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

Bản án số: 42/2026/DS-ST
Ngày: 29 - 4 - 2026
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:	Ông Nguyễn Hồng Chương
Các Hội thẩm nhân dân:	Bà Đỗ Thị Hà
	Ông Phạm Hữu Quốc

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Vũ Trí - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - Lâm Đồng, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2026/QĐST-DS ngày 07-4-2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

+ Ông Võ Quý N, bà Nguyễn Thị G; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

+ Ông Vũ Hoàng P, bà Võ Thị L; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Khánh L1; địa chỉ: số H N, xã C, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 17-5-2023 - Có mặt.

- *Bị đơn:* ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Xuân T1; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - ông T có mặt, bà T1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Xuân T1: ông Trần Ngọc T; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 09-7-2025 - Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L; địa chỉ: số C T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lưu Văn L2, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L. Văn bản ủy quyền ngày 15-5-2025 - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Lê Viết M; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Phạm Ngọc Q; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Nguyễn Văn T2; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Võ Quý T3; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và tại phiên toà nguyên đơn ông Võ Quý N, bà Nguyễn Thị G và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông N, bà G là chủ sử dụng thửa đất có diện tích 4.393,4 m², thuộc thửa 125, tờ bản đồ 49 tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng). Đất có tứ cận như sau: phía Đông giáp thửa 134 (ông Vũ Hoàng P, bà Võ Thị L); phía Tây giáp đường và đất ông T4; phía Bắc giáp mương nước; phía Nam giáp thửa 141 (ông Võ Quý T3, bà Dương Thị L3). Nguồn gốc thửa đất do ông N, bà G nhận chuyển nhượng của ông Lê Ngọc T5 vào ngày 05-4-1999. Hợp đồng mua bán đất được lập thành văn bản viết tay có chứng thực của Nông trường Cao su Đ - Công ty C và Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông N, bà G sử dụng đất ổn định đến nay không có tranh chấp với ai. Đến năm 2020, ông N, bà G liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật thì được thông báo diện tích đất ông N, bà G xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Ngọc T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD 914505, số vào số cấp giấy chứng nhận CS06502 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cũ cấp ngày 12-4-2016 thuộc thửa 34, tờ bản đồ 14

nên không cấp cho ông N, bà G. Khi biết sự việc thì ông N, bà G có đến gặp ông T, bà T1 thương lượng, đề nghị ông T tách thửa theo quy định của pháp luật và làm thủ tục sang tên cho ông N, bà G để tránh các tranh chấp không đáng có, nhưng ông T không chịu hợp tác và tuyên bố nếu muốn ông sang tên lại thì ông N, bà G phải đưa cho ông một khoản tiền. Ngày 12-6-2023, ông N, bà G nộp đơn đề nghị hoà giải tranh chấp đất đai gửi đến UBND xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ để giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông N, bà G và ông T. Ngày 18-7-2023, UBND xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ tiến hành hoà giải tranh chấp đất đai giữa các bên, tại buổi hoà giải, ông T vẫn tiếp tục đề nghị ông N, bà G phải giao cho ông T 50.000.000 đồng thì ông mới chịu tách thửa sang tên, ông N, bà G không đồng ý với đề nghị của ông T, vì đất thuộc quyền sử dụng của ông N, bà G nên ông N, bà G không có nghĩa vụ giao cho ông T số tiền trên, do đó các bên không thể thống nhất được ý kiến, nên kết quả của buổi hoà giải là hoà giải không thành. Nhận thấy, việc ông T, bà T1 tự ý đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lên phần đất của ông N, bà G, từ đó tranh chấp đất với ông N, bà G và không sang tên lại phần đất cấp chồng lấn là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông N, bà G. Đồng thời, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cũ không xác minh, không đo đạc diện tích đất ông T sử dụng trên thực tế mà chỉ căn cứ vào hồ sơ đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 là không đúng quy định pháp luật. Do đó, ông N, bà G làm đơn khởi kiện ông T, bà T1 đến Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông (nay là tỉnh Lâm Đồng) để giải quyết tranh chấp trên. Ông N, bà G khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên diện tích 4.393,4 m², thuộc thửa đất 125, tờ bản đồ 49 tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Võ Quý N, bà Nguyễn Thị G, đất có tứ cận như sau: phía đông giáp thửa 134 (ông Vũ Hoàng P, Võ Thị L); phía Tây giáp đường và đất ông T4; phía Bắc giáp mương nước; phía Nam giáp thửa 141 (ông Võ Quý T3, bà Dương Thị L3).

