

**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: **13/2026/DS-ST**
Ngày: 29/01/2026
V/v: “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 15 – LÂM ĐỒNG**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Yên Nhi;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thanh – Ông Nguyễn Văn Quang

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Song Yên - Thư ký
Tòa án;

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng tham gia
phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 –
Lâm Đồng (Trụ sở chính) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
346/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 813/2025/QĐXXST-DS
ngày 05 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng và
Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2026/QĐST-DS ngày 05/01/2026, giữa các
đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Đinh Kim H**, sinh năm: 1970 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố BA3, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* Bà **Đặng Thị X**, sinh năm 1936 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố BA3, L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà X: Bà **Nguyễn Thị Út Hà**, sinh năm
1992. Địa chỉ: Thôn Đá Mài 2, xã Hàm Tân, tỉnh Lâm Đồng; Theo hợp đồng uỷ
quyền được công chứng ngày 25/11/2024, số công chứng 3874, Quyền số
11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC Nguyễn Thanh Hiệp (*Có mặt*)

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

1. Ông **Đinh Quang T1**, sinh năm 1972 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố BA3, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông **Đinh Kim H**, sinh năm 1965 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Khu phố 10, phường PH, tỉnh Lâm Đồng

3. Bà **Đinh Thị Kim L**, sinh năm 1965 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố BA3, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

4. Bà **Đinh Thị Kim T**, sinh năm 1966 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố BA3, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T: Bà **Nguyễn Thị Út Hà**, sinh năm 1992; Địa chỉ: Thôn Đá Mai 2, xã Hàm Tân, tỉnh Lâm Đồng. Theo hợp đồng uỷ quyền được công chứng ngày 21/11/2024, số công chứng 3855, Quyền số 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC Nguyễn Thanh Hiệp (*Có mặt*)

5. Bà **Đinh Thị Th**, sinh năm 1966 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố BA3, L, tỉnh Lâm Đồng.

6. Bà **Lương Thị Hà T**, sinh năm: 1991 (*Vắng mặt*)

7. Ông **Lương Bá T**, sinh năm: 1993 (*Vắng mặt*)

8. Ông **Đinh Quốc B**, sinh năm: 1997 (*Vắng mặt*)

Cùng trú: Khu phố BA3, L, tỉnh Lâm Đồng.

9. Bà **Bùi Thị Thu M**, sinh năm 1967 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Tổ dân phố BA3, L, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Đinh Kim H trình bày:* Ông là con ruột của bà Đặng Thị X và ông Đinh Kim S, ông S chết năm 1973. Bà X và ông S có 06 người con lần lượt là: Đinh Thị Kim L, Đinh Kim H, Đinh Thị Th, Đinh Thị Kim T, Đinh Kim H, Đinh Quang T1. Năm 1980, bà X khai hoang diện tích đất khoảng 3.728 m² tại thôn Tân Lý 2, xã TB, thị xã L cũ. Thời điểm này, các con của bà X đều còn nhỏ, không có công sức đóng góp vào việc khai phá diện tích đất nêu trên. Từ năm 1980, bà X trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng không làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng. Đến năm 2003, bà X mới làm thủ tục kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 703669 ngày 23/12/2003 mang tên hộ bà Đặng Thị X. Năm 2006, do có nhu cầu tiêu dùng, bà X tách thửa diện tích đất 1.072,8 m² chuyển nhượng cho người khác. Sau khi chuyển nhượng, diện tích đất còn lại bà X tặng cho các con (trong đó có ông H) mỗi người diện tích đất ngang 8.3 x dài 23m để làm nhà ở. Các anh chị em khác đã làm nhà, còn ông H chưa làm nhà nhưng đã đúc trụ bê tông, làm ranh giới với phần diện tích đất của các anh chị em khác. Vợ chồng ông trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất được tặng cho và không tranh chấp với ai. Bà X và các anh chị em đều biết và không ai có ý kiến, phản đối gì. Tuy nhiên, do ông H không rõ quy định pháp luật nên không đi làm thủ tục tách thửa sang tên diện tích đất tặng cho. Giấy chứng nhận vẫn đứng tên hộ bà Đặng Thị X. Đến năm 2016, bà X làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 703669. Theo đó, các thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số W703669 đã được cấp đổi thành các thửa đất thuộc 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, phần đất bà X tặng cho ông H thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 70, diện tích 1.426 m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 277213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/11/2016 (*Từ đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 277213*). Tại đơn khởi kiện ông H đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà X và ông H đối với diện tích đất 190,9m² thuộc một phần thửa đất nêu trên.

