TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2026/DS-PT
Ngày 22 - 01 - 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, chia tài sản thuộc sở hữu chung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biến động

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: Bà Võ Thị Hồng Thu

Các Thẩm phán: Ông Đặng Chí Công

Ông Trần Văn Thưởng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 335/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, chia tài sản thuộc sở hữu chung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biến động".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 340/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1992; Số CCCD: 052192017880; Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1985; Số CCCD: 052185016815; địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Huyền N, sinh năm 1983; Số CCCD: 052183012945; Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

2. Ông Hà Văn B, sinh năm 1959; Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1959; Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

4. Ông Hà Thanh T1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

5. Anh Hà Thanh C1, sinh năm 2002; Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

6. Anh Hà Thanh K, sinh năm 2004; Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai; có mặt.

7. Cháu Hà Thanh K1, sinh năm 2011; Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp của cháu K1: Bà Nguyễn Thị Huyền N, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai (là mẹ ruột của cháu K1); có mặt.

8. Văn phòng C4; Địa chỉ: Thôn D, xã T, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp của văn phòng C4: Ông Nguyễn Văn V1 – Trưởng văn phòng; vắng mặt.

9. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G; Địa chỉ: H H, phường Q, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G: Ông Đặng Hữu B1 – Giám đốc; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Ủy ban nhân dân huyện T.

Người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân huyện T: Ủy ban nhân dân xã T.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã T: Ông Tô Minh C2 – Chủ tịch; vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Huyền N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 8 năm 2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày: Năm 2022 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40, tọa lạc thôn A, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định, nay là thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai của vợ chồng ông Hà Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T. Thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 435770 ngày 12/3/2012 cho ông B, bà T. Ông bà có đơn xin xác nhận

quyền sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 15 tháng 10 năm 2019. Bà và vợ chồng ông B, bà T thống nhất mua với giá 600.000.000 đồng, vợ chồng bà đã giao đủ tiền. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được văn phòng công chứng Nguyễn Văn V1 công chứng ngày 04 tháng 01 năm 2022. Sau đó chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Thanh L tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B chi nhánh huyện T ngày 06 tháng 01 năm 2022. Thời điểm chuyển nhượng nhà và đất bỏ không, không ai sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng vì không có nhu cầu sử dụng nên bà khóa cửa. Sau này khi dọn đến nhà mới thì bà phát hiện bà N đang ở và ngăn cản không cho bà sử dụng nhà. Nay bà khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông B, bà T đồng thời buộc bà N cùng các con trả lại nhà đất cho bà.

Bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông B, bà thấy rằng việc chuyển nhượng này là hợp lệ nên yêu cầu công nhận hợp đồng. Việc tranh chấp phân chia tài sản giữa bà N, ông T1 và vợ chồng ông B không liên quan đến vợ chồng bà nên bà không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa, bà L thừa nhận tại thời điểm giao tiền, bà còn giữ lại 150.000.000 đồng. Vì bà N không giao nhà nên hiện nay bà còn giữ số tiền này, bà đồng ý cùng ông B, bà Trung liên Đ giao số tiền này cho bà N.

Theo đơn khởi kiện phản tố ngày 19 tháng 01 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19 tháng 02 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Huyền N trình bày:

Năm 2001, bà và ông Hà Thanh T1 kết hôn. Ông bà nội chồng là ông Hà Văn L1 và bà nội (không nhớ tên) có nói miệng cho vợ chồng bà một thửa đất để xây nhà ở riêng. Năm 2005, vợ chồng bà bắt đầu xây nhà. Khi cho đất, ông bà nội chỉ ranh giới cụ thể cho thợ xây, nhưng không xác định diện tích. Vợ chồng bà xây một gian nhà dài khoảng 16m, từ nhà trên xuống nhà dưới. Năm 2011, tiếp tục xây thêm một gian nhà theo chiều dài gian cũ. Tiền xây nhà là tiền riêng của vợ chồng và có mượn thêm từ gia đình bà, mua nợ vật liệu xây dựng và đã trả xong.

