

Bản án số: 120/2026/DS-PT  
Ngày: 28 - 4 - 2026  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,  
yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG 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 Duy

*Các Thẩm phán:* Bà Đỗ Thị Thắm

Bà Võ Thị Hồng Thu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Thuý Trường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 366/2025/TLPT-DS ngày 22/12/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Minh C, sinh năm 1968; số căn cước công dân: 052068001100 cấp ngày 19/8/2025; địa chỉ: Đ, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa (địa chỉ cũ: xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận). Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Trần Khánh S, sinh năm 1945; địa chỉ: Xóm A, thôn H, xã B, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: xã B, huyện T, Bình Định cũ).

**Người đại diện theo ủy quyền của ông S:** Ông Trần Quang K, sinh năm 1979; số căn cước công dân: 052079024550, cấp ngày 28/6/2021; địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2026). Có mặt.

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

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: xã B, huyện T, Bình Định). Vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1954 (đã chết)

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ:*

- Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: xã B, huyện T, Bình Định). Vắng mặt.

- Ông Lê Tấn T1, sinh năm 1988; số căn cước công dân: 052088006259, cấp ngày 12/7/2021; địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: xã B, huyện T, Bình Định). Vắng mặt.

4. Bà Trần Thị H, sinh năm 1950

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H:* Ông Trần Quang K, sinh năm 1979; số căn cước công dân: 052079024550, cấp ngày 28/6/2021; địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2026). Có mặt.

5. Ông Trần Quang K, sinh năm 1979; số căn cước công dân: 052079024550, cấp ngày 28/6/2021; địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: xã B, huyện T, Bình Định). Có mặt.

6. Bà Trần Thị N, sinh năm 1976. Vắng mặt.

7. Bà Trần Thị Kim L2, sinh năm 1990. Có đơn đề nghị xử vắng mặt.

8. Ông Trần Nam Đ1, sinh năm 1981. Có đơn đề nghị xử vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1985.

Đồng trú tại: Thôn H, xã B, tỉnh Gia Lai (địa chỉ cũ: xã B, huyện T, Bình Định).

10. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970. Vắng mặt.

11. Ông Trần Công T2, sinh năm 1995. Vắng mặt.

12. Bà Trần Thị Ngọc T3, sinh năm 1997. Vắng mặt.

13. Ông Trần Hiệp C1, sinh năm 1992. Vắng mặt.

14. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1989. Vắng mặt.

Đồng trú tại: Thôn Đ, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa (địa chỉ cũ: N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận).

15. UBND huyện T, tỉnh Bình Định.

16. UBND xã B, huyện T, tỉnh Bình Định.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện T và UBND xã B:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Gia Lai. Có đơn đề nghị xử vắng mặt.

*Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh C.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Nguyên đơn ông Trần Minh C trình bày:

Cha ông là Trần L3, mẹ là Trần Thị N1 có 04 người con là Trần Thị Đ, Trần Thị T, Trần Thị L1 và ông. Cha mẹ ông có tạo lập 01 thửa đất (nay là thửa đất số 423, tờ bản đồ 34, diện tích 1.279m<sup>2</sup> - đất màu), có xây dựng nhà ở trên đất. Năm 1984 cha ông qua đời, năm 1987 mẹ ông qua đời, ông tiếp tục ở tại nhà của cha mẹ tại thửa đất này.

Ông quản lý đất cho tới năm 1996, ông vào tỉnh Ninh Thuận lập nghiệp nên cho anh họ là Trần Khánh S mượn thửa đất để trồng mía, hai bên không có giấy tờ gì về việc cho mượn vì là chỗ họ hàng. Vào thời điểm 1996 nhà nước đã thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ về kê khai đăng ký quyền sử dụng ruộng đất lâu dài cho người dân, ông có đăng ký kê khai quyền sử dụng để được nhà nước công nhận quyền sử dụng ruộng đất cho 03 thửa đất, không thực hiện kê khai thửa đất mà ông cho ông S mượn đang canh tác. Ông không biết ông Trần Khánh S đã đăng ký kê khai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Đến cuối năm 2016 thì ông mới về T để lấy lại ruộng đất để thờ cúng ông bà tổ tiên thì được biết ông Trần Khánh S đã đăng ký kê khai thửa đất trên, mang tên ông S. Việc UBND huyện T cấp đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 423, tờ bản đồ 34, diện tích 1.279m<sup>2</sup> - đất màu cho hộ ông Trần Khánh S - là không đúng quy định pháp luật, không đúng nguồn gốc đất. Ông yêu cầu Tòa án căn cứ các quy định pháp luật để hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 901060 ngày 09/5/1998 cấp cho hộ ông Trần Khánh S, phần yêu cầu hủy bỏ là cấp thửa đất số 423, tờ bản đồ 34, diện tích 1.279m<sup>2</sup>; Và yêu cầu ông S trả lại diện tích đất trên để ông khai thác sử dụng. Việc ông S khai đã bán thửa đất trên cho chị Trần Thị Đ là chị gái của ông thì ông không biết.

*- Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Khánh S; tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quang K trình bày:*

Thông nhất về nguồn gốc thửa đất số 423 (cũ 268), tờ bản đồ số 34 (cũ 12), diện tích 1.279m<sup>2</sup> (cũ 1.370m<sup>2</sup>) tại xóm H, thôn H, xã B, huyện T, Bình Định (cũ) là đất do ông bà của ông để lại, có thời gian chú ruột là ông Trần L3 (cha ông Trần Minh C) xây nhà khai thác, sử dụng thửa đất trên; sau đó khoảng năm 1984 cha ông Trần Minh C chết, 1987 mẹ ông Trần Minh C chết, ông Trần Minh C tiếp tục khai thác sử dụng nhà và đất tại thửa đất trên. Năm 1996 ông Trần Minh C bỏ đi tỉnh Ninh Thuận lập nghiệp sinh sống. Tuy nhiên, vào thời điểm nhà nước thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ về kê khai đăng ký quyền sử dụng ruộng đất lâu dài cho người dân, ông C vẫn còn ở địa phương và đã đăng ký kê khai quyền sử dụng đất cho các thửa đất khác nhưng ông không biết tại sao ông Trần Minh C lại không đăng ký kê khai để được công nhận quyền sử dụng đất mang tên ông C. Vì đất ông bà để lại nên ông đăng ký mang tên hộ gia đình ông để giữ đất của ông bà.

Ông đã bán cho bà Trần Thị Đ, chị gái ông Trần Minh C thửa đất trên vào năm 2007, hai bên chỉ viết giấy tay với giá là 4.000.000đ, chưa làm thủ tục chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Nên hiện nay thửa đất trên vẫn mang tên

của ông là người sử dụng đất. Còn thực tế thì thửa đất trên hiện nay do cháu L con của bà Trần Thị Đ hiện đang khai thác sử dụng thửa đất, đã xây nhà.

Ông Trần Minh C yêu cầu ông trả lại diện tích đất trên để ông C khai thác sử dụng vì thửa đất trên là của cha mẹ ông để lại thì ban đầu ông thống nhất chia lại đất cho ông C 1/3, chứ trả lại toàn bộ thì ông không thống nhất. Nên ông đề nghị chia thửa đất trên làm ba phần: ông C nhận một phần; bà Đ nhận 01 phần vì bà Đ đã mua lại từ ông S (ông S là chủ sử dụng đất hợp pháp); Ông S được nhận một phần vì hiện nay ông S đang cúng giỗ ông, bà nội ông bà cao của ông C, bà Đ. Nay ông S đã lớn tuổi không làm ra tiền để cúng giỗ. Ông C thối lại cho tiền cho bà Đ thì ông S sẽ sang tên cho ông C, bà Đ với diện tích mỗi người 1/3 diện tích trên. Tức là  $1.279\text{m}^2/3 = 426,3\text{m}^2$ .

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Trần Quang K không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Minh C về việc đòi lại toàn bộ thửa đất số 423, không đồng ý yêu cầu hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 901060 ngày 09/5/1998 cấp cho hộ ông Trần Khánh S, phần yêu cầu hủy bỏ là cấp thửa đất số 423, tờ bản đồ 34, diện tích  $1.279\text{m}^2$ .

