

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số 239/2026/DS-PT

Ngày 27/8/2026

*V/v Tranh chấp về hợp đồng
tặng cho 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: Bà Đinh Thị Như Phượng và ông Phan Minh Dũng.

- 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 Lê Thị Vân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 8 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2026 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 279/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông , sinh năm 1987 và bà , sinh năm 1982, địa chỉ: . Có mặt.

- Bị đơn: Bà , sinh năm 1982, địa chỉ: . Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông , sinh năm 1952, địa chỉ: . Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Ông , sinh năm 1955, địa chỉ: . Vắng mặt.

Ông , địa chỉ: . Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Ông , địa chỉ: . Vắng mặt.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, , địa chỉ: . Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, : Ông – Giám đốc. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông .

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 và bà trình bày

Khoảng năm 2001, bố ông là ông có mua thửa đất của ông tại và cho ông, bà sinh sống trên thửa đất đó. Do còn nợ tiền mua đất nên khoảng năm 2022, ông ra Tòa án nhân dân huyện Phú thiện đòi lại đất, lúc này ông không có tiền trả cho ông nên ông bảo vợ chồng ông, bà trả tiền cho ông và lô đất đó thuộc quyền sở hữu, sử dụng cho ông, bà. Ông, bà đồng ý trả đủ tiền cho ông số tiền còn nợ lại là 70.000.000 đồng, việc trả nợ này thực hiện tại, có chứng kiến của và đồng thời tiến hành làm thủ tục sang nhượng giữa ông với ông, bà. Sau đó ông, bà đã được cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 606182 ngày 10/7/2023; thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44, diện tích 286.6 m² tại mang tên và.

Do ông, bà bị nợ xấu nên không vay tiền của Ngân hàng để làm ăn và trả nợ được. Để vay được tiền, thế chấp bìa đỏ cho Ngân hàng, ông, bà có thỏa thuận nhờ bà (chị gái ruột của ông) giúp như sau: Ông, bà làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giả tạo cho bà, để bà đứng ra vay tiền Ngân hàng và số tiền vay bà phải giao lại cho ông, bà để làm vốn, sau này khi ông, bà có tiền trả lại Ngân hàng thì bà thực hiện thủ tục chuyển tặng lại quyền sử dụng đất cho ông, bà theo như đã thỏa thuận. Bà đồng ý giúp ông, bà, theo như thỏa thuận: Ngày 22 tháng 8 năm 2023, ông, bà thống nhất xác lập giả tạo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà. Hợp đồng tặng cho được chứng thực tại, . Sau đó, bà đã làm hồ sơ vay vốn cho ông, bà tại () với số tiền là 640.000.000 đồng, thời hạn vay là 24 tháng, sau khi nhận tiền vay thì bà đưa cho ông, bà theo như thỏa thuận từ trước để ông, bà làm ăn. Ông, bà trả lãi cho Ngân hàng theo định kỳ. Vào khoảng tháng 9 năm 2024, ông, bà chuẩn bị đủ số tiền để trả cho Ngân hàng và hẹn gặp bà để cùng ông, bà đi trả tiền cho Ngân hàng và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà. Tuy nhiên bà trốn tránh, không cùng ông, bà đi trả tiền và không thực hiện việc rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng lại cho ông, bà. Ông, bà đã đề nghị giải quyết nhiều lần song bà luôn trốn tránh không thực hiện các thủ tục chuyển lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông, bà, đã gây thiệt hại lớn cho ông, bà.

Đối với khoản tiền vay 640.000.000 đồng bà đã vay cho ông, bà, sau này nếu bà có yêu cầu trả lại thì ông, bà sẽ tính toán. Nay số tiền này bà đã tự tắt toán xong với và giữ Giấy tờ đất của ông, bà.

Nay ông, bà yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đề nghị tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44. Diện tích 286.6 m². Địa chỉ: lập ngày 22 tháng 8 năm 2023 giữa ông, bà với bà.

- Đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xoá phần đính chính tặng cho Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI 606182, sổ vào sổ cấp GCN: VP 00044 do , cấp ngày 10/7/2023, thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44. Diện tích 286.6 m² cho bà .