Năm 2012, vợ chồng bà dự định vay vốn làm ăn nên muốn làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn nhà đang ở. Tuy nhiên, cha chồng là ông Hà Văn B cho biết giấy chứng nhận đã đứng tên ông B, bà T. Sau đó, cha mẹ chồng đưa sổ đỏ để vợ chồng bà thế chấp vay vốn. Năm 2019, vợ chồng bà ly hôn. Tài sản chung hai bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Sau ly hôn, còn nợ ngân hàng 20.000.000 đồng, bà trả 10.000.000 đồng, ông T1 trả phần còn lại. Ba người con trai tiếp tục sống tại nhà, bà làm việc tại vườn ươm, đi lại chăm sóc con. Khi con giữa lập gia đình, bà nhường nhà cho vợ chồng con ở, còn bà và con út chuyển ra vườn ươm ở xã P. Bà cho rằng ông bà nội đã cho đất hợp pháp nên không làm giấy tờ. Việc cha mẹ chồng làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sau khi ông bà nội cho đất và vợ chồng bà xây nhà. Do đó, đất này là

tài sản hợp pháp của vợ chồng bà.

Sau ly hôn, ông T1 đánh bạc, nợ nần và cùng cha mẹ chồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Nguyễn Thị Thanh L mà bà không biết. Ngày 07 tháng 01 năm 2022, bà đến UBND xã P để ngăn việc sang tên, nhưng được thông báo nhà đất đã chuyển nhượng từ ngày 06 tháng 01 năm 2022. Hiện nay, vợ chồng con trai bà vẫn sống tại nhà. Bà L từng đến đòi đuổi con bà ra khỏi nhà, nhưng bà phản đối và dọa báo công an nên bà L bỏ đi, từ đó không quay lại.

Bà cho rằng nhà là do vợ chồng bà xây, đất được ông bà nội chồng cho hợp pháp nên ông B và bà T không có quyền chuyển nhượng cho bà L. Do đó, bà yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T với bà Nguyễn Thị Thanh L.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 435770 do UBND huyện T cấp ngày 12 tháng 3 tháng 2012 cho ông B, bà T.

3. Hủy chỉnh lý biến động ngày 06 tháng 01 năm 2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T thực hiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông thống nhất với trình bày và yêu cầu của vợ ông là bà Nguyễn Thị Thanh L. Ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và vợ chồng ông B, bà T đồng thời buộc bà N cùng các con trả lại nhà đất cho vợ chồng ông.

Ông Hà Văn B trình bày: Cha ông tên Hà Văn L1, chết năm 2013, mẹ ông tên Lê Thị Y, chết năm 2020. Vợ ông tên: Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1959.

Nguồn gốc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại thôn A, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định là của cha, mẹ ông cho vợ chồng ông là Hà Văn B và Nguyễn Thị Thanh T. Vào năm 1997 cha mẹ ông cho ông đất trong khu vườn của cha mẹ để vợ chồng ông làm trại chăn nuôi heo, cha mẹ vẫn đứng tên đăng ký kê khai chủ sử dụng đất. Đến năm 2001 con trai ông là Hà Thanh T1 kết hôn với Nguyễn Thị Huyền N. Một thời gian vợ chồng con ông xin ra ở riêng, xin ở tạm nhà bác tên Hà Kim C3. Đến năm 2005 vợ chồng ông thấy vợ chồng con trai không có chỗ ở, phải đi ở nhờ, vì vậy vợ chồng ông đứng ra xin cha mẹ là ông Hà Văn L1 và bà Lê Thị Y cho mượn tạm một phần đất để dựng nhà ở cho con, sau này sẽ trả lại cho vợ chồng ông. Đến năm 2006 chủ trương của nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân, vợ chồng ông được cha mẹ cho tách riêng phần đất trong vườn cha mẹ trước đây đã cho vợ chồng ông làm trại chăn nuôi. Đến năm 2009 vợ chồng ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số giấy chứng nhận AO175824, số thửa 1970, tờ bản đồ 31, diện tích 114m².

