

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

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

Bản án số: 97/2025/DS-PT

Ngày 03/9/2025

*Về “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng”.*

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

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Tấn Long, ông Trần Đức Kiên

- Thư ký phiên tòa: ông Trương Quang Hưng

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Chiến - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2025/TLPT-DS ngày 05/8/2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 525/2025/QĐ-PT ngày 15/8/2025 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông **Phạm Duy N**; địa chỉ: **thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (nay là thôn T, xã I, tỉnh Gia Lai)**, có mặt.

Bị đơn: ông **Phạm Văn H** và vợ bà **Nguyễn Thị H1**; địa chỉ: **thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (nay là thôn T, xã I, tỉnh Gia Lai)**, đều có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai (kế thừa là **UBND xã I, tỉnh Gia Lai**), vắng mặt.

2. bà **Chu Thị T** (vợ ông **N**); địa chỉ: **thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (nay là thôn T, xã I, tỉnh Gia Lai)**, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện ngày 02/8/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Phạm Duy N** trình bày:

Trước đây ông **Siu B** là người dân địa phương có khai phá hơn 04 ha đất tại **thôn T, xã I**. Năm 1998 ông **Siu B** sang nhượng cho ông **X** ở **thôn T** (cũ), nay

là thôn T 01 ha; năm 2000 ông Siu B tiếp tục sang nhượng cho ông Nguyễn Văn M 07 sào và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N1 08 sào. Phần còn lại diện tích là 14.496m², năm 2010 ông Siu B chuyển nhượng cho ông Phạm Duy N và vợ bà Chu Thị Thới . Sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông N có trồng vài chục cây điều vào khoảng mùa mưa năm 2010, nhưng thấy làm một mình buồn nên ông N gọi Phạm Văn H đến cho mượn 14.496m² đất để làm cùng cho vui, khi cho mượn đất, do tin tưởng nên không lập giấy và cũng không có ai chứng kiến; sau đó, ông N bán cho ông H 02 sào đất ruộng trước nhà ông N. Thời gian sau đó ông N đi nhận thi công công trình xây dựng, còn vợ ông N đi phụ hồ, con nhỏ nên không quản lý đất. Đầu năm 2016, ông H là trưởng thôn đi tập huấn ở huyện về, cán bộ huyện có gửi cho ông H 01 bì đỏ đứng tên ông Siu B1 đem về cho ông N, nhưng ông H không giao cho ông N mà đem lên cán bộ địa chính để cấp đổi sang tên ông H đối với phần diện tích đất đã lấn chiếm của ông Siu B. Như vậy ông H và bà H1 sử dụng 14.496m² đất là chiếm của ông Siu B1, mà ông Siu B1 đã sang nhượng cho vợ chồng ông N từ năm 2010, ngày 17/01/2021 Phạm Văn H đưa máy vào mức phá điều nên xảy ra tranh chấp.

Ông N khẳng định toàn bộ 14.496m² đất tại thửa số 50, 63, tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai là thuộc quyền của ông Siu B đã chuyển nhượng vợ chồng ông N năm 2010. Khi ông H kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013, ông N có ký xác nhận chủ sử dụng đất liền kề không có tranh chấp với ông H, nhưng là xác nhận không tranh chấp với các thửa đất ruộng của ông N bán cho ông H, ông N không để ý đến các thửa đất trồng điều và trồng táo. Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận cho ông H là hoàn toàn sai trái.

Nay ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Phạm Văn H và vợ bà Nguyễn Thị H1 trả lại diện tích 14.496m² tại thửa đất số 50, 63; tờ bản đồ số 41; địa chỉ: thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 642349 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 03/3/2014 cho ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị H1.