1.2. Bị đơn bà trình bày

Năm 2001, ba ruột bà là ông có nhận chuyển nhượng lô đất của ông S khi nhận chuyển nhượng đất, ông nhận đất và xây dựng nhà trên lô đất này. Đây cũng là căn nhà hiện nay tồn tại trên đất, có nhiều người dân xung quanh biết sự việc và làm chứng ông là chủ sở hữu nhà đất này. Một thời gian sau, ông khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện. Quá trình khởi kiện, ông đồng ý hỗ trợ cho ông số tiền 70.000.000 đồng. Lúc này vợ chồng ông , bà có hỗ trợ ông đưa cho ông số tiền 70.000.000 đồng này, nên ông tạm thời để vợ chồng ông và bà đứng tên dùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 606182, thửa đất số 37, tờ bản đồ 44, diện tích 288,6m² tại . Sau khi làm thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông và bà giùm cho ông , thì ông và bà đã đi vay ngân hàng làm ăn, không trả nợ đúng thời hạn nên thành nợ xấu, không vay được. Do ông sợ ngân hàng kiện phát mãi nhà đất, nên lúc này ông yêu cầu ông và bà phải làm thủ tục tặng cho thửa đất này cho bà để bà đứng tên giùm ông (vì trước đây vợ chồng nguyên đơn đứng tên sở hữu dùm ông) để bà đứng ra vay tiền ngân hàng giúp vợ chồng ông , bà làm ăn lại, chính vì vậy mới có thỏa thuận vay ngân hàng cho vợ chồng ông phải chịu trách nhiệm trả.

Việc tặng cho đã được thực hiện và đính chính tên chủ sở hữu là bà () vào ngày 10/7/2023 tại . Quá trình vay tiền cho ông , bà làm ăn, do ông , bà không trả lãi nên phát sinh mâu thuẫn gia đình. Ông đã có hành vi gây thương tích với bà vào ngày 01 tháng 10 năm 2024. Tại Cơ quan công an, bà và một cán bộ công an yêu cầu bà viết bản cam kết mà đã nộp cho Tòa án, bản cam kết không đúng sự thật, bà bị ép. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông , bà .

1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông trình bày

Trước kia ông có nợ tiền sửa chữa máy công nông, máy móc của ông với số tiền 32.000.000 đồng. Nhưng thời điểm đó do chưa có tiền trả nợ nên giữa hai người thỏa thuận thống nhất ông chuyển nhượng lại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44 tại có chiều rộng mặt đường 7m, chiều dài 41m cho ông để cản trừ nợ. Giá trị thửa đất là 105.000.000 đồng nhưng sau đó ông xin bớt thêm 10.000.000 đồng, ông đồng ý nên giá trị mua bán chỉ còn 95.000.000 đồng. Sau đó cản trừ khoản nợ của ông với ông và ông đưa thêm tiền mặt 13.000.000 đồng trước cho ông là 45.000.000 đồng, còn thiếu của ông 50.000.000 đồng. Đến năm 2023, mới trả xong cho ông 70.000.000 đồng. Số tiền này do ông (con trai ông) là người trực tiếp trả cho ông ngay tại UBND xã, người chứng kiến việc trả tiền mua bán đất là ông (chức vụ: Phó chủ tịch xã), ông (chức vụ: Công chức tư pháp – hộ tịch xã) là người trực tiếp lập biên bản, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn về nguồn gốc số tiền 70.000.000 đồng đó là của ai thì ông không biết.

Trong quá trình làm thủ tục sang nhượng đất thì ông nói do ông không có khả năng thanh toán nên để con trai trả tiền cho ông và ông nói ông sang nhượng đất đó trực tiếp cho ông, bà. Ông nói đất đó là tài sản chia cho con.

Đối với giá trị mua bán trên hợp đồng giữa ông và vợ chồng ông, bà là 900.000.000 đồng là do hướng dẫn bên nhà đất thì ông không biết, ông thực tế chỉ nhận 70.000.000 đồng. Nay việc chuyển nhượng đất đã xong, không còn liên quan tới ông nữa.

1.4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông trình bày

Năm 2001, ông có nhận chuyển nhượng lô đất của ông, được xác nhận (là lô đất nguyên đơn đang khởi kiện). Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông nhận đất và xây dựng nhà trên lô đất này. Đây cũng là căn nhà hiện nay tồn tại trên đất, có nhiều người dân xung quanh biết sự việc và làm chứng tài sản nhà đất này ông là chủ sở. Một thời gian sau, do ông còn nợ ông một ít tiền, nên ông khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện. Quá trình khởi kiện, ông đồng ý hỗ trợ cho ông số tiền 70.000.000 đồng. Lúc này vợ chồng nguyên đơn là ông, bà có hỗ trợ ông đưa cho ông số tiền 70.000.000 đồng này, nên ông tạm thời để vợ chồng ông và bà đứng tên giữ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 606182, thửa đất số 37, tờ bản đồ 44, diện tích 288,6 m², địa chỉ thửa đất tại . Sau khi làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông và bà giữ cho ông, thì ông bà đã đi vay ngân hàng làm ăn, không trả nợ đúng thời hạn nên thành nợ xấu, không vay được. Do ông sợ ngân hàng kiện phát mãi nhà đất của ông, nên ông yêu cầu ông, bà phải làm thủ tục tặng cho thửa đất này cho con gái ông là đứng tên giữ ông (vì trước đây vợ chồng nguyên đơn đứng tên sở hữu giữ ông). Và vợ chồng ông và bà có nói ông nói với vay tiền ngân hàng giúp vợ chồng ông bà làm ăn lại, chính vì vậy mới có thỏa thuận lãi gốc ngân hàng vợ chồng ông phải chịu trách nhiệm trả. Vì đây là tài sản có nguồn gốc của ông, ông nhờ con gái đứng tên chủ sở hữu giữ ông, vay tiền ngân hàng giữ ông bà. Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng và xoá phần đính chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DI 606182, phần đính chính cho, ông không đồng ý.