Năm 2019, Hà Thanh T1 và Nguyễn Thị Huyền N ly hôn nhưng không giải

quyết tài sản chung. Năm 2022, T1 làm ăn thua lỗ, về nhờ vợ chồng ông. Sau khi bàn bạc với T1 và các cháu, vợ chồng ông thống nhất bán thửa đất để trả nợ cho T1. Ông đã chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh L với giá 600.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C4. Trước khi bán, vợ chồng ông báo cho các cháu Hà Thanh C1, Hà Thanh K để mẹ là bà Nguyễn Thị Huyền N biết và đến thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất, nhưng bà N không đến. Vợ chồng ông thống nhất sẽ thanh toán lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho bà N theo thỏa thuận hai bên hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi chuyển nhượng, bà N cản trở không cho bà L nhận tài sản đã mua. Nay ông yêu cầu đòi lại phần đất đã cho vợ chồng ông T1 và bà N mượn để xây nhà. Đối với căn nhà trên đất, vợ chồng ông đồng ý thanh toán lại theo giá trị do cơ quan có thẩm quyền quyết định.

Ông không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và bà L, không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 435770 do UBND huyện T cấp ngày 12 tháng 3 năm 2012 cho vợ chồng ông và không đồng ý hủy chỉnh lý biến động ngày 06 tháng 01 năm 2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T thực hiện.

Tại phiên tòa, ông thống nhất thanh toán cho bà N số tiền 150.000.000 đồng là giá trị phần bà N được chia trong tổng giá trị ngôi nhà mà bà N và ông T1 xây dựng.

Bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Hà Văn B.

Ông Hà Thanh T1 trình bày: Thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại thôn A, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định là của ông bà nội ông để lại cho cha mẹ ông. Thửa đất đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha mẹ ông là ông Hà Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T. Khi ông và bà N còn sống chung thì cha mẹ ông cho mượn đất để xây dựng nhà ở nhưng cha mẹ không đồng ý sang tên cho ông và bà N. Khi ông và bà N ly hôn thì ông bà chưa giải quyết về tài sản.

Nay bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ ông và bà Nguyễn Thị Thanh L thì ông không đồng ý vì việc mua bán có sự thống nhất của ông và bà N.

Cha ông (ông B) yêu cầu trả lại đất thì ông đồng ý trả lại cho cha ông.

Đối với phần giá trị nhà thì ông đề nghị chia cho ông và bà N mỗi người 1/2, trong đó phần của ông giao cho cha ông để cha ông thực hiện việc chuyển nhượng, ½ còn lại giao cho bà N.

Tại phiên tòa, ông T1 không yêu cầu cha mẹ thanh toán tiền nhà cho ông. Đối với việc cha mẹ thanh toán cho bà N 150.000.000 đồng ông thống nhất với ý kiến của cha mẹ.

Anh Hà Thanh C1 trình bày: Anh không đồng ý với việc bán nhà mà yêu cầu để lại nhà cho anh và các em ở.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B(nay là tỉnh Gia Lai) trình bày:

Qua rà soát, trên cơ sở Công văn số 540/CN-TP ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, Văn phòng Đ có ý kiến như sau:

Ngày 12 tháng 03 năm 2012, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02024, số Seri BI435770 tại thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40, diện tích 117,1 m² đất (trong đó, diện tích đất ở tại nông thôn là 114 m²; diện tích đất trồng cây hàng năm khác: 3,1m²), thôn A, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định cho ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T (địa chỉ tại thôn A, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định).

Ngày 04 tháng 01 năm 2022, ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho Nguyễn Thị Thanh L (địa chỉ tại Khu phố T, Thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Định) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 19, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 chứng nhận.

