

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

Bản án số: 29/2026/DS-PT

Ngày: 20/3/2026.

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và huỷ Giấy chứng nhận 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 **Đặng Kim Nhân**

ông **Nguyễn Tấn Long**

- *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:* bà **Phạm Thị Nguyệt Minh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 3 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 125/2025/TLPT-DS ngày 11/11/2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 510A/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn L.

Địa chỉ: tổ dân phố B, xã I (địa chỉ cũ: thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai). Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn* ông Nguyễn Văn L.: ông Vũ Quang Đ., ông Kiều Văn L1 và bà Nguyễn Phương A - Luật sư của Văn phòng L6; địa chỉ: P tòa nhà N đường L, quận T (cũ), thành phố Hà Nội. Luật sư Vũ Quang Đ có mặt, Luật sư Kiều Văn L1 và Luật sư Nguyễn Phương A vắng mặt.

2. Bị đơn: ông Hoàng L2 và bà Nguyễn Thị Cẩm N.

Địa chỉ: làng S, xã G (địa chỉ cũ: xã I, huyện I), tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

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

- Bà [Nguyễn Thị T](#); địa chỉ: [tổ dân phố B, xã I](#) (địa chỉ cũ: [thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai](#)). Vắng mặt.

- Chủ tịch [Ủy ban nhân dân xã G](#), tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch [Ủy ban nhân dân xã G](#), tỉnh Gia Lai: ông [Ngô Khôn T1](#); chức vụ: Trưởng Ban kinh tế xã Gào (văn bản ủy quyền số 66/UBND-GQ ngày 06/8/2025). Có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông [Nguyễn Văn L](#).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông [Nguyễn Văn L](#) trình bày:

Ông bắt đầu quản lý, sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 80 từ khoảng năm 2013. Nguồn gốc thửa đất này là ông nhận chuyển nhượng của ông [Ta Văn H](#). Thửa đất có tổng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 20.298m². Tứ cận thửa đất giáp ranh và có chiều dài như sau: phía Đông giáp đất của ông [T2](#) có chiều dài khoảng 250 mét; phía Tây giáp đất của ông [Hoàng L2](#) có chiều dài khoảng 245 mét; phía Nam giáp đất của ông [D](#) có chiều dài khoảng 130 mét; phía Bắc giáp đất cao su Nhà nước có chiều dài khoảng 140 mét. Khi ông [L](#) nhận chuyển nhượng thửa đất số 10 từ ông [Ta Văn H](#) thì giữa ranh giới thửa đất số 10 và thửa đất số 06 của ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#) không có hàng rào mà căn cứ xác định ranh giới đất của các bên là con đường đất giữa 02 thửa đất. Khuôn viên đất của mỗi bên được xác định tính từ lề đường đi giáp với đất của bên đó, ngoài ra không có hàng rào hay cây cối gì để xác định ranh giới đất của ông với ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#). Con đường đi nói trên thuộc diện tích đất của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 80 của ông nhưng đến khoảng tháng 6 năm 2013-2014 (ông không nhớ chính xác) thì ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#) cho rằng con đường đi thuộc đất của họ nên ông [L2](#), bà [N](#) đã chiếm trồng cây cao su trên toàn bộ diện tích con đường đi và quản lý, sử dụng cho đến nay. Sau đó, cũng khoảng năm 2013-2014 (không nhớ chính xác) ông đã tự làm hàng rào bằng trụ bê tông, dây kẽm gai giữa ranh giới thửa đất số 10 và thửa đất số 06 của ông với đất của ông [L2](#), bà [N](#) để ngăn chặn gia súc phá hoại cây trồng. Thời điểm này ông chưa phát hiện ông [L2](#), bà [N](#) lấn chiếm một phần diện tích đất. Cho đến năm 2021, ông thuê người đo đạc lại diện tích thửa đất số 10 thì mới phát hiện đất bị thiếu do ông [L2](#), bà [N](#) lấn chiếm. Từ khi ông [L](#) làm hàng rào cho đến nay thì hàng rào không bị xê dịch, di dời vị trí.

