

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 – ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 104/2025/DS-ST

Ngày: 31/12/2025

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu công nhận di chúc là hợp pháp,
yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Lan

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Lam

Ông Trần Sóng Thành

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Khánh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 26 và 31/12/2025 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Đồng Nai, Tòa án nhân dân khu vực 4 đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 133/2021/TLST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2021, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận di chúc là hợp pháp, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 186/2025/QĐXX – ST ngày 19/11/2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 122/QĐST – HPT ngày 22/12/2025 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Chị Trần Thị Thu Hồng, sinh năm 1992; Địa chỉ: E3/092, ấp Nguyễn Huệ 2, xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Gia Kiệm, Đồng Nai)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Hà, sinh năm 1976; Địa chỉ: 716 Quốc lộ 1A, khu phố 10, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Nay là 129A/4 khu phố 10, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai) (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2021)

(có mặt).

- ***Bị đơn:*** Bà Trần Thị Tho, sinh năm 1959 và anh Trần Đức Thắng, sinh năm 2001; Cùng địa chỉ: 30/4B, ấp Tây Kim, xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai).

Đại diện theo ủy quyền của bà Tho: Bà Ngô Phương Hoàng Giang; sinh năm 1987; địa chỉ: ấp 3, xã Phú Hòa, huyện Định Quán, Đồng Nai (Nay là xã Phú Hòa, tỉnh Đồng Nai;

(có mặt);

Đại diện theo ủy quyền của anh Thắng: bà Trần Thị Lan, sinh năm 1961; Địa chỉ: 36/4B, ấp Tây Kim, xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai) (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/9/2025).

(có mặt);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1./Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất (Nay là Chủ tịch UBND xã Gia Kiệm);

Đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Anh Mỹ - phó chủ tịch UBND xã Gia Kiệm.

2./ Bà Trần Thị Hoa, sinh năm 1952; Địa chỉ: tổ 6, ấp Phú Thạch, xã Phú Trung, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Lâm, tỉnh Đồng Nai).

Đại diện theo ủy quyền của bà Hoa: bà Trần Thị Lan; bà Trần Thị Lan, sinh năm 1961; Địa chỉ: 36/4B, ấp Tây Kim, xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai) (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/9/2025).

3./ Bà Trần Thị Lan, sinh năm 1961; địa chỉ: 36/4B, ấp Tây Kim, xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai) Theo văn bản ủy quyền ngày 23/9/2025).

(có mặt);

4./ Bà Trần Thị Tuyết Mai, sinh năm 1966; Địa chỉ: 22/4B, ấp Tây Kim, xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai).

Đại diện theo ủy quyền của bà Mai: bà Trần Thị Lan; sinh năm 1961; Địa chỉ: 36/4B, ấp Tây Kim, xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai) (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/9/2025).

(có mặt);

5./ Ông Trần Văn Trọng, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp Tây Kim, xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai).

6./ Chị Trần Thị Kim Trang, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp Tây Kim, xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai);

7./ Chị Trần Thị Thu Hồng (Nguyên đơn)

8./ Chị Trần Thị Thanh Thảo, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp Tây Kim, xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai).

9./ Anh Bùi Quốc Phong, sinh năm 1981; Địa chỉ: 34/4A, ấp Đông Kim, xã Gia Kiệm, Đồng Nai;

10./ Cháu Bùi Quốc Bảo, sinh năm 2009;

11./Cháu Bùi Ngọc Loan, sinh năm 2011;

12./ Cháu Bùi Ngọc Thảo Nguyên, sinh năm 2018

(Đại diện theo pháp luật của cháu Bảo, Loan, Nguyên: anh Bùi Quốc Phong, sinh năm 1981; địa chỉ: 34/4A, ấp Đông Kim, xã Gia Kiệm, Đồng Nai)

(vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông Trọng, chị Trang, chị Thảo, anh Phong: ông Nguyễn Văn Hà, sinh năm 1976; địa chỉ: Địa chỉ: 716 Quốc lộ 1A, khu phố 10, phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Nay là 129A/4 khu phố 10, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai).

(có mặt);

13./ Văn phòng công chứng kiệm Tân

Địa chỉ: F1/052B, Nam Sơn, Gia Kiệm, Đồng Nai

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hải Hưng – trưởng Văn phòng.

(vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Thu Hồng (do ông Nguyễn Văn Hà) làm đại diện trình bày, tranh luận:

Bà Trần Thị Thu Hồng là con ruột của ông Trần Văn Trọng. Ông Trần Văn Trọng, bà Trần Thị Tho, bà Trần Thị Lan, bà Trần Thị Tuyết Mai là con ruột của cụ Trần Văn Hợi (chết năm 2001) và cụ Trần Thị Hợi (chết năm 2018). Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 80, tờ bản đồ địa chính số 15 tại xã Gia Kiệm là của cụ Trần Văn Hợi và cụ Trần Thị Hợi mua lại của bà Thông (không biết rõ họ tên – đã chết) từ năm 1974, khi mua là đất trống. Đến khoảng năm 1976, gia đình ông Hợi có xây dựng một căn nhà tạm trên diện tích đất nêu trên để sinh sống. Tại thời điểm đó có ông bà Hợi, bà Tho, bà Lan, bà Mai và ông Trọng cùng sinh sống trên đất. Đến năm 1987, khi ông Trọng lập gia đình thì cha mẹ ông Trọng có cho ông Trọng toàn bộ nhà đất nêu trên (cho bằng miệng). Mục đích cho nhà đất là do cha mẹ ông Trọng đã già nên giao lại cho con tự chủ canh tác và làm ăn, đồng thời khi đó ông Trọng là người trực tiếp chăm sóc và phụng dưỡng cha mẹ nên giao cho ông Trọng có trách nhiệm lo cho cha mẹ. Mặt khác cũng vì tại thời điểm năm 1987 diện tích đất này chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục theo quy định. Sau khi cha mẹ giao cho nhà đất, ông Trọng tiếp tục canh tác và ở trên nhà đất này để chăm sóc nuôi dưỡng bố mẹ. Đến năm 2002 để đảm bảo quyền lợi chắc chắn thì bà Hợi có yêu cầu ông Trọng viết bổ sung thêm tờ “Giấy tặng cho đất” để tránh tình trạng tranh chấp sau này.

Năm 2004 ông Trọng tiến hành thủ tục kê khai để được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Sau khi kê khai thì đến năm 2007 thì ông Trọng và vợ là bà Nguyễn Thị Phụng (Đã chết năm 2005) được Ủy ban nhân dân huyện Thống

Nhất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 762509 vào ngày 12 tháng 11 năm 2007 thuộc thửa 80, tờ bản đồ địa chính số 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn Trọng và bà Nguyễn Thị Phượng.

Do vợ ông Trọng bà Nguyễn Thị Phượng chết, hàng thừa kế theo pháp luật của bà Phượng đã thỏa thuận chia và giao cho ông Trọng được toàn quyền thừa hưởng. Văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế đã công chứng ngày 15/09/2014 theo đúng trình tự của pháp luật. Do có nơi ở mới nên khoảng năm 2014 ông Trọng đã tiến hành lập hợp đồng tặng cho nhà và thửa đất như hoàn thành thủ tục sang tên và chị Hồng đã chứng tên người sử dụng đất đối với thửa đất.

Kể từ khi được tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, chị Hồng cho bà Tho và anh Thắng tiếp tục sinh sống trên đất do tạm thời bà Tho và anh Thắng chưa có nơi ở mới. Đến nay do có nhu cầu sử dụng và chị Hồng đã nhiều lần yêu cầu bà Tho dời đi chỗ khác trả lại đất cho chị Hồng nhưng bà Tho không đồng ý. Nay chị Hồng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Tho và anh Trần Đức Thắng trả lại nhà đất có diện tích 1050m² thuộc thửa số 80, tờ bản đồ địa chính số 15 tọa lạc tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai cho chị. Chị Hồng đồng ý hỗ trợ cho bà Tho và anh Thắng số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để di dời, tìm chỗ ở mới.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Tho về việc “Yêu cầu công nhận di chúc là hợp pháp, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” chị Hồng có ý kiến như sau:

- Tài sản được cụ Hội lập Di chúc (năm 2009) liên quan đến thửa 80, tờ bản đồ địa chính số 15 không thuộc quyền sử dụng, sở hữu của người lập di chúc mà là của ông Trọng bà Phượng đã được Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007. Tài sản này không phải là tài sản của cụ Hội, việc cụ Hội định đoạt tài sản của ông Trọng là trái pháp luật. Về trình tự thủ tục lập di chúc của cụ Hội là trái với quy định của pháp luật: Cụ Hội là người không biết chữ, không đọc được bản di chúc. Thời điểm cụ Hội lập di chúc vào 10/12/2009 nhưng ngày 15/12/2009 UBND xã Gia Kiệm mới công chứng theo quyền 01/2006 là không phù hợp với thủ tục lập di chúc theo Điều 658 Bộ luật dân sự năm 2005.

Đối với yêu cầu của bà Tho về việc yêu cầu Tòa án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trọng, bà Phượng và huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Trọng và bà Trần Thị Thu Hồng đề ngày 10/10/2014 đối với thửa 80, tờ bản đồ địa chính số 15 tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai, trả lại đất cho bà Tho thì bà Hồng không đồng ý.

Tại đơn phản tố, đơn phản tố bổ sung, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị Tho (do bà Ngô Phương Hoàng Giang) làm đại diện trình bày, tranh luận:

Sau năm 1975, gia đình cha mẹ bà Tho từ miền Trung vào xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai sinh sống trong hoàn cảnh tay trắng. Mẹ bà Tho cùng các con đi làm mướn cho bà Thông – chủ cũ của thửa đất số 80, tờ bản đồ số 15, có căn nhà tại địa chỉ 30/4B, ấp Tây Kim. Do hoàn cảnh khó khăn, cha mẹ bà Tho mua lại ông bà Thông thửa đất này theo hình thức trả góp và đã trả xong tiền đất vào năm 1976.

Sau khi thanh toán xong tiền đất, cha mẹ bà Tho dựng nhà sinh sống ổn định, sau đó nhiều lần sửa chữa, xây dựng lại nhà bằng tiền tích góp từ lao động của cả gia đình. Các khoản nợ vật liệu xây dựng đều được cha mẹ bà Tho trả dứt điểm.

Các con lần lượt lập gia đình và ra ở riêng. Riêng ông Trọng (em trai bà Tho) lập gia đình năm 1987 nhưng vẫn ở chung nhà, kinh tế riêng. Từ năm 1992, ông Trọng quản lý và cho thuê rẫy của cha mẹ bà Tho trong thời gian dài nhưng không thực hiện nghĩa vụ nuôi dưỡng cha mẹ.