Ngày 05 tháng 01 năm 2022, ông Hà Văn B nộp hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh L tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện T (mã hồ sơ 000.00.39.H08-220105-0025). Thành phần hồ sơ gồm: Đơn Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất do bà Nguyễn Thị Thanh L kê khai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02024, số Seri BI435770 do UBND huyện T cấp ngày 12 tháng 03 năm 2012 cho ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 19, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 01 năm 2022.

Trên cơ sở hồ sơ đề nghị đăng ký biến động, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T đã chuyển thông tin địa chính sang cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính cho các bên có liên quan. Trên cơ sở hoàn thành nghĩa vụ tài chính của các bên theo quy định; Căn cứ theo Điều 188 của Luật đất đai 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ; ngày 06 tháng 01 năm 2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T ký xác nhận trên Giấy chứng nhận số CH02024 do UBND huyện T cấp ngày 12 tháng 3 năm 2012 cho bà Nguyễn Thị Thanh L do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Thanh T1.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 19, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 01 năm 2022 giữa bên chuyển nhượng ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thanh L.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Huyền N cùng các con phải giao trả nhà đất thuộc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40, diện tích 117,1 m² tại thôn A, xã T, tỉnh Gia Lai cho bà Nguyễn Thị Thanh L.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Huyền N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 435770 ngày 12 tháng 3 năm 2012 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông .

4. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Huyền N hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 01 năm 2022 giữa ông Hà Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T với bà Nguyễn Thị Thanh L.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Huyền N hủy chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Thanh L ngày 06 tháng 01 năm 2022 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 435770 ngày 12 tháng 3 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện T

6. Buộc ông Hà Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh L có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị Huyền N 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng giá trị tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01 tháng 10 năm 2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Huyền N kháng cáo yêu cầu xem xét lại Bản án sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Huyền N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn là bà Nguyễn Thị Huyền N yêu cầu xem xét lại Bản án sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1.1] Nguồn gốc thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40, diện tích 117,1m^2 (trong đó 114m^2 đất ở tại nông thôn và 3,1m^2 đất trồng cây hàng năm) thuộc một phần thửa đất số 196, tờ bản đồ số 31.

Ủy ban nhân dân xã P xác nhận: Theo hồ sơ địa chính năm 1993, thửa đất số 196, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.134m^2 (trong đó: 300m^2 đất ở và 834m^2 đất trồng cây hàng năm khác), địa chỉ: thôn A, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định do ông Hà Văn L1 đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Năm 2009, thửa đất số 196 được tách thành hai thửa và đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 03/12/2009 thửa đất số 196, tờ bản đồ số 31, diện tích 933m^2 (trong đó 186m^2 đất ở tại nông thôn và 747m^2 đất trồng cây hàng năm khác), số vào sổ cấp GCNQSD: H01154 cho ông Hà Văn L1, bà Lê Thị Y và thửa đất số 1970, tờ bản đồ số 31, diện tích 114m^2 đất ở tại nông thôn, số vào sổ cấp GCNQSD: H01152 cho ông Hà Văn B, và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Theo bản đồ V2, thửa đất số 1970, tờ bản đồ số 31 được sửa thành thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40, diện tích 117,1m^2 (trong đó 114m^2 đất ở tại nông thôn và 3,1m^2 đất trồng cây hàng năm). Ngày 12/3/2012 UBND huyện T cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với thửa đất 300, số sổ BI435770, số vào sổ cấp GCN: CH02024 cho ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T.

Việc đăng ký kê khai sử dụng đất, thủ tục đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo thủ tục quy định pháp luật, niêm yết công khai và không gặp bất kỳ sự cản trở, khiếu nại từ phía bà H hay bất kỳ ai khác. Ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 300. Do đó, ông B, bà T được Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 16 Điều 3, Điều 97 Luật Đất đai năm 2013.

