TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 15-LÂM ĐỒNG** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 78/2025/DS-ST
Ngày: 29 - 9 - 2025
V/v: "Tranh chấp đất đai; hủy giấy chứng nhận QSDĐ; hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 – LÂM ĐỒNG, TỈNH LÂM ĐỒNG

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Văn Thái; ông Nguyễn Ngọc Vũ.

Thư ký phiên toà: Bà Mai Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 15-Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15-Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên toà: Bà Hoàng Thị Kim Trâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 15-Lâm Đồng, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 60/2025/TLST-DS, ngày 25 tháng 7 năm 2025, về việc "Tranh chấp đất đai; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 272/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 408/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1942. Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Phan Văn T, sinh năm 1969. Địa chỉ: Khu phố E, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận; Nay là tổ dân phố E T, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Ông Trần Thế V, sinh năm 1937 (đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Thế V:

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1942;

2. Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1976;

3. Bà Trần Thị Tuyết H1, sinh năm 1980; *Có đơn xin vắng mặt.*

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng.

4. Bà Trần Thị Tuyết H2, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khu phố G, thị trấn N, huyện N, Tp .; nay là xã N, TP .; *Có đơn xin vắng mặt.*

5. Ông Trần Ngọc H3, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng.

6. Bà Trần Thị Thu H4, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng; *Có đơn xin vắng mặt.*

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1958. Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà Nguyễn Thị Út H5, sinh năm 1992. Địa chỉ: thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1957;

2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh N, sinh năm 1976;

3. Bà Nguyễn Thị Phương S1, sinh năm 1979;

4. Ông Nguyễn Phi Đ1, sinh năm 1981;

5. Ông Nguyễn Đình S2, sinh năm 1983;

6. Bà Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1985;

7. Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1988;

8. Ông Nguyễn Quốc H6, sinh năm 1990;

9. Ông Nguyễn Quốc H7, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà R, bà N, bà S1, bà C, ông H6 và ông H7: Bà Nguyễn Thị Út H5, sinh năm 1992. Địa chỉ: thôn Đ, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

10. Ủy ban nhân dân xã S, tỉnh Lâm Đồng (Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận cũ). Có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa có mặt ông T, ông H, ông H3, bà H5 và ông Đ1; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, văn bản trình bày ý kiến của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là ông Phan Văn T có nội dung như sau:

Từ năm 1975, vợ chồng ông Trần Thế V, bà Nguyễn Thị Đ sử dụng ổn định một diện tích đất khoảng 896m^2, thuộc thửa đất 771 và 771a, tọa lạc tại thôn H, xã

T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn H, xã S, tỉnh Lâm Đồng) để trồng lúa nước. Về nguồn gốc đất là đất hương quả của gia đình do cha mẹ ruột của ông Trần Thế V là ông Trần P và bà Nguyễn Thị T1 khai phá từ thời Pháp thuộc, sử dụng ổn định định đến năm 1975 thì giao lại cho ông V. Từ năm 1983 đến năm 1987, hợp tác xã I thu hồi thửa đất 771 và 771a chia cho bà Trần Thị Lê L mẹ vợ của ông Nguyễn Văn S và cũng là Cô họ của ông V nên gia đình ông V giao đất cho hợp tác xã để chia cho bà L1. Đến năm 1987, nhà nước xóa bỏ hợp tác xã nông nghiệp và thực hiện cải cách ruộng đất giao khoáng cho nhân dân nên vợ chồng bà Trần Thị Lê tự N2 trả lại thửa đất 771 và 771a cho gia đình ông V tiếp tục quản lý sử dụng vào việc trồng lúa. Ngày 24/7/1995, ông Nguyễn Văn S được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023, trong đó có thửa đất số 771, tờ bản đồ số 03, diện tích 576m^2, mục đích sử dụng: đất màu và thửa đất số 771a, tờ bản đồ số 03, diện tích 320m^2, mục đích sử dụng: 01 lúa là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông V, vì gia đình ông V đã sử dụng thửa đất 771 và 771a ổn định từ năm 1975, tuy có thời gian từ năm 1983 đến năm 1987 giao cho bà L1 nhưng sau năm 1987 bà L1 đã trả lại đất và gia đình ông V tiếp tục trồng lúa cho đến nay. Ông Nguyễn Văn S và gia đình không tác động, không canh tác hay quản lý gì trên diện tích đất 896m^2 thuộc thửa đất 771 và 771a. Vì vậy, vợ chồng ông Trần Thế V, bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận toàn bộ diện tích đất 755,6m^2 thuộc thửa đất 771 và 771a, tọa lạc tại thôn H, xã T huyện H, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Trần Thế V, bà Nguyễn Thị Đ (theo mảnh chỉnh lý thửa đất ngày 12/2/2025); Hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023 đối với thửa đất 771 và 771a do UBND huyện H cấp ngày 24/7/1995 cho ông Nguyễn Văn S; Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/8/2024, giữa hộ ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Phi Đ1 là vô hiệu.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Theo Đơn trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm vợ, các con của vợ chồng ông S và người đại diện theo ủy quyền của họ là bà Nguyễn Thị Út H5 có nội dung như sau:

Năm 1995 hợp tác xã chia đất cho gia đình ông S tổng cộng 06 thửa đất, trong đó có cả 02 thửa 771 và 771a và đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023 do UBND huyện H cấp ngày 24/7/1995 và gia đình ông S đang canh tác từ đó cho đến năm 2008, không hiểu vì lý do gì ông Trần Thế V ra lấy 02 thửa đất mà gia đình ông S đang canh tác và thách gia đình ông S đi kiện. Sau đó, ông S có vào nhà ông V để trao đổi nhưng ông V vẫn không nghe mà ông V nói rằng ông V có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không trả. Lúc đó do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên gia đình ông S thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ngân hàng để vay vốn làm ăn, hơn thế nữa là do ít học nên gia đình ông S cũng không biết là có đúng như lời ông V nói không. Cho đến ngày 20/5/2019, gia đình

ông S đáo hạn ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhà mới biết đất mình bị chiếm nên đã làm đơn lên UBND xã T xin giải quyết. Sau đó, chính quyền xã và địa chính xã T xuống thực địa thì xác định lại là do trước đây hợp tác xã chỉ bị lộn đất của gia đình ông S cho ông V và đất của ông V cho gia đình ông S. Và gia đình ông S đã trả lại 02 thửa đất bị lộn cho ông V nhưng ông V không trả lại 02 thửa đất cho gia đình ông S mà ông V làm luôn 04 thửa đất. Vậy, nay gia đình ông S yêu cầu ông V trả lại 02 thửa đất số 771 và 771a để gia đình ông S tiếp tục sản xuất. Do đó, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ và các con của ông S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện của bị đơn và ông Nguyễn Phi Đ1 vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Theo ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H (Nay là UBND xã S) tại Văn bản số 3291/UBND-TNMT ngày 14/9/2023 có nội dung như sau:

Đối chiếu hồ sơ lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng Đ3 (cơ quan lưu trữ hồ sơ địa chính của huyện) cung cấp so với các quy định pháp luật liên quan tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023 ngày 24/7/1995 mang tên ông Nguyễn Văn S là đúng đối tượng và trình tự pháp luật về đất đai.