Năm 1995, bà Tho lập gia đình, sau đó được cụ Hoi cho về ở chung và hứa cho một phần đất để làm nhà riêng. Trong thời gian này, vợ chồng bà Tho làm thuê cho ông Trọng nhưng không được trả công.

Năm 2001, do nhờ ông Trọng làm giấy khai sinh cho con, ông Trọng đã tự ý khai cháu Trần Đức Thắng là con của vợ chồng ông. Cùng năm, cha bà Tho qua đời, mọi chi phí hậu sự cho mẹ bà Tho lo liệu.

Năm 2009, mẹ bà Tho lập di chúc chia rẫy cho các con, mỗi người một phần, riêng bà Tho được thêm 6m đất mặt đường thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ địa chính số 15. Năm 2011, khi thực hiện việc chia đất, ông Trọng không đồng ý và yêu cầu chia lại theo hướng có lợi cho mình nhưng sau đó không thực hiện cam kết chăm sóc mẹ.

Từ năm 2012, ông Trọng ra ở riêng, không phụng dưỡng mẹ; bà Lan là người trực tiếp nuôi dưỡng mẹ bà Tho đến khi bà qua đời năm 2018.

Sau khi mẹ bà Tho qua đời năm 2018, chi phí mai táng hơn 114 triệu đồng được chia cho các con. Sau đó, bà Tho làm đơn đề nghị UBND xã Gia Kiệm can thiệp để được hưởng phần đất 6m ngang thuộc thửa 80, tờ bản đồ 15 theo di chúc thì được trả lời rằng di chúc không còn giá trị do ông Trọng đã đứng tên toàn bộ thửa đất từ năm 2007 và đã tặng cho chị Trần Thị Thu Hồng năm 2014.

Năm 2020, chị Trần Thị Thu Hồng nhiều lần có hành vi đe dọa, yêu cầu mẹ con bà Tho ra khỏi nhà và làm đơn đề nghị UBND xã Gia Kiệm đuổi bà Tho khỏi nhà, phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất là diện tích 1050m² thuộc thửa số 80, tờ bản đồ địa chính số 15 tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai và tài sản trên đất.

Nay theo bị đơn xác định việc ông Trọng tự ý kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đối với thửa 80, tờ bản đồ địa chính 15 xã Gia Kiệm, sau đó tặng cho bà Hồng là trái quy định pháp luật. Vì vậy bà Tho yêu cầu Tòa án công nhận di chúc cụ Trần Thị Hoi lập ngày 10/02/2009 có công chứng tại UBND xã Gia Kiệm ngày 15/12/2009 là hợp pháp; Yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 762509 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 12/11/2007 cho ông Trần Văn Trọng và bà Nguyễn Thị Phụng; Yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 10/10/2014 giữa ông Trần Văn Trọng và chị Trần Thị Thu Hồng và yêu cầu nguyên đơn trả lại cho bà Tho diện tích 441,5m² được giới hạn bởi các điểm 5,6,7,8,9,10,11,5 tại trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3165/2023 ngày 01/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Thống Nhất.

Bà Tho thống nhất và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào giá diện tích đất tranh chấp và tài sản gắn liền trên đất đã được Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiên cung cấp theo Chứng thư thẩm định giá số 364/TĐG-CT ngày

07/12/2023 để làm cơ sở giải quyết vụ án. Mặc dù chứng thư thẩm định giá nêu trên cho đến nay đã quá 06 tháng kể từ ngày thẩm định, nhưng bà Tho không có ý kiến gì. Trong quá trình sinh sống, bà Tho không đầu tư tài sản gì trên đất tranh chấp.

Tại các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa, bị đơn anh Trần Văn Thắng (do bà Trần Thị Lan) làm đại diện trình bày, tranh luận:

Anh Thắng thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị Tho; Đồng ý di chúc cụ Trần Thị Hợi lập ngày 10/02/2009 có công chứng tại UBND xã Gia Kiệm ngày 15/12/2009 là hợp pháp; đồng ý huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 762509 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 12/11/2007 cho ông Trần Văn Trọng và bà Nguyễn Thị Phượng; đồng ý huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 10/10/2014 giữa ông Trần Văn Trọng và chị Trần Thị Thu Hồng.

Trong quá trình sinh sống trên nhà và đất tranh chấp, anh Thắng không đầu tư tài sản gì trên đất.

Anh Thắng thống nhất và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào giá diện tích đất tranh chấp và tài sản gắn liền trên đất đã được Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến cung cấp theo Chứng thư thẩm định giá số 364/TĐG-CT ngày 07/12/2023 để làm cơ sở giải quyết vụ án. Mặc dù chứng thư thẩm định giá nêu trên cho đến nay đã quá 06 tháng kể từ ngày thẩm định, nhưng anh Thắng không có ý kiến gì. Trong quá trình sinh sống, anh Thắng không đầu tư tài sản gì trên đất tranh chấp.