Tại thời điểm đăng ký kê khai quyền sử dụng đất hộ gia đình ông gồm có: Ông - Trần Khánh S; vợ ông là Trần Thị H và 04 con ruột là: Trần Thị N, Trần Quang K, Trần Thị Kim L2 và Trần Nam Đ1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các bà Trần Thị T, Trần Thị L1 trình bày:* Các bà là chị ruột ông Trần Minh C, chị họ ông Trần Khánh S. Các bà thống nhất như ông C trình bày về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 423 (cũ 268), tờ bản đồ số 34 (cũ 12), diện tích  $1.279\text{m}^2$  (cũ  $1370\text{m}^2$ ) tại xóm H, thôn H, xã B, huyện T, Bình Định (cũ). Khi thực hiện kê khai đăng ký cấp đất theo Nghị định 64/CP thì ông C không có kê khai đăng ký thửa đất này. Năm 1996, ông C đi Ninh Thuận lập nghiệp, đưa thửa đất trên cho ông S canh tác chứ không cho, hẹn khi nào về sẽ lấy lại. Không hiểu lý do gì ông S đăng ký kê khai và được cấp thửa đất 423 nói trên. Nay các bà yêu cầu ông S trả lại thửa đất trên cho ông C khai thác sử dụng để thờ cúng ông bà; các bà đã lấy chồng không liên quan gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà: Nguyễn Thị H1, Trần Công T2, Trần Thị Ngọc T3, Trần Hiệp C1, và Trần Thị T4 trình bày:* Bà H1 là vợ ông Trần Minh C, các ông Trần Công T2, bà Trần Thị Ngọc T3, ông Trần Hiệp C1, và bà Trần Thị T4 là con ruột của bà H1 và ông C. Các ông bà thống nhất như ông C trình bày về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 423 (cũ 268), tờ bản đồ số 34 (cũ 12), diện tích  $1.279\text{m}^2$  (cũ  $1370\text{m}^2$ ) tại xóm H, thôn H, xã B, huyện T, Bình Định (cũ). Khi thực hiện kê khai đăng ký cấp đất theo Nghị định 64/CP thì ông C không có kê khai đăng ký thửa đất này. Năm 1996, ông C đi Ninh Thuận lập nghiệp, đưa thửa đất trên cho ông S canh tác chứ không cho, hẹn khi nào về sẽ lấy lại. Không hiểu lý do gì ông S đăng ký kê khai và được cấp thửa đất 423. Nay các ông bà yêu cầu ông S trả lại thửa đất trên cho hộ gia đình ông C khai thác sử dụng để thờ cúng ông bà, vì đây là đất ông bà để lại.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Đ trình bày:* Bà là chị ruột ông Trần Minh C, chị họ ông Trần Khánh S. Bà thống nhất như ông C trình bày về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 423 (cũ 268), tờ bản đồ số 34 (cũ 12), diện tích 1.279m<sup>2</sup> (cũ 1370m<sup>2</sup>) tại xóm H, thôn H, xã B, huyện T, Bình Định (cũ). Thửa đất này là đất do ông bà để lại, cha mẹ bà sống tại đó. Khi cha mẹ ông S mất thì cha mẹ bà nhận nuôi ông S. Khi ông S lớn lên có gia đình thì cha mẹ bà xin đất của cô S1 giao ông S ở (là nhà đất hiện ông S đang sinh sống). Còn cha mẹ tiếp tục sống tại thửa đất hiện ông Trần Minh C tranh chấp với ông S. Sau khi cha mất (1984) và mẹ mất (1987), ông C giao lại thửa đất này cho ông S để đăng ký kê khai và chịu trách nhiệm cúng giỗ ông bà; còn ông C ra thửa đất lúa của cha mẹ (ở ngoài đường) xây nhà ở.

Thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ, ông S đã đăng ký kê khai để được công nhận quyền sử dụng đất, trước khi thực hiện đăng ký kê khai, ông S có hỏi và được ông C đồng ý (hai bên chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì). Từ khi ông S đăng ký kê khai cấp đất đến nay, mấy anh chị em bà không có ai khiếu nại gì. Việc ông C yêu cầu hủy bỏ phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Khánh S đối với thửa đất số 423 (cũ 268), tờ bản đồ số 34 (cũ 12), diện tích 1.279m<sup>2</sup> (cũ 1370m<sup>2</sup>) thì bà không đồng ý. Vì khi thực hiện đăng ký kê khai, ông S đã hỏi ý kiến ông C, các chị em bà không ai khiếu nại gì. Thửa đất này thì ngày 18/12/2007, ông S đã bán lại cho bà (có giấy viết tay) với giá 4.000.000đ, hiện bà giao con trai là Nguyễn Thanh L khai thác, sử dụng. Bà yêu cầu được công nhận quyền sử dụng thửa đất này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Tấn T1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ trình bày: Ông thống nhất như bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H, ông Trần Quang K, bà Trần Thị Kim L2, Trần Nam Đ1 trình bày:* Bà H là vợ ông Trần Khánh S; các ông bà: Trần Quang K, Trần Thị Kim L2, Trần Nam Đ1 và Trần Thị N (khuyết tật tâm thần) là con ruột của bà H và ông S. Bà H và các ông bà Trần Quang K, bà Trần Thị Kim L2, Trần Nam Đ1 thống nhất như ông Trần Khánh S trình bày về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 423 (cũ 268), tờ bản đồ số 34 (cũ 12), diện tích 1.279m<sup>2</sup> (cũ 1370m<sup>2</sup>) tại Đội 1, Xóm H, thôn H, T, Bình Định (cũ). Khi thực hiện kê khai đăng ký cấp đất theo Nghị định 64/CP thì ông C cũng có mặt ở địa phương nhưng không có kê khai đăng ký thửa đất này. Vì là đất ông bà để lại nên hộ gia đình ông bà đã đăng ký kê khai để giữ đất của ông bà. Năm 2007, vợ chồng bà H ông S đã bán thửa đất trên cho bà Trần Thị Đ là chị ruột ông C với giá 4.000.000đ; nhưng chưa làm thủ tục sang tên, hiện ông S vẫn đứng tên chủ sử dụng thửa đất trên Giấy chứng nhận QSD đất. Việc ông C yêu cầu hủy bỏ phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Khánh S đối với thửa đất số 423 (cũ 268), tờ bản đồ số 34 (cũ 12), diện tích 1.279m<sup>2</sup> (cũ 1370m<sup>2</sup>) thì bà H, các ông K, bà L2, ông Đ1 đều không đồng ý, cũng không đồng ý việc ông C đòi trả lại thửa đất trên cho ông C khai thác sử dụng để thờ cúng ông bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh L trình bày:*  
Anh là con ruột bà Trần Thị Đ, là cháu ruột ông Trần Minh C. Năm 2007, mẹ ông là bà Trần Thị Đ đã mua lại thửa đất số 423 (cũ 268), tờ bản đồ số 34 (cũ 12), diện tích 1.279m<sup>2</sup> (cũ 1370m<sup>2</sup>) từ vợ chồng chú Trần Khánh S, Trần Thị H với giá 4.000.000đ. Mẹ anh đã giao thửa đất cho anh để anh toàn quyền sử dụng. Hiện anh đã xây dựng nhà ở trên đất. Anh không đồng ý trả đất, không đồng ý với yêu cầu của ông Trần Minh C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T có ý kiến:*

1/ Theo sổ địa chính cũ lập ngày 21/02/1998 được Sở Địa chính tỉnh Bình Định ký phê duyệt ngày 27/02/1998; Sổ Mục kê (cũ) lập ngày 21/02/1998 được Sở Địa chính tỉnh Bình Định ký phê duyệt ngày 27/02/1998 thể hiện:

Thửa đất số 268, tờ bản đồ 12, diện tích 1.370m<sup>2</sup> (đất màu) tại xóm H, thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định mang tên hộ ông Trần Khánh S (UBND xã B đã xác thực);

Thực hiện việc kê khai, cấp đất nông nghiệp cho hộ gia đình theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, hộ ông Trần Khánh S (do ông S làm chủ hộ đại diện) đã làm Đơn kê khai xin cấp đất nông nghiệp, trong đó có thửa đất số 268 nói trên. UBND xã B đã thực hiện các thủ tục, xác nhận hồ sơ kê khai xin cấp đất theo Nghị định số 64/CP của hộ ông S theo đúng các quy định của pháp luật. UBND huyện T đã phê duyệt và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 901060 ngày 09/5/1998 cho hộ ông Trần Khánh S (cấp lần đầu), trong số các thửa đất được cấp có thửa đất số 268.