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 914505, số vào sổ cấp CS06502 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 12-4-2016 thuộc thửa đất 34, tờ bản đồ 14, diện tích 15.990m² tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) mang tên bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Ngọc T đối với diện tích 4.393,4m² do cấp sai diện tích đất, không đúng hiện trạng sử dụng đất.

Theo nội dung đơn khởi kiện và tại phiên toà nguyên đơn ông Vũ Hoàng P, bà Võ Thị L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông P, bà L là chủ sử dụng thửa đất có diện tích 3.838,4m², thuộc thửa 134, tờ bản đồ 49 tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng). Đất có tứ cận như sau: phía Đông giáp các thửa 215, 140, 81; phía Tây giáp thửa 125 (ông Võ Quý N, bà Nguyễn Thị G), thửa 141 (ông Võ Quý T3, bà Dương Thị L3); phía Bắc giáp thửa 74; phía Nam giáp đường bê tông. Nguồn gốc thửa đất do ông Võ Quý T6 (bố của P, bà L) nhận chuyển nhượng của ông Lê Viết M vào ngày 03-5-1999. Hợp đồng mua bán đất giữa ông T6 và ông M được lập thành văn bản viết tay có chứng thực của Nông trường Cao su Đ - Công ty C và Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T6 đã tặng cho toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông P, bà L sử dụng đất ổn định đến nay không có tranh chấp với ai. Đến năm 2020, ông P, bà L liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật thì được thông báo diện tích đất ông P, bà L xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Ngọc T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD 914505, số vào số cấp giấy chứng nhận CS06502 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cũ cấp ngày 12-4-2016 thuộc thửa 34, tờ bản đồ 14 nên không cấp cho ông P, bà L.

Toàn bộ diện tích đất 3.838,4m² thuộc thửa 34, tờ bản đồ 49 nêu trên, ông P, bà L nhận chuyển nhượng năm 1999 và sử dụng ổn định, trước đó không tranh chấp với ai. Việc ông P, bà L sử dụng đất ổn định được ông Đậu Đình V - Trưởng thôn Đ và cũng là đại diện hộ dân sinh sống lâu năm chứng kiến xác nhận.

Tuy nhiên, đến năm 2016 ông T, bà T1 tự ý đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn lên đất của ông P, bà L. Từ đó, ông T, bà T1 căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để cho rằng diện tích đất ông P, bà L đang sử dụng là của ông T, bà T1. Mặc dù, phần diện tích đất đang tranh chấp do ông P, bà L quản lý, sử dụng nhưng ông T, bà T1 đã có đơn tranh chấp đất gửi UBND xã Đ cũ và không sang tên lại cho ông P, bà L làm cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp của ông P, bà L.

Đồng thời, ông P, bà L nhận thấy Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cũ không xác minh, đo đạc diện tích đất của ông T, bà T1 sử dụng trên thực tế mà chỉ căn cứ vào hồ sơ đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 là không đúng quy định pháp luật. Do đó, ông P, bà L làm đơn khởi kiện ông T, bà T1 đến Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông (nay là tỉnh Lâm Đồng) để giải quyết tranh chấp trên. Ông P, bà L khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên diện tích 3.838,4m², thuộc thửa đất 134, tờ bản đồ 49 tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Vũ Hoàng P, bà Võ Thị L, đất có tứ cận như sau: phía Đông giáp các thửa 215, 140, 81; phía Tây giáp thửa 125 (ông Võ Quý N, bà Nguyễn Thị G), thửa 141 (ông Võ Quý T3, bà Dương Thị L3); phía Bắc giáp thửa 74; phía Nam giáp đường bê tông.

- Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 914505, số vào số cấp CS06502 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 12-4-2016 thuộc thửa đất 34, tờ bản đồ 14, diện tích 15.990m² tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) mang tên bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Ngọc T do cấp sai diện tích đất, không đúng hiện trạng sử dụng đất.

Bị đơn ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Xuân T1 trình bày:

Bố mẹ vợ ông, bà chuyển từ tỉnh Phước Long lên lập nghiệp tại quận Đ, tỉnh Quảng Đức từ năm 1970. Năm 1972, bố mẹ vợ của ông khai hoang được một diện tích đất 5,3ha tại Đ, xã Đ, quận Đ, tỉnh Quảng Đức (nay là Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Đức). Năm 1977, do không đủ khả năng nên bỏ hoang phần lớn diện tích đất này, đến năm 1983, bố mẹ vợ ông phục hóa lại và trồng hoa màu. Năm 1984, Công ty C thành lập, Công ty thu của các hộ dân sinh sống tại đây 30ha đất, trong đó có 5,3 ha đất của bố mẹ vợ ông để trồng cao su. Đến năm 1986, do việc trồng cao su không đạt kết quả nên Nông trường Cao su Đức M1 giải thể và hoàn trả lại đất cho dân. Thời điểm đó ông Tôn Thất Đ - Giám đốc Công ty C nói với bố mẹ vợ ông là cho Công ty mượn trồng màu một thời gian nhưng sau đó lại trồng cao su trên diện tích 02 ha. Sau đó, ông Đ chuyển công tác và ông Vũ Xuân T7 chuyển đến làm Giám đốc, ông T7 trả lại cho bố mẹ vợ ông 03ha đất, số đất còn lại ông T7 nói cho công ty mượn trồng màu nhưng sau đó không trả lại. Từ đó bố vợ ông liên tục khiếu kiện đến các cấp có thẩm quyền huyện Đ và tỉnh Đắk Lắk nhưng chưa được giải quyết dứt điểm.

Đến năm 1994, bố mẹ vợ ông đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 61.130m², trong đó có 12.840m² đất khu dân cư ổn định, số diện tích còn lại 48.240m² là đất màu và cà phê, trong đó có cả phần đất 21.700 m² mà Công ty C mượn trước đây. Như vậy so với diện tích đất khai hoang lúc đầu là 5,3ha, nay đã bị một số hộ dân lấn chiếm chỉ còn lại hơn 4,8ha. Bố mẹ vợ ông canh tác và đóng thuế sử dụng đất từ năm 1993 về sau trên toàn bộ diện tích đất đó. Đến năm 2015, bố mẹ vợ ông làm thủ tục tặng cho vợ chồng ông và em ông toàn bộ diện tích đó, vợ chồng ông làm thủ tục chuyển quyền sử dụng

đất diện tích này trên 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: CD 914505, CA 901374, CA 901375, CA 901376. Sau đó, ông bà dùng 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thế chấp vay vốn ngân hàng, hiện nay đã xóa thế chấp. Bố mẹ vợ ông đã sử dụng diện tích đất đó ổn định từ năm 1972, không có ai tranh chấp và làm nghĩa vụ thuế đầy đủ. Việc các ông Võ Quý N, Vũ Hoàng P khởi kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ vì đã ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 914505 ngày 12-4-2016 của ông bà là do họ đã sang nhượng đất bất hợp pháp từ ông Vũ Xuân T7 - Giám đốc trước đây. Do đó, ông bà nhận thấy:

- Về nguồn gốc đất của nguyên đơn là không hợp pháp vì: Giấy sang nhượng lô cà phê có xác nhận của nông trường năm 1999 là hợp đồng kinh tế số 03/93 (của ông Võ Quý T6 do nguyên đơn cung cấp) là Hợp đồng giao khoán chăm sóc, thu hoạch để ăn chia sản phẩm. Sau khi có xác nhận của nông trường tháng 5-1999 thì tháng 6-1999 ông Võ Quý T6 đã viết giấy tặng cho vợ chồng bà Võ Thị L, ôngVũ Hoàng P (giấy viết tay, không có cơ quan nào xác nhận). Như vậy thì nguồn gốc lô đất của nguyên đơn là do Nông trường Cao su bán năm 1999 và nông trường thì không được phép bán đất mà chỉ được Hợp đồng giao khoán chăm sóc, thu hoạch cho công nhân để ăn chia sản phẩm theo quy định tại Điều 19 Nghị đình số 43/2014/NĐ-CP quy định về các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có người thuộc quy định tại khoản 4 là "Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường".