Ngày 24/9/2025, Chủ tịch UBND xã S đã có đơn xin vắng mặt phiên tòa và giữ nguyên nội dung đã trình bày theo Văn bản số 3291/UBND-TNMT, không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Lâm Đồng và quan hệ pháp luật tranh chấp Tòa án xác định là đúng, Tòa án đưa vụ án ra xét xử phù hợp với quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử và thời hạn đưa vụ án ra xét xử; Quá trình xét xử vụ án, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng khác đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với căn cứ: Nguyên đơn sử dụng đất ổn định từ trước năm 1995 nhưng UBND huyện lại cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bị đơn là không có căn cứ, sai đối tượng sử dụng đất. Đề nghị công nhận cho hộ ông V được quyền sử dụng đối với thửa 771 và 771a; hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho hộ ông S đối với thửa 771 và 771a; tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa gia đình ông S với ông Nguyễn Phi Đ1 và kiến nghị hủy phần cập nhật biến động đối với 02 thửa đất này. Về chi phí tố tụng và án phí, đề nghị giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 771 và 771a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn H, xã S, tỉnh Lâm Đồng) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023 do UBND huyện H cấp ngày 24/7/1995. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/8/2024, giữa hộ ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Phi Đ1 liên quan đến thửa đất số 771 và 771a là vô hiệu. Hội đồng xét xử nhận thấy: Thửa đất số 771 và 771a, tọa lạc tại thôn H, xã S, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, có quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp đất đai" được quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 236 Luật đất đai năm 2024 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, căn cứ khoản 1 Điều 5 và khoản 1 Điều 23 Nghị định số 151/2025/NĐCP ngày 12/6/2025 của Chính phủ và khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐPT ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 31 Luật tố tụng hành chính thì thẩm quyền giải quyết liên quan Quyết định hành chính cá biệt của Cơ quan hành chính cấp huyện (đã bị giải thể) và đã được Cơ quan hành chính cấp xã kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng. Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp đất đai; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu" và Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Lâm Đồng thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bà H2, bà H1, bà H4, bà N1 và UBND xã S vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt; bà Đ vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; bà R, bà N, bà S1, bà C, ông H6 và ông H7 vắng nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; ông S2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo thủ tục chung.

[3] Về chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh: Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.

[3.1] Nguyên đơn cung cấp Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 26/9/2019 để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, Ban bản có nội dung

kết luận của Hội đồng hòa giải thể hiện: Căn cứ hồ sơ tài liệu liên quan, ý kiến trình bày của các bên tại thửa đất số 771, 771a tờ bản đồ số 03, có tổng diện tích 898m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023 do UBND huyện H cấp ngày 24/7/1995 đã cấp cho ông Nguyễn Văn S nhưng ông S không canh tác, sử dụng, không biết vị trí đất nằm chỗ nào. Đối với ông Trần Thế V thì ông V là người canh tác sản xuất từ năm 1994 đến nay, hiện nay đang trồng lúa.

[3.2] Bị đơn cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023 do UBND huyện H cấp ngày 24/7/1995 (bản phô tô), tờ di chúc phân chia ruộng đất (bản sao y) và 01 bản vẽ (phô tô); Đơn xin xác nhận do ông Nguyễn Văn B ký đơn ngày 04/6/2025 để chứng minh cho ý kiến của mình.

[3.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi Đ1 cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023 do UBND huyện H cấp ngày 24/7/1995 cho ông Nguyễn Văn S, đã cập nhật biến động sang tên cho ông Đ1 ngày 06/11/2024 (bản sao y).

[3.4] Tòa án thu thập gồm: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023 do UBND huyện H cấp ngày 24/7/1995 cho ông Nguyễn Văn S và Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023; Mảnh chỉnh lý thửa đất tranh chấp; Lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn L2 và bà Trần Thị Đ2.

