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

Bản án số: 94/2026/DS-ST
Ngày: 03 - 8 - 2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng 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 Võ Văn Vinh
Các Hội thẩm nhân dân:	Ông Bùi Minh Tú
	Bà Nguyễn Thị Tường Vi

- 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 Hoàng Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 162/2026/QĐXXST-DS ngày 16-7-2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1964; địa chỉ: số G, tổ dân phố K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có mặt.

- *Bị đơn*: ông Trần B, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ dân phố P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Trần Thị Thu V, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ dân phố P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn xin xét xử vắng mặt

+ Ông Trần T, sinh năm 1985; bà Lê Hoàng Thảo N, sinh năm 1994; địa chỉ: tổ dân phố P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 Chi nhánh L1; địa chỉ: số C N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Văn Thị Minh T1 - chức vụ: Trưởng phòng - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 20-01-1991, ông Ka Đ (K'Đang) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L diện tích đất khoảng 3.000m² tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Hợp đồng viết tay, có chữ ký của các bên, giá chuyển nhượng 01 chỉ vàng 9999; ông giao đủ vàng và nhận đất sử dụng từ năm 1991. Sau khi nhận đất, ông L khai hoang, mở rộng thêm diện tích, hiện nay khoảng hơn 3.700m². Quá trình sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, rõ ràng về ranh giới giữa các hộ ráp ranh. Mảnh đất này do ông L nhận chuyển nhượng trước khi cưới vợ, nên đây là tài sản riêng. Giáp ranh với thửa đất nhà ông L là ông Trần T, từ năm 1991 cho đến nay thì mốc giới giữa các thửa đất không thay đổi.

Vào năm 2014, ông L nghe ông Trần T nói đất ông đang sử dụng đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần T. Phần diện tích đất Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Trần T thuộc thửa đất số 72, 73 tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 134172, BQ 134171 cấp ngày 27-8-3013.

Khi ông phát hiện sự việc đã đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L (cũ) giải quyết. Tại biên bản làm việc ngày 05-12-2014 của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, thì ông T thừa nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận chồng đối với phần diện tích đất của ông L. Ông T cam kết sẽ có trách nhiệm liên hệ với ngân hàng để xác nhận và cùng ông L thực hiện thủ tục cấp đổi, tách trả cho đúng hiện trạng sử dụng đất của hai nhà. Ngày 15-12-2014, Ủy ban nhân dân thị trấn Đ Thông

báo số 161/TB-UBND thông báo kết quả hòa giải thành. Tuy nhiên, thời gian sau ông L yêu cầu ông T thực hiện thỏa thuận thì ông T hứa hẹn nhiều lần.

Khoảng tháng 11-2023, ông L phát hiện ông Trần T tự ý sang tên cho ông Trần B. Ông L khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thị trấn Đ để giải quyết tranh chấp đất đai và ông biết ông B là anh của ông T. Ông B hiện tiếp tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng.

Tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, ông L biết trong giấy chứng nhận đứng tên ông Trần B diện tích đất 6327m² thuộc thửa đất số 72, 73 tờ bản đồ số 08 *(nay theo bản đồ địa chính 2022 là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 39)* trong đó có khoảng hơn 3.700m² là đất ông L đang canh tác, sử dụng. Tại buổi hòa giải ông Trần B không hợp tác, không cho ông L thời gian cụ thể để giải quyết, ông B cho rằng việc nhầm hay trùng thửa là việc trước đó của ông T, ông B không biết. Tuy nhiên hiện nay ông B không thiện chí hợp tác do đó ông L làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầy hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần T (nay cập nhật trang IV đứng bên ông Trần B) thuộc thửa đất số 72, 73 tờ bản đồ số 08 (nay theo bản đồ địa chính 2022 là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 39) trong đó có khoảng hơn 3.700m² là đất ông L đang canh tác, sử dụng đất tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng hơn 3.700m² thuộc một phần thửa đất số 72, 73 tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho ông L để ông L được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần T và ông Trần B đối với diện tích đất khoảng hơn 3.700m² thuộc một phần thửa đất số 72, 73 tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Yêu cầu Hủy cập nhật trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Trần B.

Yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa ông Trần B và ngân hàng liên quan đến phần diện tích đất khoảng hơn 3.700m² thuộc một phần thửa đất số 72,72 tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn ông Trần B trình bày: Ông B có nhận chuyển nhượng lại 01 lô đất tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng, của ông Trần

T và bà Lê Hoàng Thảo N và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình canh tác, ông Nguyễn Văn L nói với ông phần đất trên cao bờ taluy là của ông L, vì chưa xác định lời nói của ông L là đúng hay sai. Vì hàng xóm với nhau nên ông tôn trọng không canh tác phần đất trên cao bờ taluy. Phần đất ông B canh tác phần dưới thấp còn ông L canh tác phần trên cao bờ taluy, không có tranh chấp. Ông B cho con trai của ông L kéo nhờ dây diện để tưới nước. Thời gian sau, ông L yêu cầu ông B đi tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B có nói với ông L *"ông chưa xác định phần đất của ông L đúng hay sai và hiện nay ông đang thế chấp ngân hàng đợt này dịch bệnh làm ăn khó khăn nên chưa có tiền lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Ông B đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị Thu V đồng ý với lời trình bày của ông Trần B.

- Ông Trần T, bà Lê Hoàng Thảo N trình bày: Trước đây ông bà có nhận chuyển nhượng một thửa đất khai thác cát + đá xây dựng của ông T2 tại tổ dân phố C, thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì điều kiện kinh tế, ông bà đã chuyển nhượng lại cho ông Trần B, thủ tục sang nhượng hoàn thành. Sau khi nhận giấy triệu tập của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng vì điều kiện làm ăn xa, ông Trần T và Lê Hoàng Thảo N xin phép được vắng mặt.

- Văn phòng C trình bày: Ngày 15-9-2021, ông Trần T và bà Lê Hoàng Thảo N cùng ông Trần B và bà Trần Thị Thu V đến Văn phòng yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, 73 tờ bản đồ số 8 tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L (cũ). Văn phòng đã tiếp nhận hồ sơ và yêu cầu những người tham gia giao kết hợp đồng xuất trình bản gốc giấy tờ cần thiết để làm thủ tục nêu trên như chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Văn phòng đã kiểm tra các điều kiện khác như sau: các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Sau đó Văn phòng đã chứng nhận vào "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số công chứng 8188, quyển số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15-9-2021. Văn phòng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

- Văn phòng C1 H trình bày: Vào ngày 11-9-2024, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) có tiếp nhận và công chứng hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp ông Trần B, bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 Chi nhánh L1 - Phòng G và công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4803, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD, Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. tài sản thế chấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 380399 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16-4-2019 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần B, bà Trần Thị Thu V ngày 06-5-2022. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 134171 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26-8-2013 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần B, bà Trần Thị Thu V ngày 28-9-2021. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 134172 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26-8-2013 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần B, bà Trần Thị Thu V ngày 28-9-2021.

Các thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rõ ràng, không bị sửa chữa, tẩy xóa, thông tin của chủ sử dụng đất trùng khớp với các giấy tờ mà bên thế chấp đã cung cấp.

Về việc phát sinh tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn L và ông Trần B thì tại thời điểm công chứng Hợp đồng thế chấp số công chứng 4803, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên bên thế chấp ông Trần B, bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 Chi nhánh L1 - Phòng G thì khi tra cứu cơ sở dữ liệu công chứng, công văn ngăn chặn thì văn phòng công chứng không nhận được công văn ngăn chặn, công văn hạn chế giao dịch, dịch chuyển tài sản liên quan đến tài sản thế chấp nêu trên (kèm cơ sở dữ liệu công chứng) nên để đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan Văn phòng Công chứng gửi tài liệu, hồ sơ đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ H trình bày:

Ủy ban nhân dân xã Đ H nhận được Văn bản số 932/TA-DS ngày 09-6-2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc đề nghị cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn Nguyễn Văn L và bị đơn Trần

B. Sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ lưu trữ và trên cơ sở tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực L cung cấp. UBND xã Đ H trả lời như sau:

+ Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, 73, tờ bản đồ 39, thị trấn Đ cho ông Trần T và cập nhật biến động trang 4 sang tên cho ông Trần B.

Thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, 73, tờ bản đồ 39, thị trấn Đ cho ông Trần T và cập nhật biến động trang 4 sang tên cho ông Trần B, gồm những văn bản sau:

(1) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần T ngày 12-7-2013;

(2) Trích lục họa đồ thửa đất;

(3) Giấy sang nhượng đất ngày 25-10-2003; Đơn đề nghị xác nhận 23-7-2013;

(4) Thông báo số 95/TB-UBND ngày 02-7-2013 của UBND thị trấn Đ về công khai danh sách các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất; Danh sách công khai nguồn gốc;

(5) Biên bản số 60/BB-UBND ngày 19-8-2013 của UBND thị trấn Đ về kết thúc công khai hồ sơ đăng ký đất;

(6) Tờ trình số 102/TT-UBND ngày 19-7-2013 của UBND thị trấn Đ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại thị trấn Đ;

(7) Quyết định số 2268/QĐ-UB ngày 27-8-2013 của UBND huyện L cũ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Danh sách các thửa đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

(8) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8188, quyển số 07/2021-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15-9-2021 của Văn phòng C;

(9) Đơn đề nghị đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ông Trần B ngày 15-9-2021.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, 73, tờ bản đồ 39, thị trấn Đ cho ông Trần T được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19-10-2009 của Chính phủ quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc nguyên đơn yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

UBND xã Đ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Sau khi quyết định hoặc bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, UBND xã Đ H sẽ thực hiện theo nội dung của bản án hoặc quyết định của Tòa án.

+ Cung cấp hồ sơ liên quan đến kết quả giải quyết đơn theo Thông báo số 161/TB-UBND ngày 15-12-2014 của UBND thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại UBND xã Đ Hà đối với hồ sơ liên quan đến kết quả giải quyết đơn theo Thông báo số 161/TB-UBND ngày 15/12/2014 của UBND thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, hiện nay không tìm thấy hồ sơ, tài liệu lưu trữ liên quan đến việc giải quyết đơn nêu trên.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để xem xét, sử dụng trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh L1 - người đại diện theo ủy quyền bà Văn Thị Minh T1 trình bày: Ông Trần B và bà Trần Thị Thu V hiện đang có quan hệ tín dụng tại V1 - Phòng G theo hợp đồng tín dụng APPL00638928.HDCTD.KHCN và APPL00638337.HDCTD.KHCN ký ngày 10-10-2025 với tổng số tiền vay 8.400.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tại ngân hàng, ông Trần B và bà Trần Thị Thu V đã thế chấp những tài sản như sau:

(i) Quyền sử dụng đất là thửa đất được mô tả như dưới đây: thửa đất số 72 tờ bản đồ số 8 toạ lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (cũ), diện tích 6.327m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất ngày 15-10-2043. Các thông tin khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 134171 do UBND huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 26-8-2013.

(ii) Quyền sử dụng đất là thửa đất được mô tả như dưới đây: thửa đất số 73 tờ bản đồ số 8 toạ lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 5.909m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất ngày 15-10-2043. Các thông tin khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 134172 do UBND huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 26-8-2013.

Theo Hợp đồng thế chấp số 489C/TDH/24TC ký ngày 11-9-2024 giữa ông Trần B, bà Trần Thị Thu V và Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh L1 - Phòng G,

được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 11-9-2024, số công chứng 4803, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD).

Ngày 12-5-2026, V1 - Phòng G nhận được Công văn số 412/TA-DS ngày 08-5-2026 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn Nguyễn Văn L với bị đơn Trần B. Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo được quyền lợi và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Tòa án đã mở phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải các đương sự thống nhất các nội dung cụ thể như sau:

Các đương sự đồng ý sử dụng họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng của Chi nhánh Văn phòng C1 đo đạc ngày 23-01-2026 để giải quyết vụ án.

Ông Trần B đồng ý trả lại phần diện tích đất tranh chấp là một phần thửa 73 diện tích 3.266m^2 và một phần thửa 72 diện tích 1.110m^2 tờ bản đồ số 8 *(nay là thửa số 21, tờ bản đồ số 39)* tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng *(phần diện tích đất này hiện nay ông L đang quản lý sử dụng)*.

Ông Nguyễn Văn L đồng ý để ông Trần B đi trên phần diện tích đất đường đi bê tông thuộc một phần thửa 73 có diện tích 203m^2 và một phần thửa 72 diện tích 138m^2 *(toàn bộ con đường này ông B đã đổ bê tông)*, phần diện tích đất này không nằm trong phần diện tích được công nhận cho ông L.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 134171, BQ 134172 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26-8-2013 cấp cho ông Trần T đã được cập nhật biến động sang tên ông Trần B, bà Trần Thị Thu V ngày 28-9-2021 đối với diện tích đất khoảng 3.700m^2 thuộc thửa đất số 72, 73 tờ bản đồ số 8 (nay là thửa số 21, tờ bản đồ số 39) tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 26-8-2013 cấp cho ông Trần T đã được cập nhật biến động sang tên ông Trần B, bà Trần Thị Thu V ngày 28-9-2021 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để các bên tiến hành các thủ tục đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với số tiền nợ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh L1 - Phòng G và Hợp đồng thế chấp đối với các thửa đất số 72, 73 tờ bản đồ số 8 *(nay là thửa số 21, tờ bản đồ số 39)* ông B có trách nhiệm trả tiền cho Ngân hàng và cung cấp cho Tòa án hồ sơ tất toán khoản vay trong thời hạn 15 ngày *(kể từ ngày 13-7-2026)*.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn L và ông Trần B thì hai bên thỏa thuận mỗi bên chịu ½ chi phí đo vẽ và thẩm định giá.