- Về Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của nguyên đơn: việc đo đạc này là do hộ này thuê và thuê thì người ta đo để lấy tiền, không phải đo theo yêu cầu của cơ quan chức năng. Mặt khác, với tình trạng phiếu không có ngày, tháng, không có người của đơn vị đo đạc ký và không đóng dấu (kể cả dấu treo) thì không có giá trị chứng cứ.

- Về nội dung đề nghị của bị đơn: đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cũ cấp cho ông T, bà T1 số CD 914505, thửa 34, tờ bản đồ 14 cấp ngày 12-4-2016. Lý do đề nghị vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã chồng lấn diện tích đất của của các nguyên đơn. Nhưng trong đơn khởi kiện thì nguyên đơn ông Vũ Hoàng P, bà Võ Thị L trình bày đất của ông P, bà L có số thửa 134, tờ bản đồ 49. Vậy thì lô đất của nguyên đơn trình bày số thửa và số tờ bản đồ quá xa so với số thửa và số tờ bản đồ của lô đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cũ cấp cho ông T, bà T1. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cũ cấp cho ông T, bà T1 không phải là đối tượng khởi kiện của nguyên đơn.

Do đó, ông T, bà T1 đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho ông bà tôi theo quy định của pháp luật. Ông T, bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Lưu Văn L2 là người đại diện theo ủy quyền của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh L trình bày:

Theo quy định tại Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng như sau:

"1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thừa đất thì người sử dụng đất để nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định; b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ T11. Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất;

c) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã."

Căn cứ các quy định trên, Chi nhánh Văn phòng Đ1 thực hiện hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Thổ T8 cho bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Ngọc T tại thửa đất 34, tờ bản đồ 14, diện tích 15.990m², địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận số BG 947527 ngày 05-8-2011, cụ thể như sau: Ngày 01-3-2016, Chi nhánh Văn phòng Đ1 tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Thổ T8 cho bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Ngọc T do Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả

Ủy ban nhân dân huyện Đ chuyển đến. Ngày 11-3-2016, Chi nhánh Văn phòng Đ1 lập phiếu chuyển thông tin số 775/PCTT-CNVPĐKĐĐ chuyển đến Chi cục Thuế huyện Đ để xác định nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất. Ngày 14-3-2016, Chi cục Thuế huyện Đ ban hành thông báo nộp thuế (hồ sơ được miễn nghĩa vụ tài chính). Ngày 31-3-2016, Chi nhánh Văn phòng Đ1 lập hồ sơ chuyển đến Văn phòng Đăng ký đất đai để thẩm tra hồ sơ và trình Sở T (nay là Sở N) ký cấp Giấy chứng nhận số CD 914505 cho bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Ngọc T tại thửa đất 34, tờ bản đồ 14, diện tích 15.990m², địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ.

Như vậy, trình tự thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T9 cho bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Ngọc T được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các bên đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử, sự chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 91, 147, 157, 165, 227, 228, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai 2003; điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 33/2020/AL; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Về chi phí tố tụng: các nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng. Về án phí sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