Ông khởi kiện yêu cầu ông [L2](#) và bà [N](#) phải trả lại một phần diện tích thửa đất số 10, tờ bản đồ số 80 tại [xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai](#).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông xác định đất tranh chấp theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Ia Grai lập, có diện tích khoảng 1.930m², hiện ông [L2](#), bà [N](#) đang sử dụng có ranh giới, tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp thửa đất số 10 của ông [L](#) có chiều dài 223,65m.
- Phía Tây giáp đất của ông [L2](#), bà [N](#) có chiều dài 227,28 mét.
- Phía Nam giáp đất của ông [L](#) có chiều dài 7,25 mét.
- Phía Bắc giáp đất cao su của Nhà nước có chiều dài 10,25 mét.

* *Bị đơn ông [Hoàng L2](#) và bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#) trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Văn L](#) về việc ông [L2](#), bà [N](#) đã lấn chiếm một phần đất có diện tích 1.670m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 80 thì ông, bà không đồng ý.

Về nguồn gốc thửa đất: năm 1997, ông [Hoàng L2](#) và bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#) nhận chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 80 tại [xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai](#) từ ông [Rơ Châm H1](#); địa chỉ: [làng D, xã G, thành phố P, tỉnh Gia Lai](#). Năm 1998, ông, bà canh tác trồng điều và hoa màu trên thửa đất. Đến năm 2005, ông, bà chặt bỏ toàn bộ điều, hoa màu và trồng cây cao su.

Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 80 có tứ cận như sau: phía Bắc giáp với đất của [Công ty C1](#), phía Nam hiện nay giáp thửa đất số 13, tờ bản đồ số 80 của ông [Nguyễn Văn L](#); phía Tây giáp với thửa đất số 01 và số 6a, tờ bản đồ số 80 của ông [L2](#), bà [N](#); phía Đông năm 1997 giáp thửa đất của ông [Rơ Châm S](#), hiện nay là đất của ông [Nguyễn Văn L](#).

Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 80 ban đầu thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông [Rơ Châm S](#), sau đó chuyển nhượng lại cho ông [Ta Văn C](#) vào năm 2000. Năm 2010, ông [Ta Văn C](#) tiếp tục chuyển nhượng cho ông [Ta Văn H](#), đến năm 2013, ông [Ta Văn H](#) chuyển nhượng cho ông [Nguyễn Văn L](#) quản lý và sử dụng đến nay. Từ khi ông, bà quản lý, sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 80 đến nay không có con đường nào giữa ranh giới thửa đất số 06 và thửa đất số 10 như ông [L](#) trình bày.

Năm 1998, sau khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 06 từ ông [Rơ Châm H1](#) đã chặt cây rừng để tạo hàng rào phân định giữa đất của ông [L2](#) và thửa đất của ông [Ta Văn C](#), nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ 80. Sau đó một thời gian, hàng rào có nhiều cây gỗ bị hư hỏng và vì muốn bảo vệ vườn cây nên năm 2008 ông [Ta Văn C](#) là chủ sử dụng thửa đất số 10 đã sử dụng kẽm gai để rào lại đúng theo hiện trạng hàng rào cây gỗ mà ông đã rào. Năm 2010, ông [Ta Văn C](#) chuyển nhượng đất lại cho ông [Ta Văn H](#) thì vẫn còn hàng rào ranh giới đất do ông [Ta Văn C](#) rào vào năm 2008. Đến năm 2013, ông [Nguyễn Văn L](#) nhận chuyển nhượng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 80 từ ông [Ta Văn H](#) thì hàng rào trụ gỗ, dây kẽm gai vẫn còn tồn tại. Tuy nhiên, có một số trụ gỗ bị hư hỏng nên sau đó ông [Nguyễn Văn L](#) đã thay thế bằng trụ bê tông vào ranh giới bờ rào cũ, đúng vị trí với bờ rào trước đây ông [Ta Văn C](#), ông [Ta Văn H](#) đã tạo lập để thống nhất ranh giới với ông và căn cứ để xác định ranh giới sau khi ông [Nguyễn Văn L](#) nhận chuyển nhượng đất từ ông [Ta Văn H](#) không bị xê dịch gì.

Từ khi sử dụng thửa đất số 06 cho đến nay, ông, bà sử dụng đúng theo

khuôn viên đất, không có sự lấn chiếm sang phần đất bên cạnh, giữa hai bên không xảy ra tranh chấp gì đối với phần diện tích đất nêu trên và thửa đất cũng có hàng rào phân định rõ ràng, không có việc hàng rào bị di dời hoặc thay đổi hiện trạng. Phần đất đang tranh chấp thuộc khuôn viên đất ông, bà quản lý, sử dụng trồng cây cao su từ năm 2005 cho đến nay, trước khi ông [Nguyễn Văn L](#) nhận chuyển nhượng đất từ ông [Ta Văn H](#). Vì vậy, ông, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Văn L](#) cho rằng đã lấn chiếm đất của ông [Nguyễn Văn L](#).