* Bị đơn ông Phạm Văn H và vợ bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Năm 1996 ông, bà ở quê vào xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai để lập nghiệp. Tại khu vực nghĩa địa của xã, ông, bà có khai phá một phần diện tích đất để làm rẫy trồng hoa màu, bên cạnh có gia đình ông N2 (sau này ông N2 bán lại cho bà T3 và bà T3 bán lại cho bà Lý Thị T1), gia đình bà Đặng Thị S cũng cùng làm. Năm 1996 bà Lý Thị T1 không có nhu cầu sử dụng nữa nên chuyển nhượng cho ông, bà khoảng 7.000m², sau đó gia đình bà Đặng Thị S cũng nhượng lại một phần diện tích đất ở khu vực đó cho vợ chồng ông H. Năm 2004 vợ chồng ông H kê khai và ngày 30/6/2004 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 12.600m² tại thửa số 00, tờ bản đồ trích đo. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà tiếp tục canh tác trồng hoa màu, đến năm 2006 trồng cây điều, hiện còn lại 37 cây và đến năm 2007 trồng cây táo, hiện còn lại 86 cây. Năm 2010 gia đình ông, bà tiếp tục nhận

chuyển nhượng của vợ chồng ông **Phạm Duy N** các thửa đất ruộng liền kề (khoảng 02 sào). Năm 2013 ông **H** và vợ kê khai lại các diện tích đất đang sử dụng để phù hợp với bản đồ địa chính nhà nước đo đạc lại, khi kê khai cán bộ địa chính đo đạc, thẩm định và yêu cầu các hộ sử dụng đất liền kề là ông **Vương Văn H2**, bà **Bùi Thị H3** (nay đã chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn N1**) ký xác nhận, chính ông **Phạm Duy N** người có đất liền kề cũng đã ký xác nhận không tranh chấp các thửa đất của vợ chồng ông **H**.

Từ khi gia đình ông, bà khai hoang, nhận chuyển nhượng, đăng ký kê khai và canh tác trên diện tích đất đó từ năm 1996 cho đến nay xảy ra tranh chấp với ai; đồng bào sống gần đó cũng không có ý kiến. Năm 2006 - 2007 ông, bà trồng cây điều và cây táo thì tất cả từ hàng xóm, người sử dụng đất bên cạnh và chính quyền địa phương đều biết. Năm 2021 gia đình ông bà thấy một số diện tích đất trồng điều không hiệu quả nên đưa máy vào mức để cải tạo làm đất ruộng thì gia đình ông **N** tranh chấp và cho rằng ông bà chiếm đất của vợ chồng ông **N**. Tại hòa giải ở xã thì ông **N** cho rằng ông, bà chiếm đất, còn ở Tòa án thì lại cho rằng ông, bà mượn đất rồi chiếm, ông **N** ngăn cản không cho ông bà làm đất, rồi khởi kiện, vu cáo ông, bà khắp nơi, kiện cả chính quyền địa phương. Nay ông bà không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Duy N**; đề nghị Tòa án giải quyết để vợ chồng ông **H** tiếp tục sử dụng đất, chấm dứt việc tranh chấp.

** Tại Văn bản số 337/CV-TNMT ngày 04/12/2024 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai trình bày:*

Năm 2003, ông **Phạm Văn H** lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 00, tờ bản đồ trích đo với diện tích 12.600m² đất nông nghiệp. Hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên đã được Ủy ban nhân dân xã I kiểm tra, xác minh nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất, xác nhận nguồn gốc sử dụng đất; lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, biên bản xác nhận không tranh chấp của các hộ lân cận và đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân xã I, căn cứ các quy định của Luật Đất đai hiện hành, Ủy ban nhân dân huyện C ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 676303 ngày 30/6/2004 cho hộ ông **Phạm Văn H**. Năm 2013, ông **Phạm Văn H** lập hồ sơ đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hồ sơ đã được Ủy ban nhân dân xã I kiểm tra, xác nhận nguồn gốc, thời điểm, hiện trạng sử dụng đất và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C thẩm định, ký xác nhận đủ điều kiện. Trên cơ sở đề nghị của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, căn cứ Luật Đất đai năm 2023 và các văn bản quy định hiện hành, Ủy ban nhân dân huyện C ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 642349 ngày 03/3/2014 tại các thửa 19, 63, 50, 49, 64, 70 tờ bản đồ số 41 với diện tích 20.463m² đất nông nghiệp cho ông **Phạm Văn H** và bà **Nguyễn Thị H1**; trong đó có điều chỉnh diện tích 12.600m² thuộc thửa số 00, tờ bản đồ trích đo (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ) thành diện tích 8.067m² thuộc thửa số 63 và 6.429m² thuộc thửa số 50, tờ bản đồ 41.