Theo đo vẽ hệ tọa độ VN2000, thửa đất số 268, tờ bản đồ 12, diện tích 1.370m<sup>2</sup> được đo vẽ thành thửa đất số 423, tờ bản đồ 34, diện tích 1.279m<sup>2</sup>, đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 390107 do UBND huyện T cấp ngày 16/10/2007.

Tại thời điểm kê khai xin cấp đất lần đầu (năm 1998) thửa đất số 423 (268 cũ) do ông Trần Khánh S quản lý, sử dụng. Ông Trần Minh C cũng đại diện hộ gia đình kê khai, đăng ký và đã được cấp 04 thửa đất khác (gồm: thửa số 12, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.200m<sup>2</sup> trong đó: 300m<sup>2</sup> đất ở; 900m<sup>2</sup> đất vườn; thửa số 750, tờ bản đồ số 12, diện tích 680m<sup>2</sup> đất lúa; thửa số 622, tờ bản đồ số 14, diện tích 910m<sup>2</sup> đất lúa và thửa số 880, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.500m<sup>2</sup> đất màu). Ông C cũng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại thời điểm kê khai cấp đất ban đầu không có tranh chấp gì liên quan đến thửa đất số 268 nói trên. Ông Trần Khánh S vẫn quản lý, sử dụng thửa đất số 268 (mới: 423) liên tục kể từ khi được cấp cho đến khi phát sinh tranh chấp.

Như vậy, trình tự, thủ tục cấp đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 901060 ngày 09/5/1998 (cấp lần đầu), cấp đổi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 390107 ngày 16/10/2007 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Trần Khánh S đối với thửa đất số 423 (cũ 268), tờ bản đồ 34 (cũ 12), diện tích 1.279m<sup>2</sup> (cũ 1.370m<sup>2</sup>) tọa lạc tại xóm H, thôn H, xã B, huyện T - là đúng với quy định của pháp luật.

2/ Việc ông Trần Minh C cho rằng: thửa đất số 423 nói trên là đất cha mẹ, ông C có kê khai xin cấp nhưng UBND huyện T cấp cho ông Trần Khánh S là không đúng quy định, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất số L 901060 ngày 09/5/1998 (cấp lần đầu), cấp đổi là Giấy chứng nhận QSD đất số AH 390107 ngày 16/10/2007 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Trần Khánh S đối với thửa đất số 423 (cũ 268) - là không có căn cứ để chấp nhận.

UBND huyện T kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án, UBND huyện không có ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã B (cũ) có ý kiến:* Xác nhận nguồn gốc thửa đất số 268, tờ bản đồ 12, diện tích 1.370m<sup>2</sup> (đất màu) tại xóm H, thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định (cũ) là đất do ông Trần Khánh S canh tác, sử dụng. Thực hiện đăng ký kê khai cấp đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ, hộ ông Trần Khánh S đã kê khai đăng ký xin cấp đất, trong đó có thửa đất số 268, tờ bản đồ 12 nói trên. UBND xã B đã thực hiện các thủ tục, xác nhận hồ sơ kê khai xin cấp đất nói trên của hộ ông Trần Khánh S theo đúng các quy định của pháp luật. UBND huyện T đã phê duyệt, cấp đất và cấp Giấy chứng nhận QSD đất số L 901060 ngày 09/5/1998 cho hộ ông Trần Khánh S. Hộ ông Trần Minh C cũng đã thực hiện đăng ký kê khai và được cấp một số thửa đất khác, không có kê khai đối với thửa đất số 286 nói trên. Tại thời điểm cấp đất ban đầu, không có tranh chấp gì liên quan đến thửa đất số 286 trên, ông S vẫn quản lý đất cho đến khi xảy ra tranh chấp.