[3.5] Tại biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 13/10/2020, đại diện nguyên đơn không có ý kiến gì và không đề nghị Tòa án thu thập, tài liệu chứng cứ nào khác; Bị đơn không có yêu cầu phản tố, đã xem toàn bộ chứng cứ và không đề nghị Tòa án thu thập, tài liệu chứng cứ nào khác.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Tại kết luận của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai xã T ngày 26/9/2019 thể hiện thửa đất số 771, 771a tờ bản đồ số 03, có tổng diện tích 898m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023 do UBND huyện H cấp ngày 24/7/1995 cho hộ ông Nguyễn Văn S nhưng ông S không canh tác, sử dụng, không biết vị trí đất nằm chỗ nào; Hộ ông Trần Thế V là người canh tác sản xuất từ năm 1994 đến nay. Nội dung này phù hợp với lời trình bày của người làm chứng ông Nguyễn Văn L2 (là thôn trưởng tại thời điểm xảy ra tranh chấp) và bà Trần Thị Đ2. Đồng thời phù hợp với trình bày của ông Trần Thế V, bà Nguyễn Thị Đ về nguồn gốc đất là đất hương quả của gia đình do cha mẹ ruột của ông V là ông Trần P và bà Nguyễn Thị T1 khai phá từ thời Pháp thuộc, sử dụng ổn định định đến năm 1975 thì giao lại cho ông V. Từ năm 1983 đến năm 1987, hợp tác xã I thu hồi thửa đất 771 và 771a chia cho bà Trần Thị Lê L mẹ vợ của ông Nguyễn Văn S và cũng là Cô họ của ông V nên gia đình ông V giao đất cho hợp tác xã để chia cho bà L1. Từ năm 1987, nhà nước xóa bỏ hợp tác xã N3 và thực hiện cải cách ruộng đất giao khoáng cho nhân dân nên vợ chồng bà Trần Thị Lê tự N2 trả lại thửa đất

771 và 771a cho gia đình ông V tiếp tục quản lý sử dụng vào việc trồng lúa cho đến nay. Đồng thời, cũng phù hợp với ý kiến của bà Nguyễn Thị R1 (vợ ông S) tại biên bản hòa giải ngày 26/9/2019 có nội dung như sau: Bà R không biết vị trí đất tranh chấp là của dòng tộc ông V. Gia đình bà R không sản xuất, canh tác, không biết vị trí đất ở chỗ nào.

Đồng thời, tại biên bản xác minh ngày 05/9/2019 của UBND xã T về nội dung đơn khiếu nại tranh chấp đất đai của ông S thì ông S đã trình bày: *(Thửa đất số 771 và 771a, tờ bản đồ số 03, do UBND huyện H cấp ngày 24/7/1995 cấp cho ông S có nguồn gốc từ cha mẹ vợ ông S canh tác sử dụng trước năm 1995. Từ khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ gia đình tôi (ông S) không có sự quan tâm, xem xét coi lại và không đủ trình độ, am hiểu pháp luật. Hiện nay, thửa đất 771 và 771a đã bị ông Trần Thế V sử dụng…)*

Như vậy, đủ căn cứ để xác định ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị R không canh tác, sử dụng, không biết vị trí thửa đất 771 và 771a nằm chỗ nào; ông Trần Thế V, bà Nguyễn Thị Đ sử dụng thửa đất 771 và 771a ổn định từ năm 1987 cho đến nay.

[4.2] Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, phía gia đình ông S khai: Gia đình ông S canh tác 02 thửa ruộng số 771 và 771a từ năm 1995 đến năm 2008 thì gia đình ông V chiếm sử dụng đến năm 2019. Tuy nhiên, tại đơn xin xác nhận ngày 04/6/2026 của ông Nguyễn Văn B – Là người làm chứng cho gia đình ông S lại có nội dung xác nhận: *(Từ năm 1990 đến khoảng năm 2019, gia đình ông S nhiều lần thuê tôi đến cày các thửa ruộng của họ, trong đó có 02 thửa ruộng 771 và 771a……. Nay tôi làm đơn xác nhận: hai thửa ruộng 771 và 771a đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông S và gia đình ông S quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1990 đến nay).* Như vậy, nội dung xác nhận của ông B là không phù hợp với thực tế nên không được xác định là chứng cứ để xem xét giải quyết.

[4.3] Tại khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993 quy định: Người nào sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tương tự tại khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 quy định: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Tại khoản 9 Điều 3 Luật đất đai 2013 quy định: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua

việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định.