Qua kiểm tra hồ sơ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 642349 ngày 03/3/2014 cho ông **Phạm Văn H** và bà **Nguyễn Thị H1**, thấy rằng: Tại đơn xin xác nhận liên quan đến nội dung diện tích đất ông **H** đang sử dụng đề ngày 05/12/2013 của ông **H** có xác nhận của ông **Nguyễn Ngọc N2** (người sang nhượng đất), xác nhận của công chức địa chính và lãnh đạo **Ủy ban nhân dân xã I**. Tại biên bản thẩm định của **Ủy ban nhân dân xã I** có chữ ký của các hộ lân cận (ông **Phạm Duy N**, ông **Vương Văn H4**, ông **H3**), xác nhận của Trưởng thôn **T**, công chức địa chính và lãnh đạo **Ủy ban nhân dân xã I**. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thẩm tra nguồn gốc, thời điểm, tình trạng pháp lý và ký xác nhận đủ điều kiện. Hồ sơ địa chính (Sổ mục kê, bản đồ địa chính đo đạc năm 2008) thể hiện thông tin kê khai sử dụng đất đối với các thửa đất 19, 63, 50, 49, 64, 70 tờ bản đồ số 41 là ông **Phạm Văn H**. Vì vậy, việc **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Phạm Văn H** và bà **Nguyễn Thị H1** là đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai.

* *Người làm chứng, ông **Siu B** trình bày:* Trước đây cha mẹ ông có khai phá một mảnh đất rẫy có diện tích bao nhiêu ông không nhớ rõ, nhưng khoảng hơn 04 ha ở khu vực sau **làng T, xã I, huyện C**. Quá trình sử dụng ông không kê khai, đăng ký và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do điều kiện khó khăn nên ông đã sang nhượng cho nhiều người, diện tích đất còn lại cuối cùng ở khu vực đó, ông sang nhượng lại cho ông **Phạm Duy N**, nhưng khi sang nhượng khi san nhượng không đo đạc, không nhớ tứ cận. Trước khi sang nhượng đất cho ông **N**, ông **Siu B** có trồng khoảng vài chục cây điều, trồng năm nào không nhớ, nhưng bỏ hoang khoảng 03 năm thì sang nhượng lại cho ông **N**, việc sang nhượng không có ai chứng kiến, chỉ có ông đi chỉ đất cho ông **N**, ông **Siu B** có ký vào giấy sang nhượng đất do ông **N** viết, còn những người xác nhận trên giấy là do ông **N** đem đi nhờ họ ký.

* *Người làm chứng, ông **Rah L A M1** trình bày:* Khoảng tháng 3 năm 2021 ông **N** có đến đưa cho ông một tờ giấy sang nhượng đất có tên **Siu B** và nói ông ký làm chứng việc sang nhượng đất. Ông nhớ ở khu vực đó trước kia có ông **Siu B** làm nên mới xác nhận. Ông không trực tiếp chứng kiến việc ông **B** sang nhượng đất cho ông **N**.

* *Người làm chứng, ông **Rơ Mah L1** trình bày:* Khu vực đất ông **N** và ông **H** đang tranh chấp, trước đây là của ông **Siu B** làm. Sau này ông nghe ông **B** chuyển nhượng lại cho ông **N**. Ông không chứng kiến việc ông **B** chuyển nhượng cho ông **N**.