Do ông già yếu, đi lại khó khăn không tham gia được, nay ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình giải quyết vụ án (bản tự khai- bút lục 129).

1.5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông trình bày

Ngày 12/6/2023, ông có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44 tại giữa hộ ông với vợ chồng ông và bà. Thời điểm đó theo ông được biết thì ông (bố ruột của ông) có mua thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44 tại nhưng còn thiếu 70.000.000 đồng. Tuy nhiên do ông không có đủ khả năng thanh toán số tiền mua đất còn thiếu cho ông nên ông đã cho lại con trai là thửa đất đó và đứng ra trả số tiền mua đất còn thiếu cho ông. Do đó, ngày 12/6/2023, các bên đã đến ủy ban lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông đã trả số tiền mua đất còn lại cho ông. Đây là việc

ông cho lại tài sản cho con của mình, nay đất đó đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà .

Việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/8/2023 tại , (cũ), được giao kết giữa ông , bà và bà . Các bên tham gia hợp đồng cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng thực, các bên tham gia hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và ký vào hợp đồng trước mặt ông (công chức Tư pháp - Hộ tịch) là người tiếp nhận hồ sơ. Như vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được giao kết giữa các bên nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Sau này xảy ra tranh chấp và có thông tin việc sang nhượng là giả tạo thì họ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

1.6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông trình bày:

Ông có tiếp nhận hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44 tại giữa hộ ông với vợ chồng ông , bà . Thời điểm đó theo ông được biết thì ông (bố ruột của ông) có mua thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44 tại nhưng còn thiếu 70.000.000 đồng. Tuy nhiên do ông không có đủ khả năng thanh toán số tiền mua đất còn thiếu cho ông nên ông đã cho lại con trai là thửa đất đó và ông đứng ra trả số tiền mua đất còn thiếu cho ông . Do đó, ngày 12/6/2023, các bên đã đến ủy ban lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông đã trả số tiền mua đất còn lại cho ông . Đây là việc ông cho lại tài sản cho con của mình, nay đất đó đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông , bà .

Việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/8/2023 tại , (cũ), được giao kết giữa ông , bà và bà . Các bên tham gia hợp đồng cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng thực, các bên tham gia hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và ký vào hợp đồng trước mặt ông (công chức Tư pháp - Hộ tịch) là người tiếp nhận hồ sơ. Như vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được giao kết giữa các bên nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Sau này xảy ra tranh chấp và có thông tin việc sang nhượng là giả tạo thì họ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

1.7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất: Hộ ông được cấp GCN số W 165531, ngày cấp 10/5/2002, đến ngày 12/6/2023 chuyển nhượng cho ông và bà , được chứng thực theo hợp đồng số 208/quyển 01/2023 SCT/HĐ,GD. Sau đó ông và bà nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng, đến ngày 10/7/2023, ông và bà được cấp GCN số DI 606182, thửa 37, tờ số 44, diện tích 286,6m² (ONT: 140m², CLN: 146,6m²), địa chỉ thửa đất: .

Đến ngày 22/8/2023, ông và bà lập hợp đồng tặng cho bà theo hợp đồng tặng cho số 370, quyền 01/2023 SCT/HĐ, GD. Sau khi lập thủ tục cho tặng, bà đã nộp hồ sơ thủ tục tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả ngày 23/8/2023. Đến ngày 30/8/2023 Chi nhánh chứng thực cho tặng bà .

