m² đất vườn). Do đó, phần đất bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) đòi lại vẫn còn 200m² đất ở; phần đất còn lại là di sản của cụ [Đoàn Đ1](#) và cụ [Nguyễn Thị L3](#) chưa chia có 200m² đất ở.

[4] Về phân chia diện tích đất: theo bản đồ địa chính năm 2011 thì thửa đất số 604 chỉnh lý thành thửa đất số 741, diện tích 695,5m². Theo Biên bản xác minh của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai) thì hiện nay trên thửa đất số 741 gia đình ông [Đoàn L](#) đã thay đổi hiện trạng tài sản trên đất, đã xây dựng công trình nhà ở kiên cố. Vì vậy, Tòa án không thể xác định được ranh giới và mốc giới của các thửa đất số 604 và số 605 như thời điểm trước năm 2001. Để không làm ảnh hưởng đến kết cấu các công trình và để đảm bảo công tác thi hành án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên giao trả cho ông [Đoàn L1](#) và bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) một phần đất trồng của thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, diện tích 215m² (trong đó: đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 15m²) có giới cận: phía Bắc giáp đường bê tông, phía Đông và phía Nam giáp thửa đất số 755, phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 741 là có căn cứ và phù hợp.

Theo kết quả đo đạc ngày 20/3/2025 của Tòa án cấp sơ thẩm thì thửa đất số 741 có diện tích 711,9m² nên xác định quyền sử dụng một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, có diện tích 496,9m² (trong đó: đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 296,9m²) tại [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định](#) là tài sản chung chưa chia của cụ [Đoàn Đ1](#), cụ [Nguyễn Thị L3](#). Ông [Đoàn L1](#) và bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) được quyền sử dụng một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, có diện tích 215m² (trong đó: đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 15m²) tại [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định](#). Do phần diện tích 215m² đất hiện ông [Đoàn L](#) đang quản lý, sử dụng, nhưng án sơ thẩm tuyên: “Ông [Đoàn L1](#), bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) được quyền sử dụng một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, có diện

tích 215m²” là chưa rõ ràng, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho đúng.

[5] Về tài sản trên đất: trên phần diện tích 215m² đất giao cho ông [Đoàn L1](#), bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) có tài sản của vợ chồng ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#) gồm: sân xi măng diện tích 110,4m² giá trị 11.658.240đồng; cổng ngõ giá trị 25.553.516đồng (gồm: cổng diện tích 6,157m², trụ bê tông cốt thép khối lượng 0,612m², gạch xây hạ trụ diện tích 3,3m², gạch ốp trụ diện tích 16m², mái ngói diện tích 16,8m²), tường rào xây gạch 31,43 x 1,7 giá trị 14.404.728đồng; tổng cộng 51.616.484đồng. Để tránh lãng phí khi tháo dỡ tài sản giao đất cho vợ chồng bà [Nguyễn Thị Phi L2](#), ông [Đoàn L1](#), Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao các tài sản trên đất cho ông [L1](#), bà [L2](#) sở hữu; đồng thời, ông [L1](#), bà [L2](#) có nghĩa vụ thối lại giá trị tài sản cho ông [L](#), bà [X](#) số tiền 51.616.484đồng là phù hợp.

Về ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, diện tích 711,9m², tọa lạc tại: [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định](#) có phần của cụ [Đoàn Đ1](#), cụ [Nguyễn Thị L3](#) xây dựng; một phần của ông [Đoàn L1](#), bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) xây dựng (đã nhập vào di sản của cụ [Đ1](#) và cụ [L3](#)) và một phần của ông [L](#), bà [X](#) xây dựng. Xét đây là tài sản chung chưa chia của cụ [Đoàn Đ1](#), cụ [Nguyễn Thị L3](#) và ông [Đoàn L](#), bà [Nguyễn Thị X1](#). Bà [Nguyễn Thị N1](#) đang ở tại ngôi nhà này từ nhỏ, bà [N1](#) không có chỗ ở nào khác; còn ông [Đoàn L](#) đã xây dựng, sửa chữa và cũng đang sinh sống tại ngôi nhà này nên án sơ thẩm tuyên giao cho ông [Đoàn L](#), bà [Nguyễn Thị X1](#) và bà [Nguyễn Thị N1](#) tiếp tục quản lý, sử dụng, không được chuyển dịch dưới bất kỳ hình thức nào là phù hợp với tình hình thực tế.

[6] Về chi phí tố tụng: theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì bị đơn ông [Đoàn L](#) phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền 15.000.000đồng, nhưng ông [Đoàn Minh Đ](#) là người đại diện theo ủy quyền của bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) tự nguyện chịu ½ nên án sơ thẩm tuyên bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) phải chịu 7.500.000đồng và ông [Đoàn L](#) phải chịu 7.500.000đồng là đúng. Bà [L2](#) đã tạm ứng đủ nên ông [Đoàn L](#) phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) số tiền 7.500.000đồng. Vì vậy, bà [Trần Thị Thanh H4](#) và ông [Đoàn Văn T3](#) kháng cáo không đồng ý buộc bị đơn ông [Đoàn L](#) phải chịu chi phí tố tụng 7.500.000đồng, là không thể chấp nhận.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Đoàn H](#), chấp nhận yêu cầu độc lập của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị Phi L2](#); hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00561QSDĐ/K9-Đ/ở ngày 04/12/2002 mang tên hộ ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#) và số CS 07459 ngày 18/01/2018 mang tên ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#); hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 17/5/2018 giữa ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#) với ông [Đoàn Văn T3](#) là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà [Trần Thị Thanh H4](#) và ông [Đoàn Văn T3](#) không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì

mới chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà [Trần Thị Thanh H4](#) và ông [Đoàn Văn T3](#), mà chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí:

