

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 251/2026/DS-PT

Ngày: 07/5/2026

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Bình

Các Thẩm phán: Ông Dư Thành Trung

Ông Nguyễn Thế Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Huyền Trang - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 07 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 119/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2026/QĐ-PT ngày 09/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 265/2026/QĐ-PT ngày 09/4/2026/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 206/2026/QĐ-PT ngày 21/4/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1958.

Địa chỉ: A P, tổ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bà S chết ngày 10/01/2025.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị S:

- Ông Phan Nhật L, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Lô A chung cư N, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà Đoàn Thị Ngọc A, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: A P, tổ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà Đoàn Thị Kim B, sinh năm 1992.

Địa chỉ: A P, tổ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1952.

Địa chỉ: I P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1989 (Theo Giấy ủy quyền ngày 28/7/2022.)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Đoàn Thị Ngọc A, sinh năm 1990.

Địa chỉ: A P, tổ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1954; ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1989.

Địa chỉ: I P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ C, thôn A, xã H, Lâm Đồng.

+ Ngân hàng thương mại cổ phần Á.

Đại diện theo pháp luật: ông Từ Tiến P1; chức vụ: Tổng giám đốc.

Trụ sở: D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông Nguyễn Huy H.

Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Văn T

Ông N, ông H có mặt, các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Huỳnh Thị S trình bày:*

Trước đây, năm 1991 vợ chồng ông Đoàn Văn Y (chết năm 2014), bà Huỳnh Thị S (chết ngày 10/01/2025) có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Thôn A, xã L, Đ, Lâm Đồng diện tích đất 1.000m² theo giấy viết tay hai bên ký kết ngày 29/11/1991. Hiện tại diện tích đất này là 900m² thuộc các thửa 213, 212, 229, 391 tờ bản đồ 44 thị trấn L, Đ (lý do giảm diện tích là ông Y, bà S chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng D 45m², còn 55m² nhà nước đã thu hồi làm đường P). Sau đó đến năm 2004 bà Huỳnh Thị S đăng ký, kê khai và được cấp 299,86m² diện tích đất thuộc thửa 391 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ; phần diện tích đất còn lại thuộc thửa 212, 213, 229 do bà Huỳnh Thị S chưa có điều kiện để kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa được cấp giấy chứng nhận; năm 2020 bà S tặng cho bà Đoàn Thị Ngọc An toàn B1 diện tích đất thuộc thửa 391 tờ bản đồ 44. Năm 2013, 2014 bà Huỳnh Thị S có cho bà Lê Thảo N1 (địa chỉ: đường

P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng) thuê đất trồng mía. Sau đó, năm 2015 cho bà Đinh Thị V (địa chỉ: hẻm Đ, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng) thuê để trồng dâu nuôi tằm. Năm 2020, bà Huỳnh Thị S về quản lý đất để xây dựng nhà và có thiện chí thỏa thuận nhưng ông T không đồng ý. Tháng 7/2020 ông T tiến hành xây tường rào phân định ranh giới đất và lấn chiếm phần diện tích đất của gia đình bà S khoảng 50cm chiều rộng, chiều dài đến hết đất thửa 391 và xây luôn phần đất phía sau thuộc thửa 212, 213, 229 của gia đình bà S.

Trước đây bà Huỳnh Thị S khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại diện tích đất thuộc các thửa 212, 213, 229, 391 tờ bản đồ 44 thị trấn L, Đ, Lâm Đồng. Đồng thời yêu cầu ông T tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại hiện trạng đất ban đầu cho gia đình bà S.

Nhưng nay bà S rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa 391 tờ bản đồ số 44 (2001), thị trấn L, huyện Đ vì bà S đã tặng cho bà A, hiện nay đang đứng tên bà Đoàn Thị Ngọc A. Nay bà Huỳnh Thị S chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho bà S diện tích đất 167.7m² thuộc một phần thửa 212; diện tích đất 15,4m² thuộc một phần thửa 229 đều thuộc tờ bản đồ số 44(2001), thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo kết quả đo đạc ngày 10/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Đồng thời yêu cầu ông T tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại hiện trạng đất ban đầu cho gia đình bà S. Đối với diện tích đất 64,5m² thuộc một phần thửa 213 tờ bản đồ 44 thì bà S rút đơn trước đây, tuy nhiên nay bà S yêu cầu Toà án tiếp tục giải quyết đối với phần đất thửa 213 này. Đồng thời, yêu cầu ông T tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại hiện trạng đất ban đầu cho gia đình bà S.