Tại các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Trọng (do ông Nguyễn Văn Hà) đại diện trình bày, tranh luận:

Ông Trọng thống nhất với lời trình bày của chị Trần Thị Hồng mối quan hệ giữa các đương sự; về nguồn gốc đất tranh chấp, quá trình quản lý sử dụng. Về lý do ông Trọng kê khai và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 là do 1987 khi ông Trọng lập gia đình thì cha mẹ ông Trọng có giao cho nhà đất hiện gia đình đang ở cho vợ chồng ông Trọng tự quyền quyết định. Mục đích cho là do cha mẹ ông Trọng đã già nên giao lại cho con tự chủ canh tác và làm ăn, đồng thời khi đó ông Trọng là người trực tiếp chăm sóc và phụng dưỡng cha mẹ nên giao cho ông Trọng có trách nhiệm lo cho cha mẹ. Mặt khác cũng vì tại thời điểm năm 1987 diện tích đất này chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục theo quy định. Sau khi cha mẹ giao cho nhà đất, ông Trọng tiếp tục canh tác và ở trên nhà đất này để chăm sóc nuôi dưỡng bố mẹ. Đến ngày 02/10/2002 một lần nữa để đảm bảo quyền lợi và chắc chắn cho ông Trọng đối với diện tích đất cha mẹ giao cho trước đây, mẹ ông Trọng có yêu cầu ông viết bổ sung thêm tờ “giấy cho tặng đất” để tránh tình trạng tranh chấp sau này.

Đối với nhà đất được bố mẹ cho theo nội dung trình bày như trên, năm 2004 ông Trọng tiến hành thủ tục kê khai để được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Sau khi kê khai thì đến năm 2007 thì ông Trọng và vợ là bà Nguyễn Thị Phượng (Đã chết năm 2005) được Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 762509 vào ngày 12/11/2007 thuộc Thửa đất 80, tờ bản đồ số 15, diện tích 1050m² tại xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Do vợ ông Trọng bà Nguyễn Thị Phụng chết, nên tài sản là quyền sử dụng đất như trên, hàng thừa kế theo pháp luật của bà Phụng đã thỏa thuận chia và giao cho ông Trọng được toàn quyền thừa hưởng. Văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế đã được công chứng ngày 15/09/2014 theo đúng trình tự của pháp luật. Do có nơi ở mới nên khoảng năm 2014 ông Trọng đã tiến hành lập hợp đồng tặng cho nhà và thửa đất như trên cho con gái là chị Trần Thị Thu Hồng (Nguyên đơn trong vụ án) và giữa các bên đã hoàn thành thủ tục sang tên và chị Hồng đã chứng tên người sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp. Việc ông Trọng kê khai đăng ký quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật nên đề nghị bà Tho, anh Thắng trả lại nhà đất tranh chấp cho chị Trần Thị Thu Hồng.

Đối với các yêu cầu của bà Trần Thị Tho ông Trần Văn Trọng không đồng ý.

Tại các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa, bà Trần Thị Tuyết Mai, Trần Thị Hoa, Trần Thị Lan (do bà Trần Thị Lan) đại diện trình bày, tranh luận:

Bà Lan, bà Mai, bà Hoa thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị Tho; đồng ý di chúc cụ Trần Thị Hợi lập ngày 10/02/2009 có công chứng tại UBND xã Gia Kiệm ngày 15/12/2009 là hợp pháp; Đồng ý huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 762509 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 12/11/2007 cho ông Trần Văn Trọng và bà Nguyễn Thị Phụng; Đồng ý huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 10/10/2014 giữa ông Trần Văn Trọng và chị Trần Thị Thu Hồng. Đồng ý yêu cầu của bà Tho về việc yêu cầu nguyên đơn phải trả lại cho bà Tho diện tích 441.5m² được giới hạn bởi các điểm 5,6,7,8,9,10,11,5 tại trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3165/2023 ngày 01/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Thống Nhất.

Tại các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Kim Trang, Trần Thị Thanh Thảo, anh Bùi Quốc Phong thống nhất với ý kiến của chị Trần Thị Thu Hồng.

Tại văn bản số 275/CCKT ngày 26/11/2025 về việc cung cấp thông tin liên quan đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan văn phòng công chứng Kiệm Tân trình bày:

Ông Trần Văn Trọng là người có quyền sử dụng đất và được nhận thừa kế quyền sử dụng đất có tổng diện tích đất là 1050m², thuộc thửa đất số 80 tờ bản đồ địa chính số 15, địa chỉ thửa đất: xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 762509 do Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/11/2007 và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được Công chứng viên - Văn phòng công chứng Kiệm Tân, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số 5026, quyền số 09-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2014, do đó căn cứ Điều 32 Luật hôn nhân và gia đình số 22/2000/QH10 ngày 09/6/2000 thì xác định đây là tài sản riêng của ông Trần Văn Trọng.

Ông Trần Văn Trọng đủ điều kiện được tặng cho quyền sử dụng đất theo Khoản 1, Điều 167; Khoản 1, Điều 168; Khoản 1, Điều 188 Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013. Và bà Trần Thị Thu Hồng đủ điều kiện được nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo điểm c, Khoản 1, Điều 169 Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013

Việc Công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Trọng với bà Trần Thị Thu Hồng đã được Công chứng viên - Văn phòng Công chứng Kiệm Tân thực hiện theo yêu cầu, nguyện vọng của các bên tham gia giao dịch và đúng trình tự thủ tục, thẩm quyền quy định tại Điều 35, 36, 37 và 39 Luật công chứng số: 82/2006/QH 11 ngày 29 tháng 11 năm 2006.