Quá trình đo đạc, thẩm định đã xác định được diện tích đất mà ông được tặng cho là 174,8m², gồm có 60m² đất ở và 114,8m² đất trồng cây lâu năm. Ông thống nhất với kết quả đo đạc.

Sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải và tại phiên toà, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị X và vợ chồng ông đối với 174,8m² đất gồm 60m² đất ở và 114,8m² đất trồng cây lâu năm. Giao cho ông và bà Bùi Thị Thu M được quyền sử dụng phần diện tích đất nêu trên.

- *Bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thống nhất trình bày:*
Năm 1980, bà Đặng Thị X khai hoang thửa đất diện tích 3.728 m² tại thôn Tân Lý 2, xã TB, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận cũ. Đến ngày 23/12/2003, diện tích đất nêu trên được UBND huyện Hàm Tân (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 703669 mang tên hộ bà Đặng Thị X, gồm các thửa đất sau: Thửa đất số 54, diện tích 2.508m²; thửa đất số 46, diện tích 424m²; thửa đất số 48, diện tích 553m²; thửa đất số 50, diện tích 243m², cùng thuộc tờ bản đồ số 19. Năm 2006, bà X tách thửa, chuyển nhượng diện tích đất 1.072,8 m² thuộc một phần thửa đất số 54. Sau khi chuyển nhượng, thửa đất số 54 còn lại 1.435,2m², bà X chia đều cho tất cả các người con gồm: Đinh Thị Kim L, Đinh Kim H, Đinh Thị Th, Đinh Thị Kim T, Đinh Kim H, Đinh Quang T1 nhưng chưa làm thủ tục tách thửa cho các con. Năm 2016, bà X cấp đổi Giấy chứng nhận thành 04 thửa riêng biệt, trong đó phần diện tích đất làm nhà bà X cho ông H và những người con còn lại thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 70, diện tích 1.426 m² thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 277213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/11/2016. Đến khoảng năm 2021, ông H tiến hành tách thửa phần diện tích đất được nhận tặng cho từ bà X. Do đất cấp cho hộ gia đình nên khi ký tặng cho cần chữ ký của tất cả các thành viên trong hộ. Tuy nhiên, những người con của bà X không đồng ý ký tên nên phát sinh tranh chấp.

Nay, ông Đinh Kim H khởi kiện yêu cầu công nhận giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị X và ông Đinh Kim H, bà Bùi Thị Thu M đối với diện tích đất sau đo đạc là 174,8m², gồm có 60m² đất ở và 114,8m² đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 70, diện tích 1.426 m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 277213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình

Thuận cấp cho hộ bà Đặng Thị X thì bà không có ý kiến gì, bà thống nhất phần đất mà ông H yêu cầu công nhận là phần đất mà bà đã cho vợ chồng ông H, bà M trước đây. Bà đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thu M trình bày:* Bà là vợ của ông H, sau khi cưới, bà X cho vợ chồng bà diện tích đất ngang khoảng 8m x 21 m nay thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 70, diện tích 1.426 m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 277213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/11/2016 cho hộ bà Đặng Thị X. Bà xác định T bộ diện tích đất thuộc các Giấy chứng nhận mang tên hộ bà Đặng Thị X thực tế là của bà X, chồng bà X đã mất từ lâu, các con không có công sức đóng góp gì. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, bà X có cho các con, mỗi người một diện tích đất giống nhau, chia đồng đều cho các con, ai cũng có phần. Các anh em khác cũng đã xây nhà trên phần đất được mẹ cho và sinh sống ổn định. Tuy nhiên, do các anh em tranh chấp nhau phần diện tích khác, nên không chịu ký tách thửa cho ông H. Bà xác định phần diện tích đất ông H yêu cầu công nhận là bà X cho hai vợ chồng. Diện tích đất tranh chấp sau đo đạc là 174,8m², trong đó có 60m² đất ở và 114,8m² đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 70, diện tích 1.426 m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 277213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho hộ bà Đặng Thị X, bà thống nhất ý kiến với ông H, đề nghị Toà án công nhận hợp đồng tặng cho giữa ông H và bà X, giao cho bà và ông H cùng được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Kim T và người đại diện theo uỷ quyền thống nhất trình bày:* Bà là con của bà Đặng Thị X và ông Đinh Kim Sơn, ông Sơn chết năm 1973; Bà X và ông S có 06 người con lần lượt là: Đinh Thị Kim L, Đinh Kim H, Đinh Thị Th, Đinh Thị Kim T, Đinh Kim H, Đinh Quang T1. Năm 1980, bà X có khai hoang diện tích đất khoảng 3.728 m² và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các Giấy chứng nhận đều cấp cho hộ bà Đặng Thị X nhưng bà xác định các diện tích đất nêu trên có nguồn gốc do bà X khai phá, các con không có công sức đóng góp trong việc tạo lập và phát triển tài sản. Quá trình sử dụng đất, bà X đã tặng cho các con mỗi người phần diện tích bằng nhau, khoảng 8m ngang, dài khoảng 23 m để làm nhà ở và thực tế bà, ông T1, bà L đã xây nhà trên phần đất được mẹ cho và sinh sống, ổn định đến nay. Bà xác nhận bà X có cho ông H, bà M diện tích đất đúng theo hiện trạng đo đạc là 174,8 m² nay thuộc 01 phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 70, diện tích 1.426 m² thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CD 277213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/11/2016 cho hộ bà Đặng Thị X. Sở dĩ, ông H, bà M không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được tặng cho là do các anh em tranh chấp nhau phần diện tích khác, nên không chịu ký tách thửa đất cho ông H. Nay, ông H yêu cầu công nhận phần diện tích mà bà X đã tặng cho ông H, bà M thì bà T không có ý kiến gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thu trình bày ý kiến:* Thống nhất thông tin ông Sơn, bà X có 06 người con như bà T trình bày. Bà không biết diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 277213 ở vị trí nào. Vào năm bà 19-20 tuổi thì bà có trực tiếp gửi tiền về cho bà X nhận chuyển nhượng đất từ bà Hương Năng, tuy nhiên bà không rõ việc chuyển nhượng vào năm nào, thông tin của người bán và giá nhận chuyển nhượng. Trên thực tế, khoảng năm 1994, bà X đã phân chia quyền sử dụng đất cho các con. Bà, ông T1, bà T, bà L, mỗi người nhận diện tích đất chiều ngang 8,3m và chiều dài hết đất để xây dựng nhà. Ông H, ông H cũng được nhận mỗi người diện tích đất như trên, họ chưa xây dựng nhà nhưng đã cắm cọc xi măng làm ranh giới. Hiện nay, ông H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H và bà X thì bà không có ý kiến, ông H được tặng cho bao nhiêu thì sử dụng bấy nhiêu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Quang T1 trình bày ý kiến:* Thống nhất thông tin ông Sơn, bà X có 06 người con như bà T trình bày. Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 703669 có nguồn gốc do bà X nhận chuyển nhượng từ năm 1986. Khoảng năm 2015, bà X đã phân chia quyền sử dụng đất cho các con. Ông, bà Thu, bà T, bà L đã nhận đất và xây dựng nhà, còn ông H và ông H chưa xây dựng nhà nhưng đã chôn trụ rào làm ranh giới. Nay ông H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho giữa ông H và bà X, ông đề nghị Tòa án triệu tập T bộ anh em của ông để làm việc. Ông cam kết tham gia các phiên họp, phiên tòa nếu có.