Đối với diện tích đất 3.1m² thuộc một phần thửa 195, diện tích đất 3.2m² thuộc một phần thửa 214, diện tích đất 0.8m² thuộc một phần thửa 586, phần diện tích còn lại thuộc một phần thửa 927 tờ bản đồ số 44(2001), thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo kết quả đo đạc ngày 10/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ không phải đất của gia đình bà S nên bà S không yêu cầu ông T trả lại diện tích đất thuộc các thửa đất này.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị S là bà Đoàn Thị Ngọc A, ông Phan Nhật L, bà Đoàn Thị Kim B thông nhất với lời trình bày của bà A và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Nguyên nguồn gốc diện tích đất ông Nguyễn Văn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần. Gia đình ông T sử dụng ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp với ai. Đối với phần diện tích đất phía sau là các thửa 212, 213, 229 tờ bản đồ 44 thị trấn L bà Huỳnh Thị S yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại và

tháo dỡ công trình trên đất thì ông T có ý kiến như sau: ông T không xác định được phần đất ông T xây tường rào bao quanh thuộc thửa nào nhưng ông T khẳng định phần diện tích đất này là của ông Thông sử D1 ổn định từ khoảng năm 1995 đến nay. Hiện tại phần diện tích đất này ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T xác định là đất của ông T nên qua yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S thì ông T không đồng ý. Đối với yêu cầu của bà Đoàn Thị Ngọc A về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại diện tích đất khoảng 40m² (Rộng 50cm, dài hết đất thửa 391) và tháo dỡ tường rào thì ông T có ý kiến như sau: Gia đình ông T sử dụng ổn định, xây dựng đúng ranh giới, không lấn chiếm của bà A nên qua yêu cầu của bà A ông T không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc A trình bày:*

Năm 2020, bà A được mẹ là bà Huỳnh Thị S tặng cho toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 391 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ, Lâm Đồng. Quá trình sử dụng thì ông Nguyễn Văn T tự ý xây dựng tường làm ranh giới đất giữa hai bên gia đình và có lấn qua phần diện tích đất của bà khoảng 40m² (Rộng 50cm; dài hết đất thửa 391).

Bà A đã nhận kết quả đo đạc ngày 10/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Bà thống nhất với kết quả đo đạc này và không có ý kiến yêu cầu gì.

Nay bà yêu cầu ông T có trách nhiệm trả cho bà diện tích đất 14.9m² thuộc một phần thửa 391, tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ theo kết quả đo đạc ngày 10/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và yêu cầu ông T có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ hàng rào xây dựng trên phần diện tích thửa đất này của bà.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Á thì bà đồng ý trả cho Ngân hàng A1 số nợ còn thiếu tính đến ngày 16/5/2025 là 748.920.587 đồng (Bảy trăm bốn mươi tám triệu chín trăm hai mươi ngàn năm trăm tám mươi bảy đồng; trong đó gồm: vốn gốc 597.353.092 đồng, lãi trong hạn 7.824.658 đồng, lãi quá hạn 138.959.074 đồng, phạt chậm trả lãi 6.591.763 đồng. Bà A đồng ý tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 17/5/2025 đến ngày trả hết nợ. Nếu bà A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm sau đây bà A đồng ý để cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 391, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: T, tổ A, khu phố A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Á (sau đây gọi tắt là A1) trình bày:*

Ngày 09/6/2004, Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203012961 cho vợ chồng ông Đoàn Văn Y, bà Huỳnh Thị S đối với quyền sử dụng 299,96m² đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 391, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: T, Tổ A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Thửa đất số 391). Ngày 09/01/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật sang tên bà Đoàn Thị Ngọc A (con gái ông Đoàn Văn Y, bà Huỳnh Thị S) trên Giấy chứng nhận số 4203012961 do bà Đoàn Thị Ngọc An tặng cho nhà, đất.

Ngày 13/3/2020, bà Đoàn Thị Ngọc A thế chấp quyền sử dụng 299,96m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 391 để vay tiền A1, theo Hợp đồng thế chấp số DTR.BDCN.101.120320 được công chứng tại Văn phòng C (tỉnh Lâm Đồng), đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Ngày 29/8/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng xác minh được thông tin nhà, đất tại thửa đất số 391 đang được thế chấp tại A1 nên bổ sung A1 tham gia tố tụng. Theo đó, Tòa án cho biết: ngày 06/6/2022, Tòa án thụ lý vụ án số 35/2022/TLST-DS về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị S và bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đoàn Thị Ngọc A.

