

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án: 71/2025/DS - ST.

Ngày: 20/11/2025.

V/v: “*Kiến nghị đòi giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16, TỈNH LÂM ĐỒNG**

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yên.

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Duy Bản.

2. Ông Đặng Trường Bảo.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên
tòa:* Bà Dương Thị Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2025 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 204/2025/TLST-DS, ngày 02 tháng 6 năm 2025, về “*Kiến nghị đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2025/QĐXXST-DS, ngày 05/11/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Quách Thị Mỹ T, sinh năm 1974; Nơi cư trú: Thôn M, xã B, tỉnh Lâm Đồng; Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Tấn T1, sinh năm 1958; bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964; cùng nơi cư trú: Thôn A, xã B, tỉnh Lâm Đồng; Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Trong đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn – Bà Quách Thị Mỹ T trình bày như sau:

Tại bản án số: 19/2024/DSST, ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận (hiện nay là Tòa án nhân dân khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng) công nhận cho bà T được quyền sử dụng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887983 (đã được Tòa án nhân dân khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng đình chính lại số C887985), cấp ngày 06/6/1995 mang

tên Lê Tấn T1. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà T đã liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, do bà B, ông T1 không giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ chối làm thủ tục và yêu cầu bà T phải xuất trình được bản gốc của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho nên, bà T khởi kiện yêu cầu bà B, ông T1 phải giao trả cho bà T bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 để bà T hoàn thành xong thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

[2] Thể hiện trong các tài liệu có trong hồ sơ vụ án bị đơn – Bà Nguyễn Thị B trình bày:

Tại bản án số: 19/2024/DS-ST, ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Linh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng) quyết định: Công nhận cho bà Quách Thị Mỹ T được quyền sử dụng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 thì bà B không có ý kiến gì. Tuy nhiên, bà B không có trách nhiệm phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T vì ngoài thửa đất số 212 giao cho bà T được quyền sử dụng thì còn có các thửa đất khác của gia đình bà B.

Vợ chồng bà B đóng thuế từ năm 1995 đến khoảng năm 2008. Tuy ông T1 (chồng bà B) đã chuyển nhượng thửa đất 212, nhưng do chưa cập nhật biến động nên thửa đất 212 vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Tấn T1 nên vợ chồng bà B tham gia đóng thuế cho Nhà nước từ năm 1995 đến khoảng năm 2008. Bà B yêu cầu bà T phải trả lại tiền thuế mà vợ chồng bà B đã đóng trong thời gian qua. Bà B yêu cầu bà T trả lại số tiền 4.950.000đ. Khấu trừ vào chi phí tố tụng mà vợ chồng bà B phải chịu theo bản án số 19/2024/DSST, ngày 06/5/2025.

Hiện nay, con trai bà B là Lê Anh T2 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 đang thế chấp tại Ngân hàng ở Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 600.000.000đ; thời hạn 6 năm; đã trả 300.000.000đ; hiện nay còn nợ 300.000.000đ.

Trường hợp, bà T trả lại cho vợ chồng bà B số tiền 4.950.000đ coi như là đã trừ tiền thuế mà vợ chồng bà B đã đóng thì bà B sẽ giao sổ cho bà T để làm thủ tục đăng ký theo quy định. Tuy nhiên, vì hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đang thế chấp tại Ngân hàng. Muốn lấy sổ ra thì phải trả cho Ngân hàng số tiền 300.000.000đ. Nhưng điều kiện kinh tế gia đình khó khăn, không có khả năng để trả 300.000.000đ để lấy sổ ra. Muốn có tiền trả thì phải đi vay tiền bên ngoài. Vì vậy, bà B yêu cầu bà T phải cùng có trách nhiệm trả tiền lãi đối với khoản vay 300.000.000đ. Sau khi vay được tiền để trả cho Ngân hàng lấy sổ về thì bà B sẽ đưa cho bà T làm các thủ tục theo quy định. Bà T hoàn thành xong

các thủ tục này thì bà T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B.

[3] Thể hiện trong các tài liệu có trong hồ sơ vụ án bị đơn – ông Lê Tấn T1 trình bày: Ông T1 thống nhất với phần trình bày của bà B và không có ý kiến gì thêm.

[4] Những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

- Bà Quách Thị Mỹ T cung cấp một bản sao căn cước công dân đứng tên Quách Thị Mỹ T; 01 công văn pho to số: 176/CNVPĐKĐĐTL, ngày 02/4/2024 về việc báo cáo tình hình giải quyết đơn khiếu nại của bà Quách Thị Mỹ T; 01 giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả (photo); 01 công văn pho to số: 1454/CNVPĐKĐĐTL, ngày 10/9/2024 của Chi nhánh V, ngày 10/9/2024 về việc trả hồ sơ của bà Quách Thị Mỹ T; 01 công văn số 38/CCTHADS, ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh (photo); 01 bản án pho to số: 19/2024/DS-ST, ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Lê Tấn T1, bà Nguyễn Thị B: Không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

- Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của các đương sự; làm văn bản yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp tài liệu, chứng cứ.

[7]. Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng:

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định:

Áp dụng:

- Khoản 2 Điều 4, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 và các Điều 146, 147, 157, 165, 203, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 164 BLDS năm 2015.

- 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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Mỹ T

Buộc bà Nguyễn Thị B, ông Lê Tấn T1 phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 cho bà Quách Thị Mỹ T để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Sau khi hoàn thành thủ tục bà Quách Thị Mỹ T có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 cho ông Lê Tấn T1 và bà Nguyễn Thị B.