- *Người có quyền lợi liên quan ông Đinh Kim H, bà Đinh Thị Kim L, bà Lương Thị Hà T, ông Đinh Quốc B và ông Lương Bá Th đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vắng mặt và không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án gửi cho Tòa án.*

Ngày 12/3/2025, Tòa án nhân dân thị xã L cũ cùng Ủy ban nhân dân xã TB cũ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai L cũ tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp. Kết quả thể hiện diện tích đất mà ông H yêu cầu công nhận là 174,8m² đất, gồm 60m² đất ở và 114,8m² đất trồng cây lâu năm. Diện tích đất nằm H T trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CĐ 277213 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho hộ bà Đặng Thị X. Trên đất có các cọc làm ranh giới của ông H.

Cũng trong ngày 12/3/2025, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp, cụ thể: Giá đất theo giá thị trường là 3.226.000 đồng/1m² x 174,8m² = 593.904.800 đồng;

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 – Lâm Đồng:

- Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên

cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử thực hiện đúng phiên tòa sơ thẩm; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đinh Thị Kim T, Bùi Thị Thu M đã thực hiện theo quy định. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đinh Kim H, Đinh Thị Th, Đinh Thị Kim L, Đinh Quang T1, Lương Thị Hà T, Lương Bá T, Đinh Quốc B chưa thực hiện đúng theo quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Kim H và bà Đặng Thị X. Về án phí, chi phí tố tụng, đương sự pH chịu theo quy định. Bị đơn thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đơn khởi kiện, thẩm tra các chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Ông Đinh Kim H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và bà Đặng Thị X nên quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[2] Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại thôn BA3, xã TB, thị xã L nay là phường L, tỉnh Lâm Đồng, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng theo quy định tại Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025;

[3] Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đinh Kim H, Đinh Thị Thu, Đinh Thị Kim L, Đinh Quang T1, Lương Thị Hà T, Lương Bá T, ông Đinh Quốc B đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; Bà Đinh Thị Kim T, bà Đặng Thị X vắng mặt nhưng đã có người đại diện tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025 tiến hành xét xử vụ án.

[4] Sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, việc bổ sung yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025 nên chấp nhận.

[5] Nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích đất 174,8m² gồm 60m² đất ở và 114,8m² đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CĐ 277213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho hộ bà Đặng Thị X. Bị đơn, bà T, ông T1, bà Thu thừa nhận có việc tặng cho quyền sử dụng đất như nguyên đơn

trình bày. Bà L vắng mặt, không trình bày ý kiến cho Toà án, nhưng trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 18/2024/TLST-DS ngày 15/01/2024 bà L có lời khai thừa nhận có việc bà X tặng cho nguyên đơn quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày. Ông H, bà T, ông Th không có ý kiến gửi cho Toà án; ông B được thông báo nội dung khởi kiện nhưng từ chối tham gia vì không liên quan.

[6] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực L cung cấp thì diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 703669 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp ngày 23/12/2003 cho hộ bà Đặng Thị X đã được cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 277210 đối với 428.7m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 277212 đối với 317.7m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 277213 đối với 1426.0m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 277211 đối với 555.8m² tất cả đều được cấp cho hộ bà Đặng Thị X

[7] Kết quả đo đạc và áp ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cơ quan chuyên môn thể hiện diện tích đất tranh chấp là 174,8m² được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 7, 4 trên sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai L ký duyệt ngày 24/3/2025. T bộ diện tích đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 277213.