Việc thực hiện chỉnh lý, sang tên từ hộ ông cho ông và bà và từ ông và bà cho bà đã được Chi nhánh thực hiện đúng theo quy định tại điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

1.8. Người làm chứng trình bày

Bà có vay của số tiền 640.000.000 đồng và đảm bảo thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 606182 do cấp ngày 10/7/2023 cho người sử dụng ông và bà , đã chỉnh lý tặng cho bà . Nay bà đã tắt toán xong số tiền trên và đã được Ngân hàng giải chấp , trả lại bìa đỏ cho bà . Nay bà đã trả xong cho Ngân hàng, Ngân hàng không liên quan đến vụ việc nữa nên Ngân hàng không tham gia giải quyết vụ án.

2. Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Gia Lai đã quyết định

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 132, Điều 407, Điều 423, 427 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 370, quyền 01/2023 SCT/HĐ,GD lập ngày 22 / 8/ 2023 giữa ông , bà với bà được , (), tỉnh Gia Lai chứng thực là vô hiệu.

Hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, các đương sự chấm dứt thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng trên.

Buộc bà trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DI 606182 do cấp ngày 10/7/2023 mang tên và .

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh, phục hồi quyền lợi của mình đối với Quyền sử dụng đất trên.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn phải nộp số tiền là 2.600.000đồng. Nguyên đơn đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009138 ngày 14/04/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Thiện (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12), tỉnh Gia Lai. Nguyên đơn đã nộp xong.

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 24/3/2026, bị đơn bà kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Gia Lai, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại đơn kháng cáo ghi ngày 24/3/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Gia Lai, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

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

Bản án không bị kháng nghị.

4. Diễn biến tại phiên tòa

- Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến trình bày, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông .

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến và đề nghị xét xử vắng mặt, theo văn bản trình bày ý kiến ông cho rằng ông là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44, việc ông và bà , sau này là bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông cho đứng tên dùm, ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

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, bị đơn chưa đảm bảo.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà ; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông ; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí: Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm án phí dân sự phúc thẩm bị đơn bà đã nộp; ông phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông đảm bảo thời hạn kháng cáo, ông, bà 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 của ông, bà được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người kháng cáo là bị đơn bà đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 289 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông , Hội đồng xét xử thấy rằng:

Khoản 6 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định:

“Điều 68. Đương sự trong vụ việc dân sự

...

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong việc dân sự là người tuy không yêu cầu giải quyết việc dân sự nhưng việc giải quyết việc dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc đương sự trong việc dân sự đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trường hợp giải quyết việc dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong việc dân sự.”.

Trong vụ án này, các đương sự tranh chấp liên quan đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông , bà và bà , trường hợp ông cho rằng vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông thì ông được tự mình đề nghị hoặc đương sự trong vụ án đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Mặc dù ông cho rằng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44 thuộc quyền sử dụng của ông, tuy nhiên đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của ông được nộp sau thời điểm Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử nên chưa đảm bảo quy định tại Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân

sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã trả lại đơn khởi kiện cho ông và nhận định trong bản án về việc ông có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác là đảm bảo nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông.

[3] Đối với một số vấn đề khác, thấy rằng:

[3.1] Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44, giữa bên tặng cho là ông , bà và bên nhận tặng cho là bà , được , chứng thực ngày 22/8/2023, thấy:

Ông , bà cho rằng việc tặng cho bà quyền sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44 nhằm mục đích để bà vay tiền Ngân hàng giúp cho ông, bà. Bà và ông đều cho rằng do ông , bà có nợ xấu tại Ngân hàng, ông sợ Ngân hàng khởi kiện phát mãi tài sản nên yêu cầu ông , bà làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng thửa đất cho bà , để bà đứng tên giữ ông trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời bà vay tiền ngân hàng giúp ông , bà để ông bà làm ăn.

Tại Biên bản làm việc ngày 12/3/2026 (bút lục số 317), ông (Cán bộ) cung cấp: “...*Tại buổi làm việc, bà thừa nhận việc đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông sau đó đứng ra vay hộ cho ông số tiền 640.000.000đ và yêu cầu để làm thủ tục sang tên lại cho ông thì ông phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ 640.000.000đ bà đã đứng tên vay.*”.

Tại Biên bản làm việc ngày 10/9/2025 (bút lục số 137), ông (Phó trưởng , tỉnh Gia Lai) cung cấp: “...*Tại buổi làm việc sáng ngày 01/10/2024, cơ quan công an đã xác định nguyên nhân xảy ra việc đánh tại quán cà phê là do có nhờ đứng tên hộ trên Giấy CNQSDĐ thuộc cũ, rồi sau đó nhờ chị tiếp tục sử dụng giấy tờ đất để đứng tên vay hộ 640.000.000đồng tại . Đến nay, gia đình ông đã đủ điều kiện để trả tiền ngân hàng và muốn bà tắt toán khoản vay tại theo hợp đồng trước đó và tiến hành lấy giấy CNQSDĐ đến phòng đăng ký để sang tên lại cho anh và chị , nhưng chị không đồng ý nên dẫn đến sự việc anh đánh chị như trên.*”.