* *Người làm chứng, ông **Đ** trình bày:* Khu vực đất ông **N** và ông **H** đang tranh chấp là của ông **B** làm trước đây. Sau này ông nghe nói ông **B** chuyển nhượng lại cho ông **N** làm. Việc chuyển nhượng như thế nào ông không biết.

* *Người làm chứng, bà **Phạm Thị N3** trình bày:* Bà là hàng xóm của ông **H** và ông **N**. Bà làm chứng việc sử dụng đất cho hai người cũng khó vì cả hai bên gia đình ông **N** và ông **H** với gia đình bà cũng quen biết. Tuy nhiên bà thấy sự việc phức tạp nên ra làm chứng quá trình sử dụng đất của hai bên để Tòa án có cơ sở giải quyết vụ án cho đúng pháp luật. Gia đình bà từ quê vào **thôn T** từ năm 1996, vợ chồng bà mua mảnh đất rẫy của bà **Hoàng Thị T2** liền kề với thửa

đất mà ông H đang tranh chấp với ông N bây giờ. Khi vợ chồng bà mua làm thì đã thấy gia đình ông H canh tác trồng lúa, đào ao, mía; lúc đó bà chưa thấy ông Phạm Duy N ở đó và sử dụng đất ở khu vực đó. Thời gian sau bà thấy gia đình ông H trồng cây táo và cây điều rồi canh tác liên tục cho đến khi tranh chấp với ông N năm 2021. Bà khẳng định, bà làm rẫy và canh tác đất ở khu vực đó liên tục từ 1996 đến nay bà chỉ thấy một mình gia đình ông H canh tác chứ không thấy bất cứ người đồng bào nào ở đó, cũng không thấy ông N làm. Bà không rõ nguồn gốc đất ông H đang sử dụng mua của ai và khai hoang như thế nào nhưng bà khẳng định, từ năm 1996 đến nay không thấy ai sử dụng đất đó ngoài gia đình ông H. Khoảng năm 2007 - 2008, thì thấy gia đình ông Phạm Duy N mua đất của ông Đào Duy B2 rồi về làm nhà ở đó. Gia đình ông H và ông N thấy cũng thân thiết, qua lại, bà không thấy có sự việc tranh chấp nào. Thời gian gần đây bà thấy bãi đất của ông H đang trồng điều thì ông N cho rằng đất đó là của ông N, nói rằng đất điều ông N trồng. Tuy nhiên bà cam đoan trước Tòa án là bà không biết đất đó nguồn gốc ở đâu, nhưng cây điều và cây táo là do ông H trồng từ lâu; ông N nói tại Tòa do ông N trồng là không đúng sự thật.

* *Người làm chứng, bà Lý Thị T1 trình bày:* Nguồn gốc đất ông H đang tranh chấp với ông N hiện nay, trước đây là đất thuộc Dự án do Nhà nước cấp cho những người từ ngoài bắc vào theo diện kinh tế mới khoảng năm 1985. Trong đó có gia đình ông N2 được cấp. Sau đó do không có nhu cầu nên ông N2 bán lại cho bà Vũ Thị T3, bà T3 sử dụng được một thời gian thì bán lại cho gia đình bà. Gia đình bà canh tác trên đó chủ yếu trồng hoa màu, khoảng năm 1995 - 1996 thì chuyển nhượng lại cho gia đình ông H khoảng 07 sào. Hiện nay bà vẫn sinh sống ở khu vực đó. Bà khẳng định, đất ông H đang trồng điều hiện nay là một phần đất của bà chuyển nhượng cho ông H chứ không phải đất của Siu B.

* *Người làm chứng, bà Đặng Thị S trình bày:* Một phần đất ông H đang tranh chấp với ông N hiện nay, trước đây là đất thuộc Dự án do Nhà nước cấp cho gia đình bà S, sau đó khoảng năm 1996 - 1997 bà S không sử dụng nữa nên để lại cho ông H làm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 17/6/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 37; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng Hành chính; Điều 169 Bộ luật Dân sự; Điều 12, Điều 66 Luật Đất đai; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy N về việc buộc ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị H1 trả diện tích 14.496m² đất tại thửa số 50, 63, tờ bản đồ số 41, địa chỉ: thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Duy N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 642349 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/3/2014 cho ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị H1 đối với thửa đất số 50, 63 tờ bản đồ số 41, địa chỉ: thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

3. Về chi phí tố tụng: Ông **Phạm Duy N** phải chịu 15.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông **N** đã nộp đủ.