[8] Về nguồn gốc, căn cứ Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 16/7/2002 do bà Đặng Thị X đứng đơn thì nguồn gốc diện tích đất 3.728m² là “đất khai hoang và sử dụng năm 1980”. Đơn được Ủy ban nhân dân xã TB xác nhận nội dung “*Nguồn gốc đất khai hoang và sử dụng năm 1980. UBND xã thống nhất kính chuyển UBND huyện cấp giấy CNQSD đất 3728 m². Trong đó: 200m² đất Tn, 2308 m² đất VT và 1220 m² đất lúa, tờ bản đồ số 19, thửa số 54, 46, 48, 50*”. Bị đơn bà Đặng Thị X trình bày quyền sử dụng đối với diện tích đất 3.728m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W703669 mặc dù cấp cho hộ nhưng thực tế là của cá nhân bà, do bà khai hoang vào năm 1980. Thời điểm này các con là bà Đinh Thị Lim L, ông Đinh Kim H, bà Đinh Thị Thu, bà Đinh Thị Kim T, ông Đinh Kim H, ông Đinh Quang T1 đều còn nhỏ, do bà nuôi dưỡng, không có công sức đóng góp gì. Bà Lương Thị Hà Tuyên, ông Lương Bá Thiện, ông Đinh Quốc Bụi chưa được sinh ra. Bà T, ông H thống nhất với lời trình bày của bà X về nguồn gốc đất. Ông T1, bà Thu xác định quyền sử dụng đất nêu trên có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của người khác, ngoài ra bà Thu khẳng định bà có gửi tiền về để bà X nhận chuyển nhượng đất; trong vụ án này bà L không cung cấp ý kiến nhưng trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 18/2024/TLST-DS ngày 15/01/2024 bà L khẳng định quyền sử dụng đất trên có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên lời trình bày của họ không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Ông H, ông Thiện, ông Bụi, bà Tuyên không có ý kiến gửi cho Toà án. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 703669 có nguồn gốc do khai hoang từ năm 1980. Thời điểm này, bà L và ông H 15 tuổi; bà Thu và bà T 14 tuổi, ông H 10 tuổi, ông T1 8 tuổi; bà Tuyên, ông Thiện, ông Bụi chưa được sinh ra. Xét thấy, vào thời điểm khai hoang bà Thu, bà T, ông H, ông T1 còn nhỏ, chưa đủ tuổi lao

động; bà L và ông H đủ tuổi lao động nhưng bà L trình bày đất có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng, bản thân bà cũng không có tài liệu chứng cứ để thể hiện việc mình có đóng góp trong việc tạo lập tài sản; ông H không có ý kiến tranh chấp về nguồn gốc đất và không có tài liệu chứng cứ để thể hiện việc mình có đóng góp trong việc tạo lập tài sản. Do đó, có căn cứ xác định quyền sử dụng đối với diện tích 3.728 m² là tài sản thuộc quyền sở hữu của cá nhân bà Đặng Thị X.

[9] Nguyên đơn, bị đơn, bà T, ông T1, bà Thu, bà L thống nhất trình bày bà X có tặng cho ông H diện tích đất 174,8m² thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 277213, trên thực địa diện tích đất này đã được ông H cắm cọc làm ranh giới, quản lý ổn định từ khi được tặng cho đến hiện tại. Ông H được tặng cho phần diện tích đất giáp ranh phần đất tranh chấp. Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, ông H và bà M đã tiến hành làm ranh giới, bà X và những người con khác của bà X đều biết nhưng không ai có ý kiến hay ngăn cản gì. Năm 2006, bà X thực hiện chuyển mục đích 90m² đất ở trong đó có 60m² đất ở tại vị đất ông H đang quản lý sử dụng, tiền chuyển mục đích sử dụng đối với 90 m² đất ở cũng do ông H chi trả. Như vậy, việc tặng cho đã được thực hiện trên thực tế. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai phản đối việc nguyên đơn nhận tặng cho, quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