Thực hiện đo đạc hệ tọa độ chính quy VN2000 năm 2007, thửa đất trên được đo đạc thành thửa đất số 423, tờ bản đồ 34, diện tích 1.279m<sup>2</sup>, đã được cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất số AH 390107 do UBND huyện T cấp ngày 16/10/2007 cho hộ ông Trần Khánh S.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Gia Lai quyết định:*

Căn cứ Khoản 1 Điều 147, Điều 165; Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 26, 31 Luật Đất đai năm 2024;

Áp dụng các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh C về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 901060 ngày 09/5/1998 (cấp lần đầu), cấp đổi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 390107 ngày 16/10/2007 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Trần Khánh S đối với việc cấp thửa đất số 423 (cũ 268), tờ bản đồ 34 (cũ 12), diện tích 1.279m<sup>2</sup> (cũ 1.370m<sup>2</sup>) tọa lạc tại xóm H, thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định

(cũ) nay thuộc xã B, tỉnh Gia Lai; đòi ông S phải giao trả thửa đất số 423 (cũ 268) nói trên cho hộ ông Trần Minh C vì không có căn cứ, không phù hợp quy định của pháp luật

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí thẩm định giá, đo vẽ; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 03/10/2025, nguyên đơn ông Trần Minh C kháng cáo: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông Trần Khánh S phải trả lại cho ông thửa đất số 423, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.279m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là xã B, tỉnh Gia Lai) và hủy GCNQSDĐ đối với thửa đất số 423 cấp cho hộ ông Trần Khánh S.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai 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 áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh C, sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Các bên đương sự đều thừa nhận thửa đất số 268, tờ bản đồ số 12, diện tích 1370m<sup>2</sup> (nay là thửa số 423, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.279m<sup>2</sup>) tại H, xã B, huyện T, tỉnh Bình Định (nay thuộc xã B, tỉnh Gia Lai) là đất do ông bà ông Trần Minh C để lại. Ông C quản lý sử dụng đến năm 1996 thì giao lại cho ông Trần Khánh S canh tác. Thực hiện Nghị định số 64/CP, hộ ông Trần Minh C không thực hiện kê khai đăng ký xin cấp thửa đất này; hộ ông Trần Khánh S đã đăng ký kê khai và được UBND huyện T cấp đất nông nghiệp, trong đó có thửa đất này; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 901060 ngày 09/5/1998 (cấp lần đầu), cấp đổi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 390107 ngày 16/10/2007 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Trần Khánh S.

[2]. Theo sổ địa chính và sổ mục kê thể hiện thửa đất số 268, tờ bản đồ số 12, (nay là thửa số 423, tờ bản đồ số 34) là đất màu do hộ ông Trần Khánh S là chủ sử dụng đất.

Theo ý kiến của UBND xã B xác nhận thửa đất này do ông Trần Khánh S canh tác, sử dụng. Thực hiện đăng ký kê khai cấp đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ, hộ ông Trần Khánh S đã kê khai đăng ký xin cấp đất, trong đó có thửa đất số 268, tờ bản đồ 12 nói trên. UBND xã B đã thực hiện các thủ tục, xác nhận hồ sơ kê khai xin cấp đất nói trên

của hộ ông Trần Khánh S theo đúng các quy định của pháp luật. UBND huyện T đã phê duyệt, cấp đất và cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Khánh S. Hộ ông Trần Minh C cũng đã thực hiện đăng ký kê khai và được cấp một số thửa đất khác, không có kê khai đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ 12.

UBND huyện T là cơ quan cấp đất xác định trình tự, thủ tục cấp đất và cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho hộ ông Trần Khánh S là đúng với quy định của pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất đang tranh chấp là đất màu (đất nông nghiệp). Thời điểm thực hiện việc đăng ký kê khai cấp đất nông nghiệp theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ thì ông Trần Minh C cũng có mặt tại địa phương nhưng không thực hiện đăng ký kê khai đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ 12; ông Trần Khánh S đã đăng ký kê khai và được cấp đất; sau đó, cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Sau khi được cấp đất, hộ ông S sử dụng ổn định, không bị tranh chấp, khiếu nại gì đối với việc ông S kê khai được cấp thửa đất trên, đến năm 2018 mới phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh C, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND khu vực 4 - Gia Lai.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Trần Minh C không được chấp nhận, nên ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh C, 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 Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV.

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Gia Lai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp

theo biên lai thu tiền số 0005578 ngày 25/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

**3.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**4.** Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

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 và 9 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 4 - Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 4- Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, Tòa DS.

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

**Lê Văn Duy**