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

Đây là quan hệ *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* được quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[1.2] Về giải quyết, xét xử vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lưu Văn L2, ông Lê Viết M, ông Phạm Ngọc Q, ông Nguyễn Văn T2, ông Võ Quý T3 đã được triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thấy rằng: Về nguồn gốc diện tích đất các bên đang tranh chấp, thấy rằng: thửa đất 125 do ông Võ Quý N, bà Nguyễn Thị G nhận chuyển nhượng của ông Lê Ngọc T5 vào ngày 05-4-1999; thửa đất 134 do ông Võ Quý T6 (cha ông P) nhận chuyển nhượng của ông Lê Viết M vào ngày 03-5-1999, sau đó ông T6 đã tặng cho ông Vũ Hoàng P, bà Võ Thị L. Các giao dịch chuyển nhượng đất được lập thành văn bản, có xác nhận của Nông trường Cao su Đ và Ủy ban nhân dân xã Đ, phù hợp với điều kiện thực tế quản lý đất đai tại địa phương thời điểm năm 1999. Khi nhận chuyển nhượng đất thì đất có xác định ranh giới, mốc giới và tiến hành canh tác, trồng cây lâu năm.

Mặt khác, từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 1999 cho đến nay, các nguyên đơn đã sử dụng đất liên tục, công khai, ổn định, không có tranh chấp; tiến hành đầu tư trồng cà phê, tiêu, bơ, sầu riêng; xây dựng công trình trên đất và xác ranh giới, mốc giới của các thửa đất bằng hàng rào kiên cố từ khoảng năm 2001 được thể hiện tại lời trình bày của những người làm chứng như ông Nguyễn Văn T2, ông Võ Quý T3, ông Phạm Ngọc Q, ông Đậu Đình V (Trưởng thôn) là khách quan, phù hợp với thực tế sử dụng đất của các nguyên đơn. Vì vậy, có căn cứ xác định các nguyên đơn là người sử dụng đất thực tế, canh tác liên tục, ổn định từ năm 1999 cho đến nay.

Trên thực tế các nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01-7-2004, có giấy tờ viết tay, được chính quyền địa phương nơi các nguyên đơn đang sử dụng đất xác nhận là phù hợp với điểm d khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 quy định *"1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử*

dụng đất: Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;".

Ngoài ra, hiện nay các nguyên đơn sử dụng đất ổn định, lâu dài thuộc trường hợp được xem xét công nhận theo khoản 2 Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013 quy định *"2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất."*

Đồng thời, căn cứ Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định về căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định.

[2.2] Bị đơn trình bày diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn trên cơ sở được tặng cho từ bà Trần Thị T9 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016, thấy rằng:

Bị đơn xác định nguồn gốc đất do bố mẹ vợ (ông Trần Quang T10, bà Trần Thị T9 hiện nay đã chết) khai hoang từ năm 1972, sau đó Công ty C (gọi tắt là Công ty) thu hồi vào năm 1984 để trồng cao su. Đến năm 1986, Công ty giải thể và trả lại một phần diện tích đất cho gia đình ông T10, phần diện tích còn lại khoảng 21.700m² được Công ty tiếp tục sử dụng và chưa hoàn trả. Ông T10 cho rằng diện tích này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994 và gia đình ông vẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước (bút lục 51-54). Tuy nhiên, về nguồn gốc khai hoang và quá trình bị thu hồi, trả đất chỉ dựa trên lời trình bày của bị đơn, nhưng trên thực tế bị đơn không kèm theo tài liệu, chứng cứ chứng minh cụ thể về việc quản lý, sử dụng thực tế liên tục đối với phần diện tích đất đang tranh chấp từ sau năm 1994, không chứng minh được việc quản lý thực tế trong thời gian dài.

Trong khi đó, từ năm 1999 đến nay, đất do các nguyên đơn sử dụng ổn định, công khai, có ranh giới, mốc giới rõ ràng và các hộ dân xung quanh các thửa đất đang tranh chấp xác nhận. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10-4-2025, toàn bộ diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn ông N, bà G; ông P, bà L

đang trực tiếp canh tác và làm nhà, trồng cây sử dụng ổn định đã được cắm cọc bê tông và rào lưới kẽm gai cố định. Đồng thời, bị đơn xác nhận tài sản trên đất đang tranh chấp do nguyên đơn tạo lập. Theo lời xác nhận của những người dân xung quanh xác định phần diện tích này do ông N, bà G; ông P, bà L quản lý, sử dụng từ trước cho đến nay.