- Do toàn bộ nội dung kháng cáo của bà [Trần Thị Thanh H4](#) là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông [Đoàn L](#) và kháng cáo của ông [Đoàn Văn T3](#) không được chấp nhận, lẽ ra ông [L](#) và ông [T3](#) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng xét, ông [L](#) và ông [T3](#) là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Đối với án phí dân sự sơ thẩm: án sơ thẩm tuyên hoàn trả lại cho ông [Đoàn H](#) số tiền 200.000đồng theo Biên lai thu số 007901 ngày 23/11/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước; hoàn trả cho ông [Đoàn Văn H1](#) số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu số 08183 ngày 12/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định và hoàn trả cho bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) số tiền 600.000đồng theo Biên lai thu số 08184 ngày 12/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định. Do ông [Đoàn H](#) và ông [Đoàn Văn H1](#) đã chết, bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) hiện già yếu nên cần giao cho ông [Đoàn Minh Đ](#) đại diện nhận các khoản tiền nêu trên.

[9] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bà [Trần Thị Thanh H4](#) là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông [Đoàn L](#) và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Đoàn Văn T3](#); giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Áp dụng các Điều 166, 457, 459, 460, 462 của Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Đoàn H](#) và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị Phi L2](#).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00561/QSĐĐ/K9-Đ/ở ngày 04/12/2002 của [Ủy ban nhân dân huyện T](#) mang tên hộ ông [Đoàn L](#) và bà [Phạm Thi X](#); hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CL 005702, số vào sổ cấp GCN: CS07459 ngày 18/01/2018 của [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B](#) mang tên ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#) (đã được chỉ nhánh [Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ3](#) chỉnh lý biến động sang tên ông [Đoàn Văn T3](#) ngày 06/6/2018) và hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 17/5/2018 giữa bên tặng cho là ông [Đoàn L](#) và bà [Phạm Thị X](#) với bên được tặng cho ông [Đoàn Văn T3](#).

3. Xác định quyền sử dụng một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, có diện tích 496,9m² (trong đó: đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 296,9m²) tại [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định \(nay là xã T, tỉnh Gia Lai\)](#) là tài sản chung chưa chia của cụ [Đoàn Đ1](#), cụ [Nguyễn Thị L3](#) (phần A của sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Công nhận và buộc ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#) giao cho ông [Đoàn L1](#) và bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) được quyền sử dụng một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, có diện tích 215m² (trong đó: đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 15m²) tại [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định \(nay là xã T, tỉnh Gia Lai\)](#) và sở hữu các tài sản có trên đất gồm: sân xi măng, cổng ngõ và tường rào xây gạch (phần B của sơ đồ bản vẽ kèm theo).

5. Ông [Đoàn L1](#) và bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) có nghĩa vụ thối lại giá trị tài sản trên đất cho ông [Đoàn L](#), bà [Phạm Thị X](#) số tiền 51.616.484đồng.

6. Xác định nhà gắn liền với một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13, diện tích 496,9m², tọa lạc tại: [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định \(nay là xã T, tỉnh Gia Lai\)](#) là tài sản chung chưa chia của cụ [Đoàn Đ1](#), cụ [Nguyễn Thị L3](#) và ông [Đoàn L](#), bà [Nguyễn Thị X1](#).

Ông [Đoàn L](#), bà [Nguyễn Thị X1](#) và bà [Nguyễn Thị N1](#) tiếp tục quản lý, sử dụng nhà và một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 13 có diện tích 496,9m², tọa lạc tại: [thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định \(nay là xã T, tỉnh Gia Lai\)](#) là tài sản chung chưa chia và không được chuyển dịch khi chưa có sự thống nhất của những người thừa kế của cụ [Đoàn Đ1](#), cụ [Nguyễn Thị L3](#); ông [Đoàn L](#), bà [Nguyễn Thị X1](#).

7. Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản 15.000.000đồng. Bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) chịu 7.500.000đồng và ông [Đoàn L](#) chịu 7.500.000đồng. Bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) đã tạm ứng đủ nên ông [Đoàn L](#) phải hoàn trả cho bà [Nguyễn Thị Phi L2](#) 7.500.000đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền phải thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

8. Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà [Trần Thi](#)

Thanh H4 và ông Đoàn Văn T3.

- Án phí dân sự sơ thẩm: hoàn trả lại cho ông Đoàn H số tiền 200.000đồng theo Biên lai thu số 007901 ngày 23/11/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước; hoàn trả cho ông Đoàn Văn H1 số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu số 08183 ngày 12/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định và hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Phi L2 số tiền 600.000đồng theo Biên lai thu số 08184 ngày 12/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định, do ông Đoàn Minh Đ đại diện nhận.

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P HCTP, LT.

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

Trần Thị Kim Liên