Khi yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, các bên tham gia giao dịch đã cung cấp bản chính các giấy tờ tùy thân, giấy tờ liên quan đến tài sản giao dịch, công chứng viên - Văn phòng Công chứng Kiệm Tân đã kiểm tra và sao, lưu các giấy tờ liên quan đến hợp đồng, giao dịch. Công chứng viên - Văn phòng Công chứng Kiệm Tân không căn cứ các văn bản khác trái quy định tại điều 35, 36 Luật công chứng 2006 để công chứng hợp đồng, giao dịch (Có hồ sơ lưu trữ tại Văn Phòng Công Chứng Kiệm Tân).

Việc văn phòng công chứng Kiệm Tân công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định pháp luật.

Tại văn bản số 2293/UBND - NNMT ngày 14/3/2025 ngày 14/3/2025 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy Ban nhân dân huyện Thống Nhất (Nay là chủ tịch UBND xã Gia Kiệm) trình bày:

Việc UBND huyện Thống Nhất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 762509 cho ông Trần Văn Trọng và bà Nguyễn Thị Phụng ngày 12/11/2007 đối với thửa 80, tờ bản đồ địa chính số 15, xã Gia Kiệm là đúng quy định pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng về cơ bản thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tư cách những người tham gia tố tụng. Về thẩm quyền thụ lý vụ án, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và gửi các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Đồng Nai đúng thời hạn theo quy định.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp thay đổi người tiến hành tố tụng theo điều 52 Bộ luật Tố Tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa sơ thẩm.

*** Về nội dung vụ án:**

- Về đường lối giải quyết vụ án:

1. Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Thu Hồng yêu cầu bà Trần Thị Tho và anh Trần Đức Thắng trả lại thửa đất 80, tờ bản đồ 15, có diện tích 1050m², tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai: Căn cứ lời trình bày của ông Trần Văn Trọng về nguồn gốc đất trên là do ba mẹ ông cho ông từ năm 1987 nên ông đã khai nhận với UBND huyện Thống Nhất (cũ) để được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Trọng có cung cấp 01 số giấy tờ liên quan đến việc cho đất gồm: Đơn xin chia đất cho con của ông Trần Văn Hoi vào ngày 03/3/1989; Giấy

cho tặng đất do ông Trần Văn Trọng viết và bà Trần Thị Hợi lặn tay điểm chỉ tất cả là bản phô tô và TAND khu vực 4 – Đồng Nai yêu cầu cung cấp bản chính để có cơ sở đối chiếu, giám định nhưng ông Trần Văn Trọng không cung cấp được; Tại biên bản xác minh ngày 10/8/2022 của TAND huyện Thống Nhất (cũ) UBND xã Gia Kiệm xác nhận việc nguồn gốc đất thửa đất 80, tờ bản đồ 15, có diện tích 1050m², tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai ông Trọng khai nhận do cha mẹ cho từ năm 1987 là do ông Trọng khai nhận và căn cứ vào lời khai nhận của ông Trọng nên UBND xã đã làm thủ tục cấp giấy cho ông Trọng. Căn cứ trình bày của ông Trọng, bà Hoa, bà Lan, bà Tuyết Mai, bà Tho và các giấy tờ do bà Hợi để lại thể hiện nguồn gốc đất trên là tài sản chung của ông Trần Văn Hợi và bà Trần Thị Hợi, vào năm 2001, ông Hợi chết nhưng không để lại di chúc. Do ông Trần Văn Trọng không cung cấp được bản chính các giấy tờ về việc thể hiện ba mẹ ông cho ông toàn bộ diện tích đất thửa đất 80, tờ bản đồ 15, có diện tích 1050m², tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai và UBND xã Gia Kiệm xác nhận ông Trọng khai nhận được ba mẹ cho đất vào năm 1987 nhưng không cung cấp giấy tờ cho đất, mặc khác vào ngày 10/12/2009, bà Trần Thị Hợi mới lập di chúc cho tài sản trên cho ông Trọng và bà Tho (do bà Hợi cho rằng diện tích đất vẫn do bà đang quản lý sử dụng và là chủ sở hữu) nên vào năm 2007, ông Trọng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 80, tờ bản đồ 15, có diện tích 1050m², tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai khi thửa đất trên vẫn là tài sản chung của ông Trần Văn Hợi và bà Trần Thị Hợi là không đúng quy định của pháp luật, do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 80, tờ bản đồ 15, có diện tích 1050m², tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai là không đúng quy định nên ông Trần Văn Trọng chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất trên nên ông Trọng tiếp tục lập hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho bà Trần Thị Thu Hồng cũng không đúng quy định của pháp luật. Do đó bà Hồng chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất trên nên việc bà Hồng yêu cầu bà Trần Thị Tho và anh Trần Đức Thắng di dời ra khỏi thửa đất và trả lại toàn bộ diện tích đất trên cho bà Trần Thị Thu Hồng là không có cơ sở chấp nhận.

2. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Trọng và Trần Thị Thu Hồng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 762509, cấp ngày 12/11/2007 cho ông Trần Văn Trọng:

Do ông Trần Văn Trọng không cung cấp các chứng cứ hợp pháp về việc thửa đất 80, tờ bản đồ 15, có diện tích 1050m², tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai là do ba mẹ cho để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 762509, cấp ngày 12/11/2007, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện vào thời điểm ông Trọng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Trần Thị Hợi vẫn đang ở trên diện tích đất trên và là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất. Do đó yêu cầu của bà Tho về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 762509, cấp ngày 12/11/2007 cho ông Trần Văn Trọng là có cơ sở chấp nhận.