Theo các tài liệu, chứng cứ A1 được tiếp cận thì vụ án có nội dung như sau:

+ Bà Huỳnh Thị S (hiện do bà Đoàn Thị Ngọc A đại diện theo pháp luật) khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại một phần diện tích đất thuộc các Thửa đất số 212, 213, 229, cùng tờ bản đồ số 44, địa chỉ: thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại hiện trạng đất ban đầu cho gia đình bà Huỳnh Thị S.

+ Bà Đoàn Thị Ngọc A có yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Văn T, yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại khoảng 14,9m² đất thuộc Thửa đất số 391 (tài sản thế chấp tại A1) và tháo dỡ tường rào được ông Nguyễn Văn T xây dựng trên phần đất này.

Thứ nhất, theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì Giấy chứng nhận số 4203012961 là chứng từ có giá trị pháp lý cao nhất của Nhà nước công nhận bà Đoàn Thị Ngọc A là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng 299,96m² đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 391. Đồng thời, theo quy định tại khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở 2014 thì bà Đoàn Thị Ngọc A được quyền thế chấp quyền sử dụng đất, nhà ở kể từ khi có Giấy chứng nhận. Vì vậy, A1 đã căn cứ vào Giấy chứng nhận nêu trên để quyết định nhận thế chấp nhà, đất tại Thửa đất số 391 từ bà Đoàn Thị Ngọc A là hoàn toàn đúng theo các quy định trên. A1 không có thẩm quyền hay nghĩa vụ phải xem xét lại giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận này cũng như xác định chủ sở hữu, sử dụng không được công nhận trên Giấy chứng nhận khi nhận thế chấp tài sản.

Thứ hai, hợp đồng thế chấp nhà, đất tại Thửa đất số 391 được ký kết giữa A1 với bà Đoàn Thị Ngọc A đã được công chứng tại Tổ chức hành nghề công chứng, giao dịch thế chấp được đăng ký tại cơ quan Đăng ký đất đai nên đã phát sinh hiệu lực và hiệu lực đối kháng với người thứ ba, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013, khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở 2014 và Điều 10, Điều 11 Văn bản hợp nhất số 8019/VBHN-BTP ngày 10/12/2013 hợp nhất Nghị định về giao dịch bảo đảm. Tại thời điểm A1 nhận thế chấp tài sản, các bên trong giao dịch là chủ thể có đầy đủ thẩm quyền xác lập giao dịch. Tổ chức hành nghề công chứng và cơ quan đăng ký đất đai đều xác nhận tài sản thế chấp không có thông tin ngăn chặn, tranh chấp.

Từ các nội dung nêu trên cho thấy, A1 đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để nhận thế chấp tài sản từ bà Đoàn Thị Ngọc A. Hợp đồng thế chấp và biện pháp thế chấp đã có hiệu lực pháp luật và chỉ chấm dứt theo quy định tại Điều 327 Bộ luật Dân sự 2015,

Thứ ba, tài sản thế chấp của bà Đoàn Thị Ngọc A tại A1 là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 391. Do đó:

Đối với việc tranh chấp đất giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị S và bị đơn ông Nguyễn Văn T thì A1 đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc A thì A1 có ý kiến như sau: Thửa đất 391 tờ bản đồ 44 thị trấn L đứng tên bà Đoàn Thị Ngọc A thì bà A đang thế chấp để bảo đảm cho khoản vay tại A1. Việc đăng ký thế chấp thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích tranh chấp thuộc thửa 391, A1 đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Thị Ngọc A, đồng thời A1 đề nghị Toà án xem xét để đảm bảo quyền lợi của A1. Hiện tại khoản vay của bà A tại A1 đã quá hạn; A1 yêu cầu:

1. Buộc bà Đoàn Thị Ngọc A trả ngay cho A1 tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 16/5/2025 là 748.920.587 đồng (Bảy trăm bốn mươi tám triệu chín trăm hai mươi ngàn năm trăm tám mươi bảy đồng; trong đó gồm: vốn gốc 597.353.092 đồng, lãi trong hạn 7.824.658 đồng, lãi quá hạn 138.959.074 đồng, phạt chậm trả lãi 6.591.763 đồng.