Ngày 22-7-2026, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh L1 - Phòng G có văn bản đề nghị không tham gia tố tụng vì các khoản vay tại ngân hàng liên quan đến phần đất tranh chấp, ông Trần B, bà Trần Thị Thu V đã thực hiện việc giải chấp và Ngân hàng đã bàn giao lại tài sản.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đồng ý với các nội dung tại biên bản hoà giải ngày 13-7-2026 tại Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời, đề nghị Tòa án xem xét nội dung liên quan đến chi phí tố tụng; rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa ông Trần B và Ngân hàng liên quan đến phần diện tích đất khoảng hơn 3.700m² thuộc một phần thửa đất số 72,72 tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về 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 các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.266m² thuộc một phần thửa đất số 73 và 1.110m² thuộc một phần thửa đất số 72 *(nay thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 39)* theo kết quả đo đạc ngày 23-01-2026. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn L không yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với diện tích 341m² là đường bê tông và giao ông Trần B tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích này. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần T *(nay đã đăng ký biến động sang tên ông Trần B)* đối với phần diện tích thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L. Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần T và ông Trần B; hủy một phần nội dung đăng ký biến động quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích bị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đình chỉ đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Về án phí và chi phí tố tụng: đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, Văn phòng C, Văn phòng C1, ông Trần B, bà Trần Thị Thu V, ông Trần T, bà Lê Hoàng Thảo N, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ

phần N1 Chi nhánh L1 - Phòng G đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Về việc xác định tư cách của đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định Văn phòng C, Văn phòng C1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, đương sự không yêu cầu xem xét trách nhiệm dân sự liên quan đến việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thế chấp đối với lô đất đang tranh chấp nên Hội đồng xét xử xác định 02 Văn phòng công chứng chỉ là người làm chứng.

[1.3]. Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Xuất phát từ việc ông Nguyễn Văn L yêu cầy hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần T (nay cập nhật trang 4 đứng bên ông Trần B) thuộc thửa đất số 72, 73 tờ bản đồ số 08 *(nay theo bản đồ địa chính 2022 là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 39)* trong đó có khoảng hơn 3.700m² là đất ông L đang canh tác, sử dụng, tọa lạc tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (cũ); công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng hơn 3.700m² thuộc một phần thửa đất số 72, 73 tờ bản đồ số 8 cho ông L; yêu cầu hủy cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Trần B; yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp giữa ông Trần B và NGÂN HÀNG TMCP N1 - CHI NHÁNH L1 - Phòng G nên căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất",* vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn L đề nghị hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa ông Trần B và Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - CHI NHÁNH L1 - Phòng G liên quan đến phần diện tích đất khoảng hơn 3.700m² thuộc một phần thửa đất số 72,73 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (cũ), thấy rằng:

Ngày 22-7-2026, Ngân hàng TMCP N1 - CHI NHÁNH L1 - Phòng G có thông báo về việc đã giải chấp tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 134172 và BQ 134171 do Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp cho ông Trần

B và bà Trần Thị Thu V, đồng thời Ngân hàng đã bàn giao lại tài sản cho ông B, bà V. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết yêu cầu này.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn, thấy rằng:

[2.2.1]. Nguồn gốc đất tranh chấp đối với phần diện tích đất ông Nguyễn Văn L nhận chuyển nhượng của ông K'Đang; phần diện tích đất ông B, bà V nhận chuyển nhượng của ông T, bà N có phân định ranh giới rõ ràng. Đồng thời, sau khi hòa giải, giữa nguyên đơn và bị đơn thừa nhận không tranh chấp về ranh giới. Tuy nhiên, một phần diện tích đất của nguyên đơn đã bị cấp nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà N và ông T, bà N đã chuyển nhượng cho ông B, bà V.