4. Về án phí: Ông **Phạm Duy N** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng để sung quỹ nhà nước, nhưng được trừ vào số tiền đã tạm nộp trước đây là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000171 ngày 17/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai, ông **N** đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/6/2025, ông **Phạm Duy N** kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **N**.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông **Phạm Duy N** giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông **Phạm Duy N**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Năm 2003, ông **Phạm Văn H** làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 12.600m² đất tại thửa số 00, tờ bản đồ trích đo, địa chỉ: **thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai** (nay là thửa số 63 và một phần thửa số 50, tờ bản đồ số 41). Ngày 30/6/2004, Ủy ban nhân dân huyện **C** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 676303 cho “**hộ ông Phạm Văn H**” đối với diện tích đất trên. Năm 2006, ông **H** trồng 37 cây điều và năm 2007 trồng cây 86 cây táo, đồng thời canh tác liên tục cho đến nay. Năm 2010 ông **H** nhận chuyển nhượng của ông **Phạm Duy N** một số diện tích đất ruộng giáp với thửa đất đã trồng điều và trồng táo. Năm 2013 ông **Phạm Văn H** làm đơn đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất với lý do là cấp đổi, cấp lại theo hệ thống bản đồ đo đạc năm 2009 và tăng diện tích sử dụng đất. Ngày 03/3/2014 Ủy ban nhân dân huyện **C** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 642349 cho “**ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị H1**” đối với 20.463m² đất thuộc các thửa số 19, 63, 50, 49, 64, 70 tờ bản đồ số 41, trong đó có điều chỉnh diện tích 12.600m² thuộc thửa số 00, tờ bản đồ trích đo (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ) thành diện tích 8.067m² thuộc thửa số 63 và 6.429m² thuộc thửa số 50, tờ bản đồ 41. Năm 2021 ông **H** tiến hành phá bỏ một số cây điều thuộc thửa đất số 63 và 50 để canh tác lại thì ông **Phạm Duy N** đến ngăn cản, tranh chấp vì cho rằng thửa

đất trên là thuộc quyền sử dụng của **Siu B**, đã chuyển nhượng cho ông **N** năm 2010.

[2] Ông **Phạm Duy N** cho rằng diện tích 14.496m² đất tại thửa số 50, 63, tờ bản đồ số 41, địa chỉ: **thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai** hiện đang do ông **Phạm Văn H**, bà **Nguyễn Thị H1** sử dụng trồng cây điều và cây táo là đất của ông **N** nhận chuyển nhượng từ ông **Siu B** theo *Giấy chuyển nhượng đất bãi* ghi ngày 12/02/2010, có nội dung: ông **Siu B** chuyển nhượng cho ông **Phạm Duy N** diện tích đất khoảng 01ha tại khu vực sau **làng T, xã I**; đất có tứ cận phía Đông đất ông **H**, phía Tây giáp đất còn lại của ông **B1**, phía Bắc giáp đất ông **Siu R** và phía Nam giáp nương nước; tờ giấy có chữ ký ghi “*SiuBót*”, người làm chứng **Rah Lan B3**, Ban quản lý **thôn P “Rah Lan A”**.