Do đó, bị đơn không có đủ căn cứ pháp lý để xác lập quyền sử dụng thực tế đối với phần diện tích đang tranh chấp, quyền sử dụng đất của bị đơn chỉ tồn tại trên giấy tờ, không phù hợp với thực tế. Mặt khác, trường hợp người sử dụng đất ổn định, lâu dài, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng hợp pháp nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người khác lại không phù hợp với thực tế người sử dụng đất, thì cần xem xét, đánh giá để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người đang sử dụng đất thực tế.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng 3.838,4m² (đo đạc trên thực tế 3.830,1m²) thuộc thửa đất 134, tờ bản đồ 49 cho ông Vũ Hoàng P, bà Võ Thị L; công nhận quyền sử dụng 4.393,4m² (đo đạc trên thực tế 4.385,2m²) thuộc thửa đất 125, tờ bản đồ 49 cho ông Võ Quý N, bà Nguyễn Thị G.

[3] *Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:* số CD 914505, số vào sổ cấp CS06502 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 12-4-2016 thuộc thửa đất 34, tờ bản đồ 14, diện tích 15.990m² tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) mang tên bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Ngọc T, thấy rằng:

Như đã phân tích tại mục [2], việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Ngọc T, trình tự xét cấp của các cơ quan chức năng không xem xét trên thực tế hiện trạng sử dụng đất; không xác minh thực tế người đang quản lý, sử dụng đất dẫn đến việc cấp chồng lấn lên diện tích đất do các nguyên đơn đang sử dụng.

Mặt khác, tại kết quả đo đạc ngày 10-4-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 thể hiện diện tích đất do nguyên đơn ông N, bà G; ông P, bà L đang trực tiếp canh tác và sử dụng chồng lấn trên diện tích đất ông T, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được đăng ký biến động và tặng cho bị đơn bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Ngọc T không làm phát sinh quyền hợp pháp đối với phần diện tích đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Ngọc T đối với diện tích chồng lấn nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất thực tế.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 10.000.000 đồng, ông Võ Quý N, Nguyễn Thị G đã nộp 5.000.000 đồng; ông Vũ Hoàng P, bà Võ Thị L đã nộp 5.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông N1, bà G; ông P, bà L đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp và quyết toán xong).

[5] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ 9 Điều 26, điểm a 1 Điều 37; 1 Điều 165, 1 Điều 166, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 4 Điều 32; các điểm a, b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Quý N, bà Nguyễn Thị G; ông Vũ Hoàng P, bà Võ Thị L về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* với bị đơn ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Xuân T1.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.830,1m² thuộc thửa đất 134, tờ bản đồ 49 toạ lạc tại thôn Đ, xã Đ huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) cho ông Vũ Hoàng P, bà Võ Thị L;

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.385,2m² thuộc thửa đất 125, tờ bản đồ 49 toạ lạc tại thôn Đ, xã Đ huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) cho ông Võ Quý N, bà Nguyễn Thị G.

(Có mảnh trích đo địa chính số 25-2025 ngày 06-5-2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 kèm theo)

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 914505, số vào sổ cấp CS06502 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 12-4-2016 thuộc thửa đất 34, tờ bản đồ 14, diện tích 15.990m² tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) mang tên bà Trần Thị Xuân T1, ông Trần Ngọc T.

2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 10.000.000 đồng, ông Võ Quý N, Nguyễn Thị G đã nộp 5.000.000 đồng; ông Vũ Hoàng P, bà Võ Thị L đã nộp 5.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông N1, bà G; ông P, bà L đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp và quyết toán xong).

3. Về án phí:

Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Xuân T1 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Võ Quý N, bà Nguyễn Thị G 300.000 đồng đã tạm nộp án phí theo biên lai số 0002247 ngày 11-10-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông (nay là Thi hành án dân sự tỉnh L); hoàn trả cho ông Vũ Hoàng P, bà Võ Thị L 300.000 đồng đã tạm nộp án phí theo biên lai số 0002248 ngày 11-10-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

4. Quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày đương sự nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GĐ,KT,TT&THA;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Hồng Chương