[2.2.2] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đồng ý sử dụng họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng C1 đo đạc ngày 23-01-2026 để giải quyết. Bị đơn thừa nhận một phần diện tích đất tranh chấp là của nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 134171, BQ 134172 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26-8-2013 cho ông Trần T đã được cập nhật biến động sang tên ông Trần B, bà Trần Thị Thu V đối với diện tích đất khoảng 3.700m^2 thuộc thửa đất số 72, 73 tờ bản đồ số 8 *(nay là thửa số 21, tờ bản đồ số 39)* tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T là không đúng diện tích thực tế, sai đối tượng. Đồng thời, ông Nguyễn Văn L đồng ý để ông Trần B đi trên phần diện tích đất đường đi bê tông thuộc một phần thửa 73 có diện tích 203m^2 và một phần thửa 72 diện tích 138m^2 *(toàn bộ con đường này ông B đã đổ bê tông)*. Các đương sự thừa nhận quyền sử dụng đất như hiện trạng đã đo đạc.

[2.2.3] Từ những nhận định như trên, có căn cứ khẳng định, phần đất tại thửa 73 diện tích 3.266m^2 và thửa 72 diện tích 1.110m^2 tờ bản đồ số 8 *(nay là thửa số 21, tờ bản đồ số 39)* tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L nên cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 134171 và BQ 134172 do UBND huyện L cấp ngày 26-8-2013 cho ông Trần T, bà Lê Hoàng Thảo N đối với diện tích đất 6.327m^2, thửa đất 72, tờ bản đồ số 8 và diện tích đất 5.909m^2, thửa đất 73, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được cập nhật thay đổi trang 4 cho ông Trần B, bà Trần Thị Thu V ngày 28-9-2021. Ông L được quyền liên hệ với

cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[2.3] *Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần T, bà Lê Hoàng Thảo N với ông Trần B, bà Trần Thị Thu V đối với thửa đất 72, 73, tờ bản đồ 8, thấy rằng:*

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ông T, bà N đã giao toàn bộ phần diện tích đất cho ông B, bà V và đã được cập nhật biến động tại trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, một phần quyền sử dụng đất của bị đơn được công nhận từ hợp chuyển nhượng này *(trừ phần đất do nguyên đơn đang sử dụng)* nên bị đơn cần liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế đang sử dụng nên không nhất thiết hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần T, bà Lê Hoàng Thảo N với ông Trần B, bà Trần Thị Thu V đối với thửa đất 72, 73, tờ bản đồ 8.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn L và ông Trần B, bà Trần Thị Thu V đồng ý mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng nên ông L phải chịu 10.862.500 đồng chi phí tố tụng *(đã nộp và quyết toán xong)*. Ông Trần B phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L 10.862.500 đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng; nguyên đơn phải chịu án phí đối với 01 yêu cầu không được chấp nhận nhưng do nguyên đơn trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn L đối với yêu cầu *"Hủy một phần Hợp đồng thế chấp giữa ông Trần B và Ngân hàng Thương*

mại cổ phần N1 - Chi nhánh L1 - Phòng G đối với các thửa đất số 72, 73 tờ bản đồ số 8 (nay là thửa số 21, tờ bản đồ số 39) tại tổ dân phố K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 11-9-2024 số công chứng 4803, quyển số 01/2024TP/CC - SCC/HĐGD".

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn L về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* với bị đơn ông Trần B.

2.1. Công nhận diện tích đất 3.266m^2 tại thửa 73 và diện tích đất 1.110m^2 tại thửa 72 tờ bản đồ số 8 *(nay là thửa số 21, tờ bản đồ số 39)* tại tổ dân phố K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L.

2.2. Hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 134171 và BQ 134172 do UBND huyện L (cũ) cấp ngày 26-8-2013 cho ông Trần T, bà Lê Hoàng Thảo N đối với diện tích đất 6.327m^2, thửa đất 72, tờ bản đồ số 8 và diện tích đất 5.909m^2, thửa đất 73, tờ bản đồ số 8 tọa lạc xã Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được cập nhật thay đổi trang 4 cho ông Trần B, bà Trần Thị Thu V ngày 28-9-2021.

(Kèm theo Họa đồ của Chi nhánh Văn phòng C1 ngày 23-01-2026).

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền, điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 10.862.500 đồng *(đã nộp và quyết toán xong)*; ông Trần B trả cho ông Nguyễn Văn L 10.862.500 đồng.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông Trần B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án 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 của 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, 36 và

Điều 72 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

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)

Võ Văn Vinh