Do ông Trọng không phải là chủ sở hữu thửa đất 80, tờ bản đồ 15, có diện tích 1050m², tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai nên việc ông lập hợp đồng tặng cho bà Trần Thị Thu Hồng cũng không đúng quy định pháp luật. Do đó, bà Tho yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Trọng và Trần Thị Thu Hồng là có cơ sở chấp nhận.

3. Đối với yêu cầu của bà Trần Thị Tho yêu cầu công nhận di chúc ngày 10/12/2009 hợp pháp và yêu cầu công nhận diện tích đất 6 x 70m là 01 phần thừa đất 80, tờ bản đồ 15 là tài sản do bà Hợi cho bà theo di chúc:

Quá trình sinh sống thì giữa ông Trần Văn Hợi và bà Trần Thị Hợi tạo lập được khối tài sản chung gồm thửa đất 52, tờ bản đồ số 12, diện tích 5669m²; thửa đất 53, tờ bản đồ số 12, diện tích 5640m²; thửa đất 54, tờ bản đồ số 12, diện tích 5422m² và thửa đất đất 80, tờ bản đồ 15, có diện tích 1050m², tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai. Năm 2001, ông Trần Văn Hợi chết không để lại di chúc do đó phần tài sản chung của ông Hợi để lại phải được chia theo pháp luật, căn cứ vào nội dung di chúc thì giữa ông Trần Văn Hợi và bà Trần Thị Hợi còn có 01 người con tên Trần Văn Trung hiện đang sống ở Mỹ. Tuy nhiên, bà Hợi lập di chúc để lại toàn bộ tài sản trong đó có phần tài sản của ông Hợi cho các người con là không đúng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trung và ba mẹ ông Hợi là những người ở hàng thừa kế thứ nhất theo quy định tại Điều 650 Bộ luật dân sự. Do nội dung di chúc vi phạm quy định tại Điều 630 Bộ luật dân sự nên di chúc trên không hợp pháp. Do đó, yêu cầu của bà Trần Thị Tho yêu cầu công nhận di chúc ngày 10/12/2009 hợp pháp không có cơ sở chấp nhận.

Do di chúc không hợp pháp nên việc bà Tho yêu cầu công nhận diện tích đất 6 x 70m là 01 phần thừa đất 80, tờ bản đồ 15 là tài sản do bà Hợi cho bà theo di chúc cũng không hợp pháp nên yêu cầu của bà Tho cũng không có cơ sở chấp nhận

- Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, nguyên đơn, bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không được Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Diện tích đất các đương sự đang tranh chấp thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ 15 thuộc xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai. Nội dung tranh chấp giữa các bên đã được Ủy ban nhân dân xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai) hoà giải theo quy định nhưng hoà giải không thành. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu Hồng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai nên được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Hồng yêu cầu bà Tho và anh Thắng trả lại nhà đất đang tranh chấp có diện tích 1050m² thuộc thửa 80, tờ bản đồ địa chính số 15 tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai; bà Tho anh Thắng yêu cầu nguyên đơn trả tích diện tích 441.5m² được giới hạn bởi các điểm 5,6,7,8,9,10,11,5 tại trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3165/2023 ngày 01/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Thống Nhất; bà Tho phản tố yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 762509 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 12/11/2007 cho ông Trần Văn Trọng và bà Nguyễn Thị

Phượng; Yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 10/10/2014 giữa ông Trần Văn Trọng và chị Trần Thị Thu Hồng nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận di chúc là hợp pháp, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

[2] Xét về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất

Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 80, tờ bản đồ địa chính số 15 là do cụ Trần Văn Hợi và cụ Trần Thị Hợi nhận chuyển nhượng từ bà Thông vào khoảng năm 1974, sau đó xây dựng nhà tạm trên đất để sinh sống và sử dụng ổn định. Theo ông Trọng xác định nhà hiện đang tranh chấp do ông Trọng và bà Phượng xây dựng từ năm 1989 tuy nhiên phía bị đơn không thừa nhận nhà trên đất là do ông Trọng và bà Phượng xây dựng mà cho rằng nhà đất do cụ Trần Thị Hợi và Trần Văn Hợi xây. Từ năm 1974 tất cả các thành viên trong gia đình sinh sống tại đất tranh chấp; năm 1976 các con của cụ Hợi lần lượt lập gia đình và ra ở riêng. Riêng bà Tho theo nguyên đơn xác định lập gia đình từ năm 1994 ra ở riêng sau đó năm 2001 sinh cháu Thắng khó khăn nên có về lại sinh sống với ông bà Hợi. Theo đại diện uỷ quyền của bị đơn xác định bà Tho lập gia đình từ năm 1994 sau khoảng 1 đến 2 tháng thì về lại sống chung với ông bà Hợi. Như vậy có đủ căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp và căn nhà trên đất là tài sản do cụ Trần Văn Hợi và Trần Thị Hợi để lại.