[3] Ông **Siu B** có nhiều lời khai không thống nhất về việc chuyển nhượng đất cho ông **N** từ khi hòa giải tại **Ủy ban nhân dân xã I** cho đến phiên tòa. Ông **Siu B** không nhớ rõ về diện tích, tứ cận của thửa đất mà ông **Siu B** cho rằng đã chuyển nhượng cho ông **N**, lúc ông **Siu B** khai chuyển nhượng cho ông **N** 3 - 4 sào đất trồng lúa, lúc khác lại khai chuyển nhượng đất trồng điều. Bên cạnh đó ông **Siu B** cho rằng, năm 2010 ông **Siu B** trồng điều xong chuyển nhượng cho ông **N**, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ông **Siu B** lại xác định đã bỏ đất hoang 03 năm không canh tác trước khi chuyển nhượng cho ông **N**. Mặt khác, ông **Siu B** còn cho rằng diện tích đất chuyển nhượng là phần đất cuối cùng trong tổng số diện tích đất ông **Siu B** khai hoang vì trước đó đã bán hết cho nhiều người, nhưng *Giấy sang nhượng đất bãi* ghi diện tích đất chuyển nhượng cho ông **N** có phía Tây giáp đất ông **Siu B** là không phù hợp. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông **R1 AM** thừa nhận ông là người ký xác nhận trên *Giấy sang nhượng đất bãi* ghi ngày 12/02/2010, nhưng thời điểm ký khoảng tháng 3 năm 2021, lúc đó ông **N** có đưa cho ông ký xác nhận nhưng ông không chứng kiến việc mua bán đất giữa ông **N** với ông **Siu B** năm 2010.

[4] Ông **N** cho rằng, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông **Siu B**, ông **N** trồng vài chục cây điều rồi cho ông **H** mượn để trồng táo vào năm 2010; tuy nhiên, ông **N** không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cho ông **H** mượn đất, trong khi ông **H** không thừa nhận mượn đất của ông **N**. Những người có đất liền kề đất tranh chấp đều xác nhận từ năm 1996 đến nay không thấy ông **N** canh tác trên đất, chỉ thấy gia đình ông **H** trồng táo và điều từ năm 2006 cho đến nay. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2025 thể hiện trên đất tranh chấp có 37 cây điều trồng từ năm 2006 và 87 cây táo trồng từ năm 2007 đều do gia đình ông **H** quản lý và sử dụng.

[5] Về việc đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, diện tích 14.496m² đất tại thửa số 50, 63, tờ bản đồ số 41, địa chỉ: **Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai** nguyên trước đây là thửa đất số 00, tờ bản đồ trích đo đã được **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông **Phạm Văn H** năm 2004, sau đó ông **H** kê khai cùng với các diện tích đất khác và được đăng ký vào sổ mục kê của **xã I** năm 2009. Năm 2014 ông **H** nhận chuyển nhượng một số thửa đất ruộng của ông **Phạm Duy Nam N** và do đo đạc lại tờ bản đồ nên được **Ủy ban**

nhân dân huyện C cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong đó thể hiện, thửa đất số 00, tờ bản đồ trích đo được đổi lại thành thửa số 50, 63, tờ bản đồ số 41. Hồ sơ cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện trích lục thửa đất số 50, 63 có xác nhận ranh giới của các chủ sử dụng đất liền kề, trong đó ông **Phạm Duy N** là người ký giáp ranh của chủ sử dụng đất liền kề phía Đông. Quá trình giải quyết vụ án, ông **N** thừa nhận ông có ký vào chủ sử dụng đất liền kề trước khi ông **H** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác cùng tại thời điểm năm 2014, ông **N** cũng đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận đối với một số diện tích đất ở khu vực đất tranh chấp nhưng ông **N** không có ý kiến gì đối với thửa đất số 50, 63 được cấp đổi cho ông **H**.

[6] Từ các tài liệu dẫn chứng, phân tích tại các mục trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **N** yêu cầu ông **H** trả đất cũng như không chấp nhận yêu cầu của ông **N** yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ676303 mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho “*hộ ông Phạm Văn H*” ngày 30/6/2004 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 642349 mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho “*hộ ông Phạm Văn H*” ngày 03/3/2014 là có căn cứ, đúng pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của ông **N**, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm được giữ nguyên, ông **N** kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Ông **Phạm Duy N4** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000253 ngày 15/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai (để biết);
- Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân