

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: 05/2026/DS-ST  
Ngày: 15 - 01 - 2026  
V/v: Tranh chấp đòi lại giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đồng Vũ.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Phan Quang Sơn.
- Ông Phạm Hữu Ái.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Vĩnh Nguyên, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng:** Bà Hoàng Thị Kim Trâm, Kiểm sát viên.

Ngày 15/01/2026, tại Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2025/TLST-DS ngày 20/3/2025 về việc “Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 889/2025/QĐXXST-DS ngày 12/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 957/2025/QĐST-DS ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1993. (Có mặt)

Địa chỉ: 2 đường B, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1977. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1989. (Có đơn xin xét xử vắng mặt) Địa chỉ: Thôn D, xã H, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C. Địa chỉ: B T, phường P, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai của đương sự và tại phiên tòa nguyên đơn Nguyễn Quốc D trình bày: Ngày 15/4/2024, ông Nguyễn Quốc D có vay bà Lê Thị T số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Để làm tin cho khoản vay trên, ông D đã thế chấp cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 260174 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 18/01/2024 cho Nguyễn Quốc D.

Do bà T mất căn cước công dân nên đã nhờ bạn là Trần Quốc T1 đứng tên trên hợp đồng ủy quyền và giấy cầm cố giúp bà T. Bà T đã viết giấy cầm cố có nội dung: D cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 260174 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 18/01/2024 đứng tên Nguyễn Quốc D. Người cầm là Nguyễn Quốc D, người giữ sổ là Trần Quốc T1, người làm chứng là Lê Thị T cùng ký và lấn tay vào giấy cầm cố trên. Nhưng thực tế, bà T là người giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Theo đó, ông Nguyễn Quốc D và ông Trần Quốc T1 đã ký Hợp đồng ủy quyền ngày 15/4/2024 số công chứng 000737 tại Văn phòng C.

Tại phiên tòa, ông D xin rút yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền này là vô hiệu do giả tạo do nhận thấy thời hạn ủy quyền theo hợp đồng đã hết.

**Nay nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu:** Buộc bà Lê Thị T phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DN 260174 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 18/01/2024 đứng tên Nguyễn Quốc D.

*Tại biên bản lấy lời khai của đương sự, bị đơn Lê Thị T đã thừa nhận lời trình bày như trên của nguyên đơn là đúng. Hiện bà T là người giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.*

Bà T đã được Tòa án giải thích về việc có quyền làm đơn khởi kiện yêu cầu ông D trả 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) tiền gốc và lãi nhưng đến nay bà T không thực hiện quyền. Tòa án nhân dân khu vực 15 - Lâm Đồng đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng: Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bà T không có mặt tại phiên tòa.

*Tại biên bản lấy lời khai của đương sự, ông Trần Quốc T1 đã thừa nhận lời trình bày như trên của nguyên đơn là đúng. Từ khi lập Hợp đồng ủy quyền và giấy cầm cố đến nay, bà T là người giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Do vụ này là việc vay tiền giữa ông D và bà T, ông T1 chỉ đứng tên dùm bà T, ông T1 đã nhiều lần gọi điện thoại hỏi thúc bà T xử lý cho xong việc này và Tòa án cũng đã giải thích cho bà T được quyền khởi kiện ông D để đòi 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) nhưng đến nay bà T không kiện thì là việc của bà T, ông T1 không muốn liên quan đến việc này nữa. Ông T1 có đơn xin xét xử vắng mặt.*

Văn phòng C có ý kiến: Hợp đồng ủy quyền trên là đúng trình tự thủ tục của luật công chứng và các quy định của luật liên quan. Không có ý kiến đối với việc tranh chấp giữa ông D và ông T1.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành do bà Lê Thị T vắng mặt.

*Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của tố tụng dân sự năm 2015 và nguyên đơn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung:

- Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/4/2024 vô hiệu.

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Quốc D](#) về việc buộc bà [Lê Thị T](#) phải trả lại cho ông [D](#) bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 85, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại [thôn H, xã T, thị xã L](#) (cũ) giấy chứng nhận số DN 260174 do [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B](#) cấp ngày 18/01/2024.

- Về án phí: đương sự phải chịu án phí theo quy định.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa cũng như căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, bị đơn cư trú tại [xã S, tỉnh Lâm Đồng](#) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn [Lê Thị T](#) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn cố tình vắng mặt tại phiên tòa, việc vắng mặt này được coi như từ bỏ quyền, lợi ích hợp pháp của mình nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông [Nguyễn Quốc D](#) rút yêu cầu khởi kiện đối với ông [Trần Quốc T1](#) về việc tuyên bố hợp đồng ủy quyền là vô hiệu do giả tạo, nay chỉ yêu cầu bà [Lê Thị T](#) phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là sự tự nguyện của ông [D](#) không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút.

[3] Về nội dung khởi kiện: Yêu cầu bà [Lê Thị T](#) phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.1] Ông [Nguyễn Quốc D](#), ông [Trần Quốc T1](#), bà [Lê Thị T](#) đều thống nhất thừa nhận có sự việc:

- Ngày 15/4/2024, ông [Nguyễn Quốc D](#) có vay bà [Lê Thị T](#) số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

- Để làm tin cho khoản vay trên, ông D đã thế chấp cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 260174 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 18/01/2024 đứng tên Nguyễn Quốc D.

- Hiện bà T là người giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo quy định tại Điều 105 Bộ luật dân sự thì “Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản”.

Theo từ điển Tiếng Việt thì: Vật là cái có hình khối mà con người có thể nhận biết được: vật báu, vật tùy thân, vật chướng ngại, đồ vật... hoặc vật là bộ phận của thể giới vật chất có thể đáp ứng nhu cầu của con người và con người có thể kiểm soát được.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một bộ phận của thể giới vật chất, được phát hành ra để đáp ứng nhu cầu của con người và con người có thể kiểm soát được. Cho nên nó cũng là một loại tài sản.

Điều 110 Bộ luật dân sự quy định về vật chính và vật phụ:

“1. Vật chính là vật độc lập, có thể khai thác công dụng theo tính năng.

2. Vật phụ là vật trực tiếp phục vụ cho việc khai thác công dụng của vật chính, là một bộ phận của vật chính, nhưng có thể tách rời vật chính.

3. Khi thực hiện nghĩa vụ chuyển giao vật chính thì phải chuyển giao cả vật phụ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Thửa đất số 85, tờ bản đồ số 22, diện tích 608m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quốc D. Ông D đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 260174 ngày 18/01/2024. Như vậy, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 22, diện tích 608m<sup>2</sup> là vật chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 260174 ngày 18/01/2024 là vật phụ.

Tại Điều 166 Bộ luật dân sự quy định: “Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T đã được Tòa án giải thích về việc có quyền làm đơn khởi kiện yêu cầu ông D trả 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) tiền gốc và lãi nhưng đến nay bà T không thực hiện quyền.

Việc bà T giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D là không đúng quy định pháp luật, cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T phải có trách nhiệm trả lại cho ông D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 260174 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 18/01/2024 đứng tên Nguyễn Quốc D.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 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, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Do đó, bà [Lê Thị T](#) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

### **Căn cứ vào:**

- khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 105, Điều 110, Điều 115, Điều 166 Bộ luật Dân sự;

- khoản 2 Điều 26 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 xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng ủy quyền ngày 15/4/2024 số công chứng 000737 giữa ông [Nguyễn Quốc D](#) với ông [Trần Quốc T1](#) do [Văn phòng C](#) chứng nhận là vô hiệu do giả tạo.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn [Nguyễn Quốc D](#) về việc đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bị đơn [Lê Thị T](#).

Buộc bà [Lê Thị T](#) có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 260174 do [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B](#) cấp ngày 18/01/2024 đứng tên [Nguyễn Quốc D](#).

Trường hợp bà [Lê Thị T](#) không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, ông [Nguyễn Quốc D](#) được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 28 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp bản án 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự 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.

3. Về án phí:

Bà [Lê Thị T](#) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông [Nguyễn Quốc D](#) số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011838 ngày 15/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009356 ngày 26/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***

- VKSND khu vực 15 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Đông Vũ**