[2.2] Về việc kê khai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 của ông Trần Văn Trọng và bà Nguyễn Thị Phượng:

Theo bị đơn xác định ông Trọng tự ý kê khai và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được sự đồng ý của cụ Trần Thị Hợi và cụ Trần Văn Hợi vì trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trọng là người viết “Đơn xin đăng ký kê quyền sử dụng đất”, tự ý nhận là bố mẹ cho ngày 01/12/1987. Mặt khác, theo bị đơn xác định các thành viên còn lại trong gia đình không nghe hai cụ nói về việc cho đất này, đến khoảng năm 2020 khi bà Tho liên hệ UBND xã Gia Kiệm để nhờ làm thủ tục thì mới biết được đất tranh chấp đã được cấp cho ông Trọng, bà Phượng và làm thủ tục sang tên cho bà Hồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo lời khai ông Trọng xác định năm 1987, khi ông Trần Văn Trọng lập gia đình, cụ Trần Văn Hợi và cụ Trần Thị Hợi đã giao toàn bộ nhà đất cho ông Trọng quản lý, sử dụng để canh tác, sinh sống và có trách nhiệm trực tiếp chăm sóc, phụng dưỡng cha mẹ. Việc giao đất tuy không lập thành văn bản nhưng phù hợp với điều kiện lịch sử tại thời điểm đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời được thể hiện bằng việc ông Trọng là người trực tiếp quản lý, sử dụng liên tục, công khai, không bị tranh chấp trong thời gian dài. Ngoài lời trình bày trên, ông Trọng cung cấp tài liệu chứng cứ là “Đơn xin chia đất cho con” đề ngày 02/3/1989 (BL89) có xác nhận của chính quyền địa phương thể hiện cụ Hợi có cho ông Trần Văn Trọng 1/2 diện tích đất đang tranh chấp. Mặc dù chữ ký tại văn bản này không được phía bị đơn thừa nhận, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Lan cho rằng chữ ký Trần Văn Hợi tại “Đơn xin chia đất cho con” (BL89) là giả tuy nhiên bà Lan khai tại phiên toà chỉ phán đoán và

suy diễn không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn yêu cầu giám định “chữ ký” của ông Trần Văn Hợi tại “Đơn xin chia đất cho con” ngày 02/3/1989 tuy nhiên bản chính ông Trần Văn Trọng đã bị thất lạc (BL275). Xét thấy văn bản này đã được chính quyền địa phương “xác nhận” nên việc bị đơn khai chữ ký ông Trần Văn Hợi là giả là không có cơ sở. Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm năm 2023 văn bản này đã được công chứng chứng thực tại UBND xã Gia Kiệm do đó có giá trị pháp lý như bản chính.

Ngoài ra ông Trần Văn Trọng còn giao nộp cho Tòa án: “Giấy cho tặng đất” đề ngày 02/10/2002 thể hiện cụ Trần Thị Hợi cho ông Trần Văn Trọng căn nhà và diện tích đất tranh chấp. Năm 2004, ông Trần Văn Trọng tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 12/11/2007, UBND huyện Thống Nhất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 762509 cho ông Trần Văn Trọng và bà Nguyễn Thị Phụng đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ địa chính số 15, diện tích 1050m².

Năm 2009 cụ Trần Thị Hợi lập di chúc có chứng thực của UBND xã Gia Kiệm: Nội dung di chúc cụ Trần Thị Hợi có ghi “...tài sản tôi hiện còn: thửa 52, tờ bản đồ 12 diện tích 5669m² đất trồng cây hằng năm; thửa đất số 54, tờ 12 diện tích 5422m² đất trồng cây hằng năm; thửa số 53, tờ 12 diện tích 5640m²” và “...còn về hậu sự của tôi hiện tôi đang sinh sống trên mảnh đất 3 gian căn nhà số 30/4b sống chung với hai người con tôi là Trần Văn Trọng và Trần Thị Tho. Sau khi tôi qua đời Trần Văn Trọng phải lo ma chay giỗ chạp và cho Trần Thị Tho 6m đất mặt đường chạy dài ra suối để chị Tho sinh sống”. Như vậy tại thời điểm lập di chúc vào năm 2009, cụ Hợi xác định tài sản của cụ không còn thửa 80, tờ bản đồ 15; cụ Hợi biết được đất tranh chấp ông Trần Văn Trọng và Nguyễn Thị Phụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên “dặn” ông Trọng phải cho bà Tho 6m ngang dài hết suối để bà Tho sinh sống. Ngoài ra, quá trình sử dụng đất ông Trần Văn Trọng đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước (thể hiện qua các Biên lai thu thuế sử dụng đất Phi nông nghiệp từ BL 260 – 269).

Theo văn bản cung cấp của UBND huyện Thống Nhất (nay là UBND xã Gia Kiệm), việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai. Mặt khác, sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2007 và cho đến nhiều năm sau, bà Trần Thị Hợi không có bất kỳ khiếu nại, yêu cầu hủy giấy nào, thể hiện sự thừa nhận trên thực tế đối với quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Trọng. Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 762509 được cấp hợp pháp, không có căn cứ để hủy.