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

- Bà [Nguyễn Thị T](#) trình bày: thửa đất số 10, tờ bản đồ số 80 được [Ủy ban nhân dân huyện I](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BO 372585 cho ông [Ta Văn H2](#) và bà [Nguyễn Thị Ái N1](#), chuyển nhượng cho bà và ông [Nguyễn Văn L](#) vào năm 2013. Đây là tài sản chung của vợ chồng bà. Tuy nhiên, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay chồng bà là ông [Nguyễn Văn L](#) là người trực tiếp canh tác, chăm sóc cây trồng trên đất và tạo được tài sản như hiện nay. Còn bà làm công việc buôn bán không trực tiếp canh tác đối với thửa đất này. Vì vậy, bà không biết rõ việc tranh chấp đất giữa ông [Nguyễn Văn L](#) và ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#). Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Chủ tịch [Ủy ban nhân dân xã G](#), tỉnh Gia Lai vắng mặt trong quá trình tố tụng, không có lời trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 3, Điều 136 của Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 146, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Văn L](#) về việc buộc ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#) trả lại 1.930m² đất, gồm:

- 1.876,5m² thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 80 tại [xã G](#) (địa chỉ cũ: [xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai](#)) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 372585 cho ông [Ta Văn H](#) và bà [Nguyễn Thị Ái N1](#) chuyển nhượng lại cho ông [Nguyễn Văn L](#) và bà [Nguyễn Thị T](#), có vị trí, tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 10, có chiều dài 223,65m;

+ Phía Tây một phần giáp thửa đất số 06, tờ bản đồ số 80 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#); một phần giáp diện tích đất còn lại nằm trong thửa đất số 10, tờ bản đồ số 80 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [Nguyễn Văn L](#) nhưng ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#) đang quản lý, sử dụng có chiều dài 227,28m;

+ Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 10, có chiều dài 7,25m;

+ Phía Bắc giáp đất [Công ty C1](#), có chiều dài 10,25m.

- 53,5m² đất nằm trong thửa đất số 06, tờ bản đồ số 80 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#).

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 372585 do [Ủy ban nhân dân huyện I](#) cấp ngày 27/9/2010 cho ông [Ta Văn H](#), bà [Nguyễn Thị Ái N1](#) đã được đăng ký biến động sang tên cho ông [Nguyễn Văn L](#), bà [Nguyễn Thị T](#) đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 80 tại [xã G](#) (trước đây là [xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai](#)).

Ông [Nguyễn Văn L](#) và bà [Nguyễn Thị T](#) có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo đúng diện tích thuộc quyền sử dụng của mình.

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 06/10/2025, nguyên đơn ông [Nguyễn Văn L](#) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông [Nguyễn Văn L](#) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

- Luật sư [Vũ Quang Đ](#) đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông [Nguyễn Văn L](#), công nhận diện tích đất cho ông [Nguyễn Văn L](#), bà [Nguyễn Thị T](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

- 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. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Nguyễn Văn L](#) là có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông [Nguyễn Văn L](#), giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 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 tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông [Nguyễn Văn L](#), Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Về nguồn gốc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 80, tọa lạc tại [xã G, tỉnh Gia Lai](#) là do ông [Rơ Châm S1](#) chuyển nhượng cho ông [Ta Văn C](#) vào năm 2000. Ngày 22/4/2006, ông [Ta Văn C](#) chuyển nhượng cho ông [Ta Văn L3](#); tại “Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất”, ông [Ta Văn C](#) ký tên và ghi diện tích thửa đất 19.000m², ranh giới phía Tây giáp đất ông [Hoàng L2](#), không tranh chấp. Ngày 13/11/2006, ông [Ta Văn L3](#) và bà [Nguyễn Thị H3](#) được Ủy ban nhân dân huyện I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 628832, diện tích 20.298m². Ngày 30/8/2010, ông [Ta Văn L3](#) và bà [Nguyễn Thị H3](#) lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 10 cho ông [Ta Văn H](#) và bà [Nguyễn Thị Ái N1](#). Ngày 27/9/2010, ông [H](#) và bà [N1](#) được Ủy ban nhân dân huyện I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 372585. Ngày 10/4/2013, ông [Ta Văn H](#) và bà [Nguyễn Thị Ái N1](#) tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông [Nguyễn Văn L](#) và bà [Nguyễn Thị T](#), được chỉnh lý sang tên cho ông [L](#), bà [T](#). Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10 thể hiện: cạnh phía Tây của thửa đất giáp với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 80 của gia đình ông [Hoàng L2](#). Việc ông [L](#) cho rằng có tồn tại một con đường đất làm ranh giới giữa hai thửa đất; khuôn viên đất của mỗi bên tính từ lề đường đi giáp với đất của bên đó và gia đình ông [L2](#) lấn chiếm để trồng cây cao su trên diện tích con đường này là không có căn cứ.