Tại khoản 33 Điều 3 Luật đất đai năm 2024 quy định: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho người đang sử dụng đất ổn định đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật này.

[4.4] Tại khoản 6 Điều 137 Luật đất đai năm 2024 quy định: Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

[4.5] Đối chiếu các quy định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Nguyễn Văn S không canh tác, sử dụng, không biết vị trí thửa đất 771 và 771a nằm chỗ nào nhưng lại được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 792023 vào ngày 24/7/1995 đối với thửa đất 771 và 771a. Như vậy, UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 771 và 771a cho hộ ông S là không đúng đối tượng sử dụng đất, trái quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, đồng thời gây ảnh hưởng đến quyền lợi của hộ ông Trần Thế V, bà Nguyễn Thị Đ là người sử dụng thửa đất 771 và 771a ổn định từ năm 1987 đến nay. Vì vậy, cần hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023 do UBND huyện H cho ông Nguyễn Văn S vào ngày 24/7/1995 đối với thửa đất 771 và 771a, tờ bản đồ số 03 để công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thế V, bà Nguyễn Thị Đ là có căn cứ.

[4.6] Do hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 792023 do UBND huyện H cho ông Nguyễn Văn S vào ngày 24/7/1995 đối với thửa đất 771 và 771a, tờ bản đồ số 03 nên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/8/2024, giữa hộ ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Phi Đ1 phát sinh đối tượng không thể thực hiện được nên bị vô hiệu một phần đối với các thửa đất 771 và 771a, tờ bản đồ số 03. Đối với cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 792023 vào ngày 06/11/2024, Hội đồng xét xử sẽ kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực H hủy bỏ một phần nội dung cập nhật liên quan các thửa đất 771 và 771a, tờ bản đồ số 03.

[4.7] Từ những luận cứ tại các mục từ [4.1] đến [4.6] đủ căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xet xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và phí bản

vẽ với số tiền 6.066.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng nên cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 6.066.000 đồng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 31 Luật tố tụng hành chính;

- Khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993; khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; khoản 9 Điều 3 Luật đất đai 2013; Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 33 Điều 3, khoản 6 Điều 137 và khoản 1 Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

- Điều 407 và 408 Bộ luật dân sự 2015;

- Khoản 1 Điều 5 và khoản 1 Điều 23 Nghị định số 151/2025/NĐCP ngày 12/6/2025 của Chính phủ và khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐPT ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Khoản 2 Điều 26, Điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Thế V được sử dụng tổng diện tích 755.6m^2 đất thuộc các thửa đất 771 và 771a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn H, xã S, tỉnh Lâm Đồng được giới hạn bởi các điểm (1-2-3-4-5-6-7-8-9-1) thuộc mảnh chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đ4 ngày 12/02/2025 (ban hành kèm theo bản án này).

Bà Nguyễn Thị Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Thế V có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023 do UBND huyện H cấp ngày 24/7/1995 cho hộ ông Nguyễn Văn S đối với các thửa đất 771 và 771a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn H, xã S, tỉnh Lâm Đồng.

1.3. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/8/2024, giữa hộ ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Phi Đ1 vô hiệu một phần đối với thửa đất 771 và 771a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn H, xã S, tỉnh Lâm Đồng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023 do UBND huyện H cấp ngày 24/7/1995.

1.4. Kiến nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực H hủy bỏ một phần nội dung cập nhật ngày 06/11/2024 đối với các thửa đất 771 và 771a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn H, xã S, tỉnh Lâm Đồng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 792023 do UBND huyện H cấp ngày 24/7/1995.

2/ Về chi Phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn S hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Thế V số tiền 6.066.000 đồng.

3/ Về án phí: Ông Nguyễn Văn S phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 29/9/2025); đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung, 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung./.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 15-Lâm Đồng
- Phòng THADS khu vực 15-Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn;

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

Trần Phước Hiệu