[2.3] Về di chúc của cụ Trần Thị Hợi lập ngày 10/02/2009

Tại thời điểm cụ Trần Thị Hợi lập di chúc (năm 2009), thửa đất số 80 đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Trọng từ năm 2007. Như vậy, cụ Trần Thị Hợi không còn quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này. Theo quy định tại Điều 646, Điều 648 và Điều 663 Bộ luật Dân sự năm 2005, người lập di chúc chỉ được định đoạt đối với tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của mình. Tại công văn số 211/CV – UBND ngày 21/5/2019 về việc trả lời đơn yêu cầu của bà Trần Thị Tho UBND xã Gia Kiệm xác định việc bà Trần Thị Hợi lập di chúc đối với tài sản của ông Trần Văn Trọng

là trái quy định pháp luật (BL86a). Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định di chúc ngày 10/02/2009 của cụ Trần Thị Hợi đối với phần định đoạt tài sản của ông Trần Văn Trọng là trái pháp luật, không làm phát sinh hiệu lực pháp lý.

[2.4] Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2014

Sau khi bà Nguyễn Thị Phụng chết, các đồng thừa kế theo pháp luật đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản, giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Trọng. Văn bản này đã được công chứng hợp pháp. Ngày 10/10/2014, ông Trần Văn Trọng lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị Thu Hồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Kiệm Tân, các bên tự nguyện, đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và hình thức phù hợp quy định của Luật Đất đai 2013 và Luật Công chứng 2006. Sau đó, bà Hồng đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại văn bản số 275/CCKT ngày 26/11/2025 của văn phòng công chứng Kiệm Tân cung cấp thông tin liên quan đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác định việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/10/2014 giữa ông Trần Văn Trọng và chị Trần Thị Thu Hồng là đúng quy định pháp luật. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/10/2014 là hợp pháp, không có căn cứ để tuyên hủy.

[2.5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Bà Trần Thị Thu Hồng là người đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp. Bà Trần Thị Tho và anh Trần Văn Thắng đang sinh sống trên đất nhưng không có căn cứ pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp, cũng không có thỏa thuận thuê, mượn với bà Hồng. Do đó, yêu cầu của bà Hồng buộc bà Tho và anh Thắng trả lại quyền sử dụng đất là có căn cứ pháp luật, phù hợp Điều 166 Bộ luật Dân sự.

Việc bà Hồng tự nguyện hỗ trợ số tiền 100.000.000 đồng để bà Tho và anh Thắng di dời, ổn định chỗ ở mới là sự tự nguyện, nhân đạo và được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.6] Bà Tho anh Thắng yêu cầu nguyên đơn trả tích diện tích 441.5m² được giới hạn bởi các điểm 5,6,7,8,9,10,11,5 tại trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3165/2023 ngày 01/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Thống Nhất: Như đã nhận định tại mục [2.1] đến [2.5]; Yêu cầu của bà Tho không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản là 39.000.000đ (ba mươi chín triệu đồng) + chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ 2.885.000đ. Tổng cộng 41.885.000đ (Bốn mươi một triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng). Bà Hồng đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên buộc bị đơn anh Thắng, bà Tho có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn bà Hồng.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với bà Trần Thị Tho và ông Trần Đức Thắng được chấp nhận nên bà Tho, anh

Thắng phải chịu án phí số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bà Tho thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm d Điều 12 nghị quyết 326. Anh Trần Đức Thắng phải chịu 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí.

- Hoàn lại cho chị Trần Thị Thu Hồng 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí theo Biên lai thu số 0006701 ngày 13/5/2021 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất (Nay là phòng thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

[5] Xét đề nghị của Viện kiểm sát về đường lối giải quyết vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 646, 650, 652, 653, 654, 657, 658
- Điều 167, 168, 169, 188, 202, Điều 203 luật Đất đai năm 2013.
- Điều 49, 50 luật đất đai 2003;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Thu Hồng. Buộc bà Trần Thị Tho và anh Trần Đức Thắng phải giao trả cho chị Trần Thị Thu Hồng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.050 m², thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ địa chính số 15, tọa lạc tại xã Gia Kiệm, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 762509 do Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất cấp ngày 12/11/2007, đã đăng ký biến động sang tên bà Trần Thị Thu Hồng ngày 12/11/2014.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Thu Hồng: Bà Trần Thị Thu Hồng tự nguyện hỗ trợ cho bà Trần Thị Tho và anh Trần Đức Thắng số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để di dời, ổn định nơi ở mới khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Tho, cụ thể:

- Không chấp nhận yêu cầu công nhận di chúc do cụ Trần Thị Hợi lập ngày 10/02/2009 có chứng thực tại UBND xã Gia Kiệm ngày 15/12/2009 liên quan đến thửa đất số 80, tờ bản đồ số 15;

- Không chấp nhận yêu cầu hủy “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AI 762509 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 12/11/2007 cho ông Trần Văn Trọng và bà Nguyễn Thị Phương.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” lập ngày 10/10/2014 giữa ông Trần Văn Trọng và bà Trần Thị Thu Hồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Tho về việc yêu cầu bà Hồng, ông Trọng lại cho bà Tho diện tích 441.5m² thuộc thửa 80, tờ bản đồ địa chính số 15 tại xã Gia Kiệm, Đồng Nai.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Trần Thị Tho và anh Trần Đức Thắng phải liên đới thanh toán cho bà Trần Thị Thu Hồng toàn bộ chi phí tố tụng đã tạm ứng, gồm: Chi phí thẩm định giá tài sản: 39.000.000 đồng; Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: 2.885.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Tho được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Anh Trần Đức Thắng phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Thu Hồng số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006701 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất (nay là Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

5. 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, 7a, 7b, và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 4- Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Hoàng Thị Lan