[1.2] Ông [Ta Văn H](#) xác nhận: trước khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông [Ta Văn L3](#) thì ông [Ta Văn L3](#) đã làm hàng rào theo hiện trạng sử dụng đất giữa ông [Ta Văn L3](#) với ông [Hoàng L2](#). Khi ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông [Nguyễn Văn L](#) thì hàng rào do ông [Ta Văn L3](#) làm vẫn còn tồn tại và ông bàn giao đất chuyển nhượng theo thực tế sử dụng có ranh giới là hàng rào này; còn kích thước và diện tích đất có trùng khớp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thì ông không biết vì các bên chuyển nhượng từ ông [Ta Văn L3](#) qua ông và từ ông qua ông [Nguyễn Văn L](#) đều không kiểm tra. Nguyên đơn ông [Nguyễn Văn L](#) cũng trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2024 rằng: sau khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vào khoảng năm 2013-2014, ông [Hoàng L2](#) đã trồng cao su trên đất tranh chấp. Đến năm 2015, ông tự làm hàng rào bằng trụ bê tông, dây kẽm gai tại ranh giới cây cao su do ông [Hoàng L2](#) trồng, mục đích làm hàng rào là để xác định ranh giới với thửa đất của ông [Hoàng L2](#) và hàng rào tồn tại đến nay không bị xê dịch gì. Lý do ông cho rằng phần đất tranh chấp là của ông vì: khoảng năm 2021-2022, ông thuê công ty Đ1 để xác định lại toàn bộ diện tích thửa đất số 10 thì mới biết đất của ông bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông [Ta Văn H](#), bà [Nguyễn Thị Ái N1](#) sang ông [Nguyễn Văn L](#) và bà [Nguyễn Thị T](#), các bên không chuyển nhượng phần đất tranh chấp nên mới không bàn giao đất tranh chấp cho ông [Nguyễn Văn L](#). Xét thấy, các chủ sử dụng đất, kể cả ông [Nguyễn Văn L](#) đều đã

sử dụng đất theo ranh giới hiện trạng ổn định từ năm 2006 đến nay, các chủ sử dụng đất trước ông [Nguyễn Văn L](#) và chính ông [Nguyễn Văn L](#) sau khi nhận chuyển nhượng đất nhiều năm đều không tranh chấp với bị đơn ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#).

[1.3] Tại Công văn số 180/TNMT ngày 02/12/2024, [Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện I](#) có ý kiến về vấn đề sai lệch giữa diện tích thực tế và diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: “Trường hợp hiện trạng sử dụng đất ổn định, ranh giới sử dụng không thay đổi từ lúc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tới nay thì việc sai khác giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế là do tại thời điểm cấp giấy, bản đồ địa chính trên địa bàn huyện được đo đạc, thành lập theo hệ tọa độ giả định, máy móc, thiết bị điện tử, trình độ đo đạc chưa phát triển, hệ thống thông tin đất đai còn nhiều hạn chế, bản đồ có độ chính xác chưa cao.” Tại Văn bản số 75/UBND-ĐC ngày 07/6/2024 “về việc cung cấp thông tin thửa đất số 06, số 10, tờ bản đồ số 80” của [Ủy ban nhân dân xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai](#) có nội dung: việc sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là ổn định, có ranh giới là hàng rào kiên cố. Nguyên nhân thực tế đất có sai lệch so với tờ bản đồ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bị sai hệ tọa độ địa chính khi đo đạc lập bản đồ địa chính dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa phù hợp với hệ tọa độ địa chính [VN B](#). Việc các hộ căn cứ vào sự sai lệch giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai về tọa độ địa chính để đề nghị giải quyết là không phù hợp với đất đúng vị trí ngoài thực địa.