[10] Giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H và bà X là giao dịch bằng lời nói, không được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 124, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, đến nay ông H, bà M vẫn chưa được tách thửa sang tên đối với diện tích đất được tặng cho, thuộc trường hợp giao dịch dân sự đang được thực hiện theo điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên cần áp dụng quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Bà X thừa nhận đã tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H vào năm 2006, bà cũng thống nhất thực hiện thủ tục tách thửa cho họ, tuy nhiên, thành viên khác trong hộ không đồng ý ký văn bản tặng cho, nên đến nay ông H vẫn chưa thực hiện được thủ tục tách thửa. Thực tế, ông H cũng đã nhận đất và quản lý sử dụng từ năm 2006 cho đến nay. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, bà T, bà Thu, ông T1 cũng thừa nhận từ trước đến nay diện tích đất tranh chấp đã giao cho ông H quản lý sử dụng, không ai có tranh chấp gì; Ông H mặc dù không có ý kiến gửi cho Tòa án nhưng thực tế ông H được tặng cho diện tích đất giáp ranh vợ chồng nguyên đơn, biết việc nguyên đơn quản lý sử dụng từ năm 2006 đến nay nhưng không phản đối. Do vậy, căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà X và ông H, bà M, mà không cần phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

[11] Căn cứ biên bản xác minh của Ủy ban nhân dân xã TB lập ngày 05/6/2025, thì diện tích 174,8m² đất gồm 60m² đất ở và 114,8m² đất trồng cây lâu năm, do ông H quản lý, sử dụng. Ông H có trồng keo và đã thu hoạch, trên đất có ranh là các cọc, trụ do ông H cắm. Phần đất nằm trong khu vực dân cư

hiện hữu, có lối đi, được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có, bảo đảm cấp thoát nước và các nhu cầu thiết yếu khác.

[12] Ông Đinh Kim H, bà Bùi Thị Kim M trình bày phần diện tích đất bà X tặng cho là cho chung vợ chồng ông H, bà M trong thời kỳ hôn nhân. Bà X thống nhất với lời trình bày của ông H, bà M.

[13] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị X và ông Đinh Kim H, bà Bùi Thị Thu M. Ông Đinh Kim H, bà Bùi Thị Thu M được quyền sử dụng diện tích 174,8m² đất gồm 60m² đất ở và 114,8m² đất trồng cây lâu năm được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 7, 4 trên Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đất đai L.

[14] Chi phí tố tụng bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, và chi phí định giá tài sản với tổng số tiền là 4.000.000 đồng, chi phí đo đạc có hoá đơn là 2.966.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí nêu trên. Tại phiên tòa, ông H tự nguyện T bộ các chi phí nêu trên, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[15] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không pH chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn pH chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, tuy nhiên, bà Đặng Thị X là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Khoản 4 Điều 70, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

- Điều 124, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 129 Luật đất đai năm 2003;

- Điều 129, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26; Điều 12, Điều 14, Điều 15 Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Kim H về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đối với bà Đặng Thị X.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Kim H, bà Bùi Thị Thu M và bà Đặng Thị X đối với diện tích đất **174,8m²** gồm 60m² đất ở và 114,8m² đất trồng cây lâu năm được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 7, 4 trên Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đất đai L ký duyệt ngày 24/3/2025 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 277213 ngày 18/11/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho hộ bà Đặng Thị X (*Có bản vẽ kèm theo*)

Ông Đinh Kim H và bà Bùi Thị Thu M được quyền sử dụng diện tích diện tích đất 174,8m² gồm 60m² đất ở và 114,8m² đất trồng cây lâu năm được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 7, 4 trên Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đất đai L ký duyệt ngày 24/3/2025, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 277213 ngày 18/11/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho hộ bà Đặng Thị X.

Ông Đinh Kim H, bà Bùi Thị Thu M được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng bao gồm chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

3. Án phí:

- Ông Đinh Kim H không pH chịu án phí dân sự sơ thẩm. H lại cho ông H 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai số 0011892 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L cũ.

- Bà Đặng Thị X được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Khu vực 15 – Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đào Thị Yến Nhi