[1.2] Bà Nguyễn Thị Huyền N thừa nhận nguồn gốc thửa đất 300 của ông Hà Văn L1, bà Lê Thị Y. Nhưng bà N nại ông L1, bà Y đã cho vợ chồng bà thửa đất số 300 và năm 2001 vợ chồng bà N đã xây dựng nhà trên đất, sử dụng từ đó đến nay. Bà N xác nhận ông L1, bà Y cho miệng đất nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hơn nữa, lời khai của bà N tại cấp sơ thẩm thừa nhận: Năm 2012, vợ chồng muốn vay tiền lấy vốn làm ăn, tính làm GCNQSD thửa đất số 300. Nhưng ông B nói thửa đất này đã được cấp GCNQSD đất cho ông B, bà T. Và ông B, bà T đưa GCNQSDĐ cho vợ chồng bà cắm ngân hàng vay tiền làm ăn. Như vậy,

có cơ sở xác định, năm 2012 bà N đã biết thửa đất số 300 được cấp GCNQSD đất cho ông B, bà T nhưng bà không có ý kiến hoặc phản đối việc cấp GCNQSD thửa đất cho ông B, bà T và mặc nhiên đồng ý việc cấp GCNQSD đất cho ông B, bà T và thế chấp GCN vay vốn ngân hàng để vợ chồng bà N làm ăn. Và từ năm 2012, dù biết đất đã được cấp GCN cho ông B, bà T nhưng bà N cũng không khiếu nại hoặc phản đối. Do đó, không có cơ sở xác định bà H được tặng cho thửa đất số 300.

[1.3] Ngày 04/01/2022, ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 300 cho bà Nguyễn Thị Thanh L. Ông B, bà T được Nhà nước cấp GCNQSDĐ nên được quyền chuyển nhượng đất cho bà L theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 500 Bộ luật dân sự.

Văn phòng C4 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được số 19, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai 2013, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Và ngày 06 tháng 01 năm 2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên cho bà L theo quy định tại Điều 95, Điều 98, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 17, Điều 79, Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ. Do đó, bà L là chủ sử dụng thửa đất số 300.

[1.4] Các đương sự đều thống nhất nhà trên thửa đất số 300 là do ông T1, bà N xây dựng. Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 11 tháng 8 năm 2023, giá trị tài sản trên đất là 125.134.460 đồng. Ông T1, bà N thống nhất tài sản chung của ông bà chưa chia khi ly hôn. Về nguyên tắc tài sản chung của vợ chồng được chia đôi theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình. Ông T1 tự nguyện giao ½ giá trị tài sản cho ông B, bà T. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L và ông B, bà T thống nhất cùng liên đới thanh toán bà N giá trị căn nhà số tiền 150.000.000 đồng là có lợi cho bà N nên được hội đồng xét xử cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp quy định pháp luật.

Bà N không đồng ý phân chia nhà, yêu cầu để lại nhà đất cho các con là anh Hà Thanh C1, anh Hà Thanh K, cháu Hà Thanh K1 có chỗ ở. Thực tế, bà N không có nhu cầu sử dụng nhà này và đã chuyển đi nơi khác sinh sống nhiều năm nay. Và yêu cầu của bà N cũng không được ông B, bà T, bà L chấp nhận. Hơn nữa, nhà đất này đã chuyển nhượng cho bà L và bà L đã được sang tên chủ sử dụng hợp pháp. Do đó, buộc bà N và các con giao nhà đất cho bà L để thực hiện quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 300.

[1.5] Từ phân tích [1.1] đến [1.4], Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Huyền N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 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, bà Nguyễn Thị Huyền N phải chịu 300.000đ.

[3] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Thị Huyền N, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các cứ các Điều 3, 95, 97, 98, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 500, 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 59 Luật Hôn nhân và Gia đình;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Thị Huyền N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Gia Lai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Huyền N phải chịu 300.000đ án phí DSPT. Được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo bên lai thu số 0003292 ngày 13 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND KV 2 – Gia Lai;
- Phòng THADS KV 2, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Võ Thị Hồng Thu