[1.4] Hội đồng xét xử thấy: việc sử dụng đất giữa các bên đương sự là ổn định, đúng ranh giới, tứ cận thực địa và các chủ sử dụng đất trước ông [Nguyễn Văn L](#) đều không tranh chấp về ranh giới với thửa đất số 06 của ông [Hoàng L2](#). Trên phần diện tích đất tranh chấp, bị đơn đã trồng cây cao su từ năm 2005; ranh giới giữa hai thửa đất có hàng rào cố định bằng trụ bê tông, dây thép gai do ông [L](#) tự làm. Nguyên đơn ông [Nguyễn Văn L](#) không chứng minh được có nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp từ ông [Ta Văn H](#), bà [Nguyễn Thị Ái N1](#) và cũng không chứng minh được bị đơn ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#) có di dời ranh giới sau khi nhận chuyển nhượng đất, mà chỉ căn cứ vào chênh lệch giữa diện tích thực tế sử dụng và diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu bị đơn phải trả đất tranh chấp là không có cơ sở. Mặt khác, căn cứ vào ý kiến của [Phòng T](#) và [Ủy ban nhân dân xã I](#) như nêu trên thì số liệu diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không đúng với diện tích đất thực tế. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông [Nguyễn Văn L](#).

[2] Do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông [Nguyễn Văn L](#) không đúng diện tích đất thực tế thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, chồng lấn sang đất của bị đơn ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm](#)

Nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 372585 do Ủy ban nhân dân huyện I (cũ) cấp ngày 27/09/2010 cho ông Ta Văn H, bà Nguyễn Thị Ái N1, được chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T là đúng quy định của pháp luật. Riêng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 192364 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp cho ông Hoàng L2, bà Nguyễn Thị Cẩm N ngày 07/7/2009 đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 80 tại xã G (trước đây là xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai) tuy có sai về diện tích đất nhưng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không hủy Giấy chứng nhận này.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L 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 nguyên đơn ông Nguyễn Văn L cũng như lời bảo vệ của Luật sư, 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.

[4] Do toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016 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.

[5] 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 nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Áp dụng Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 3, Điều 136 của Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 146, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L

về việc buộc bị đơn ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#) trả lại diện tích 1.930m² đất, gồm:

- Diện tích 1.876,5m² đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 80 tại [xã G](#) (địa chỉ cũ: [xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai](#)) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 372585 mang tên ông [Ta Văn H](#) và bà [Nguyễn Thị Ái N1](#) chuyển nhượng lại cho ông [Nguyễn Văn L](#) và bà [Nguyễn Thị T](#), có vị trí, tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 10, có chiều dài 223,65m;

+ Phía Tây một phần giáp thửa đất số 06, tờ bản đồ số 80 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#); một phần giáp diện tích đất còn lại nằm trong thửa đất số 10, tờ bản đồ số 80 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [Nguyễn Văn L](#) nhưng ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#) đang quản lý, sử dụng có chiều dài 227,28m;

+ Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 10, có chiều dài 7,25m;

+ Phía Bắc giáp đất [Công ty C1](#), có chiều dài 10,25m.

- Diện tích 53,5m² đất nằm trong thửa đất số 06, tờ bản đồ số 80 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [Hoàng L2](#), bà [Nguyễn Thị Cẩm N](#).
(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 372585 do [Ủy ban nhân dân huyện I](#) cấp ngày 27/9/2010 cho ông [Ta Văn H](#), bà [Nguyễn Thị Ái N1](#), được đăng ký biến động sang tên ông [Nguyễn Văn L](#), bà [Nguyễn Thị T](#) đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 80 tại [xã G, tỉnh Gia Lai](#) (trước đây là [xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai](#)).

Ông [Nguyễn Văn L](#) và bà [Nguyễn Thị T](#) có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo đúng diện tích thuộc quyền sử dụng của mình.

3. Về án phí: ông [Nguyễn Văn L](#) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003152 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

4. 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- THADS tỉnh Gia Lai;

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

- Những người tham gia tổ tụng;
- Lưu: HSVÀ, P HCTP, LT.

Trần Thị Kim Liên