Tại Bản cam kết ngày 01/10/2024 (bút lục số 180a) thể hiện: “*Tôi sinh năm 1982 hiện cư trú tại . Nay tôi viết bản cam kết này là vì. Tôi có đứng tên trên giấy quyền sử dụng đất của lô đất do em trai tôi là và tại plei tel đứng tên. lí do nợ xấu không vay được nên chuyển nhượng cho tôi đứng tên để vay hộ tại ngân với số tiền 640.000.000 ghi thành chữ Sáu trăm Bốn mươi triệu, số lãi từ ngày vay do vợ chồng ông trả. vậy tôi yêu cầu vợ chồng , tham toán (tắt toán) toàn bộ cả gốc lẫn lãi do tôi đứng tên và có dùng bì đồ của nhờ để thế chấp, thì tôi sẽ cùng vợ chồng sẽ đến phòng công chứng, để nhượng lại lô đất cho và .*”.

Như vậy, việc ông , bà tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44 cho bà nhằm mục đích để bà vay giúp ông , bà số tiền 640.000.000 đồng, do ông , bà có nợ xấu tại Ngân hàng, phù hợp với ý kiến trình bày của ông , bà . Bà cam kết sẽ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông , bà khi ông bà tắt toán khoản vay 640.000.000 và tiền lãi kèm theo.

Bà cho rằng bản cam kết ngày 01/10/2024 là không đúng đúng sự thật, bà bị ép viết, tuy nhiên bà không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, mặt khác tại Biên bản làm việc ngày 10/9/2025 (bút lục số 137), ông (Phó trưởng, tỉnh Gia Lai) cung cấp: *“Cơ quan công an đã tiến hành giải thích quyền lợi, nghĩa vụ của các bên, và được các bên đồng ý đúng. Tại buổi làm việc chị hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, và có sự chứng kiến của ông, sinh năm 1952; Trú tại: cũ... Việc bà viết cam kết tại trụ sở cơ quan công an là do ông yêu cầu và hai bên hoàn toàn tự nguyện, chị cũng tự nguyện viết giấy cam kết trên không do ai ép buộc...”*.

Có căn cứ xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông, bà và bà là giả tạo, nhằm mục đích che giấu thỏa thuận bà vay tiền giúp cho ông, bà, không có việc chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên tại phần quyết định của bản án ngoài việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, còn tuyên thêm hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là chưa phù hợp, hai chế định này là hoàn toàn khác nhau, hậu quả pháp lý cũng khác nhau nên cần rút kinh nghiệm, Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại cách tuyên án cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.2] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, thấy:

Khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định:

“Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

...

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.”.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xoá phần đính chính tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI 606182, sổ vào sổ cấp GCN: VP 00044 do, cấp ngày 10/7/2023, thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44, diện tích 286.6m² cho bà.

Xét thấy, việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn người khởi kiện sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện mà vẫn thụ lý đối với yêu cầu nêu trên là chưa phù hợp.

Các đương sự đều thừa nhận ông , bà vẫn là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44 và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất, bà đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 606182 do cấp ngày 10/7/2023 nên cần buộc bà trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông , bà là phù hợp.

[3.3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu, buộc bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đây là hai yêu cầu độc lập nên cần buộc bị đơn phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, tại phiên tòa cấp sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ phần án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc nguyên đơn chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là chưa đảm bảo theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm

Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền tạm án phí dân sự phúc thẩm bà đã nộp.

Kháng cáo không được chấp nhận nên ông 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 vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 132, Điều 407, Điều 423, 427 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông .

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà .

3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2026/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Gia Lai giữa nguyên đơn bà ông , bà và bị đơn bà , về việc “Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Tuyên xử:

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44, giữa bên tặng cho là ông , bà và bên nhận tặng cho là bà , được , chứng thực số 370, quyền 01/2023 SCT/HĐ,GD ngày 22/8/2023, vô hiệu.

Buộc bà trả lại cho ông và bà bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 606182 do cấp ngày 10/7/2023 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 44, diện tích 286,6m², tại).

Ông , bà có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh biến động.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông và bà phải nộp số tiền là 2.600.000 (hai triệu sáu trăm nghìn) đồng. Ông , bà đã nộp xong.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông và bà phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009138 ngày 14/04/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Gia Lai). Ông và bà còn phải nộp thêm số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm

Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003512 ngày 13/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Ông phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ toàn bộ vào số tiền 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 0003514 ngày 13/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Ông 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.

7. 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