Về án phí:

- + Miễn nộp án phí cho vợ chồng ông Lê Tấn T1, bà Nguyễn Thị B.
- + Trả lại tạm ứng án phí cho bà Quách Thị Mỹ T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn bà Nguyễn Thị B, ông Lê Tấn T1 đã làm đơn xin xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng đề nghị xét xử vắng mặt bị đơn ông Lê Tấn T1, bà Nguyễn Thị B. Căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 BLTTDS, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn, Lê Tấn T1, Nguyễn Thị B là phù hợp.

[2] *Về quan hệ pháp luật trong vụ án và thẩm quyền giải quyết:*

Bà Quách Thị Mỹ T khởi kiện yêu cầu ông Lê Tấn T1, bà Nguyễn Thị B phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 để bà T hoàn thành xong thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Ngoài yêu cầu này thì các đương sự không còn yêu cầu gì khác. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*K đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định tại khoản 14 Điều 26 BLTTDS năm 2015. Cho nên, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 35 BLTTDS năm 2015.

[3] *Xét yêu cầu về giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Quách Thị Mỹ T.*

Tại bản án số 19/2024/DSST, ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng) quyết định “Công nhận cho bà Quách Thị Mỹ T được quyền sử dụng thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1”. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Quách Thị Mỹ T liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành làm các thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do hồ sơ thiếu bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985 nên Chi nhánh Văn phòng Đ đã trả hồ sơ lại cho bà Quách Thị Mỹ T và đề nghị bà T nộp đầy đủ thành phần hồ sơ để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có đủ cơ sở giải quyết. Trường hợp, ông Lê Tấn T1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985

thì bà T liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh để thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị Định số 62/2015/NĐ-CP, ngày 18/7/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự (thể hiện tại nội dung công văn số 1454/CNVPĐKĐĐTL, ngày 10/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ). Tuy nhiên, do trong phần quyết định của bản án số 19/2024/DSST, ngày 06/5/2024 không có nội dung buộc bà Nguyễn Thị B, ông Lê Tấn T1 phải giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 cho bà Quách Thị Mỹ T nên bà T không có căn cứ làm đơn yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự buộc bà B, ông T1 phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Xét thấy: Bà Quách Thị Mỹ T đã được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 theo bản án số 19/2024/DSST, ngày 06/5/2024 đã có hiệu lực pháp luật. Do chưa có bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 nên bà T chưa hoàn thành xong các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Vì vậy, để đảm bảo bản án có hiệu lực được thi hành và đảm bảo quyền lợi của bà Quách Thị Mỹ T. Hội đồng xét xử xét thấy: Cần buộc ông Lê Tấn T1, bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 cho bà Quách Thị Mỹ T để bà T liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định là phù hợp.

Thể hiện trong biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 20/8/2025, bà Nguyễn Thị B cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền. Tuy nhiên, tại Công văn số 150/CNVPĐKĐĐKVT, ngày 06/10/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ xác định “Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 gồm có: Quyết định số 649/QĐ/UB-TL, ngày 30/11/1995 của UBND huyện T (có danh sách xét duyệt hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tên họ ông Lê Tấn T1. Ngoài thông tin trên Chi nhánh chưa tìm thấy thông tin thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng”. Do đó, không có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 đang thế chấp tại Ngân hàng. Vì vậy, lời khai của bà Nguyễn Thị B không có căn cứ chấp nhận.

Do tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 ngoài thửa 212 giao cho bà T được quyền sử dụng thì còn các thửa đất số 398 tờ bản đồ số 8; các thửa 85 tờ bản đồ số 2; thửa đất số 86, 87 tờ bản đồ số 6 và thửa đất số 211 tờ bản đồ số 8 được cấp cho hộ ông Lê Tấn T1. Cho nên, sau khi bà T hoàn thành xong các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 212 thì bà T phải có trách nhiệm

hoàn trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 cho bà Nguyễn Thị B và ông Lê Tấn T1 là phù hợp.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Mỹ T được chấp nhận toàn bộ nên cần buộc ông Lê Tấn T1, bà Nguyễn Thị B phải nộp án phí DS/ST.

Đối với bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964; ông Lê Tấn T1, sinh năm 1958. Căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi; khoản 2 Điều 12 Nghị quyết Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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. Bà B, ông T1 thuộc đối tượng được miễn án phí. Tuy nhiên, trong giai đoạn giải quyết vụ án cho đến tại phiên tòa ngày 20/11/2025 bà B, ông T1 không có đơn xin miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 2, Điều 4; Khoản 14 Điều 26; khoản 1 điều 35, các Điều 147, 271; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Mỹ T:

- Buộc ông Lê Tấn T1, bà Nguyễn Thị B phải có trách nhiệm giao cho bà Quách Thị Mỹ T bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 để bà Quách Thị Mỹ T hoàn thành thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08.

Sau khi, bà Quách Thị Mỹ T hoàn thành xong các thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 212, tờ bản đồ số 08 thì bà Quách Thị Mỹ T có trách nhiệm hoàn trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C887985, cấp ngày 06/6/1995 mang tên Lê Tấn T1 cho bà Nguyễn Thị B, ông Lê Tấn T1.

- Về án phí: Buộc ông Lê Tấn T1, bà Nguyễn Thị B phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp ngân sách nhà nước.

Hoàn trả lại cho bà Quách Thị Mỹ T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001847, ngày

02/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng)

Án xử sơ thẩm công khai; Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 20/11/2025. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án Dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 16, LĐ;
- Phòng THADS KV16, LĐ;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Yến