2. Buộc bà Đoàn Thị Ngọc A còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 17/5/2025 đến ngày trả hết nợ.

3. Nếu bà Đoàn Thị Ngọc A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 391, tờ bản đồ số 44,

địa chỉ: T, tổ A, khu phố A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày trong bản tự khai ngày 27/7/2022 như sau:*

Đối với phần đất phía trước bà S và bà A cho rằng gia đình ông xây lấn khoảng 40m², do phần đất này nhà bà S, bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đề nghị căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A, bà S đề xác định ranh giới, nếu gia đình ông có xây dựng lấn chiếm ông sẽ trả lại theo đúng hiện trạng. Đối với các thửa 212, 231, 229 phía sau ông đề nghị căn cứ hiện trạng sử dụng đất giữa các bên, giữ nguyên hiện trạng giữa các bên.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày trong biên bản lấy lời khai ngày 09/5/2024 như sau:*

Bà là vợ ông Nguyễn Văn T, bà khẳng định bà không biết việc sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn P và bà Huỳnh Thị S theo giấy mua bán đất ngày 29/11/1991. Chữ viết và chữ ký tại giấy sang nhượng đất ngày 29/11/1991 không phải là chữ viết và chữ ký của bà. Bà không biết ông Nguyễn Văn P là ai nên việc sang nhượng đất giữa ông P và bà S năm 1991 bà hoàn toàn không biết.

Còn đối với việc hiện nay bà Huỳnh Thị S đang khởi kiện yêu cầu ông T trả lại phần diện tích đất 167.2m² thuộc một phần thửa 212, diện tích đất 64,5m² thuộc một phần thửa 213, diện tích đất 15,4m² thuộc một phần thửa 229 đều thuộc tờ bản đồ 44 (2001) Liên nghĩa, Đức T1 thì gia đình bà không đồng ý vì gia đình bà không lấn đất của bà S, bà A. Bà thống nhất và đồng ý với lời trình bày của ông Nguyễn Văn N.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P trình bày trong bản tự khai ngày 02/4/2024 như sau:*

Trước đây ông P có bán 01 lô đất cho chị Huỳnh Thị S sinh năm 1958. Cư trú tại Đ, Đ, Lâm Đồng.

Lô đất có tứ cận: Đông giáp Nguyễn Thị K; Tây giáp ông Tư V1; Nam giáp đường tạt; Bắc giáp đường cao thế.

Trong thời gian quá lâu ông không nhớ rõ diện tích là bao nhiêu nên nhờ Tòa án xử lý theo quy định.

Tại Bản án sơ thẩm số 119/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị S là bà Đoàn Thị Ngọc A, Phan Nhật L, Đoàn Thị Kim B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất với ông Nguyễn Văn T.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Huỳnh Thị S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho bà S diện tích đất lấn chiếm thuộc một phần thửa 391 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Thị S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị S diện tích đất 167,7m² thuộc một phần thửa 212; diện tích đất 15,4m² thuộc một phần thửa 229 và diện tích đất 64,5m² thuộc một phần thửa 213 tờ bản đồ 44 (2001), thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị S là:

- Tường xây gạch dài 25,6m cao 2m, tường xây gạch, dày 10cm, tô trát 01 mặt.

- Nhà tạm kích thước 9,1m x 4,1m; kết cấu 1 mái tôn kẽm, sà gỗ, kèo gỗ, vách tôn kẽm, một mặt tường xây gạch không tô dày 10cm.

- Tường xây gạch tô 01 mặt, dài 11m; cao 1,9m.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị S có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 229, 212, 213 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ trên (nay là xã Đ). (Riêng thửa 213 bị hạn chế về quyền sử dụng đất do nằm trong hành lang lưới điện).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất với ông Nguyễn Văn T. Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho bà Đoàn Thị Ngọc A diện tích 14,9m² thuộc một phần thửa 391, tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ. Buộc ông T tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà A là tường xây gạch tô trát 02 mặt kích thước 17,26m; cao 2, 2m; dày 20cm.

(Có họa đồ kèm theo)

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của của Ngân hàng A1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Đoàn Thị Ngọc A.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi phạt chậm trả lãi của Ngân hàng A1 đối với bà Đoàn Thị Ngọc A.

- Buộc bà Đoàn Thị Ngọc A trả cho A1 tổng số nợ tính đến ngày 28/11/2025 là 799.510.404 đồng (B2 trăm chín mươi chín triệu năm trăm mười ngàn bốn trăm bốn mươi bốn ngàn đồng; trong đó gồm: vốn gốc 595.540.092 đồng, lãi trong hạn 7.824.658 đồng, lãi quá hạn 196.145.654 đồng).

- Buộc bà Đoàn Thị Ngọc A phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp

đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 29/11/2025 đến ngày trả hết nợ cho ngân hàng A1.

- Trong trường hợp bà Đoàn Thị Ngọc A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ số nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Á được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 391, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: T, tổ A, khu phố A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí trách nhiệm thi hành án quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/12/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà S, chị A.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2- Lâm Đồng theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S, chị A.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A1 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 119/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T đúng thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt; bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc A, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn P được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: xuất phát từ việc bà Huỳnh Thị S tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T đối với các thửa đất 212, 213, 229 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng). Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại diện tích đất tranh chấp và yêu cầu ông T tháo dỡ công trình xây dựng trên đất. Quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc A có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại diện

tích đất lấn chiếm và tháo dỡ công trình trên đất; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Ák khởi kiện yêu cầu bà Đoàn Thị Ngọc A trả nợ theo hợp đồng tín dụng. Do diện tích đất thế chấp tại ngân hàng có liên quan đến việc giải quyết vụ án nên Toà án đã nhập vụ án theo Quyết định nhập vụ án số 33/2025/QĐ-TA ngày 17 tháng 02 năm 2025. Quá trình tố tụng bà Huỳnh Thị S chết nên Toà án đã đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S là bà Đoàn Thị Ngọc A, ông Phan Nhật L, bà Đoàn Thị Kim B tham gia tố tụng.

Do đó, căn cứ vào nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét nội dung giải quyết vụ án và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T:

[4.1] Về nội dung giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị S và yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc A:

[4.1.1] Về yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S:

Tháng 7/2020, ông Nguyễn Văn T tiến hành xây tường rào phân định ranh giới đất và lấn chiếm phần diện tích đất của gia đình bà S nên bà S yêu cầu ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho bà S diện tích đất khoảng 340m² thuộc một phần thửa 391, 212, 213, 229, 391 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm trên.

Ngày 17/01/2024, bà Đoàn Thị Ngọc A với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của bà Huỳnh Thị S theo Giấy uỷ quyền lập ngày 24/5/2025 có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện; cụ thể bà Huỳnh Thị S rút nội dung yêu cầu ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho bà S diện tích đất lấn chiếm thuộc một phần thửa 391 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng vì bà S đã tặng cho toàn bộ diện tích đất này cho bà Đoàn Thị Ngọc A. Bà Huỳnh Thị S xác định yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại diện tích đất 167,7m² thuộc một phần thửa 212; diện tích đất 15,4m² thuộc một phần thửa 229 và diện tích đất 64,5m² thuộc một phần thửa 213 đều tờ bản đồ 44 (2001), thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo kết quả đo đạc ngày 10/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Đồng thời, yêu cầu ông T tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại hiện trạng đất ban đầu cho gia đình bà S.

Do đó, cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho bà S diện tích đất lấn chiếm thuộc một phần thửa 391 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là đúng quy định.

[4.1.2] Về yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Ngọc A:

Bà Đoàn Thị Ngọc A yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại diện tích đất 14.9m² thuộc một phần thửa 391, tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ theo kết quả đo đạc ngày 10/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và yêu cầu ông T có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ hàng rào xây dựng trên phần diện tích thửa đất này.

[4.1.3] Về nguồn gốc sử dụng đất nguyên đơn bà Huỳnh Thị S, bà Đoàn Thị Ngọc A:

Bà Huỳnh Thị S nhận sang nhượng 1.000m² đất của ông Nguyễn Văn P theo Giấy sang nhượng đất ngày 29/11/1991; diện tích đất sang nhượng có tứ cận: Đông giáp Nguyễn Thị K; Tây giáp ông T2 (Viên); Nam giáp đường tạm; Bắc giáp trụ điện cao thế. Ông Nguyễn Văn P và bà Võ Thị L1 (vợ ông P) xác định có chuyển nhượng diện tích 1.000m² (10mx100m) đất cho bà Huỳnh Thị S.

Ngày 12/6/2003, bà Huỳnh Thị S có nộp Đơn xin hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa 391 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ và kê khai nguồn gốc sử dụng đất do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P.

Ngày 09/6/2024, bà Huỳnh Thị S, ông Đoàn Văn Y (chồng bà S) được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203012961 đối với diện tích 299,96m² thuộc thửa 391 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ.

Ngày 06/12/2014, ông Đoàn Văn Y chết không để lại di chúc, theo Văn bản phân chia di sản thừa kế giữa bà Huỳnh Thị S và bà Đoàn Thị Ngọc A với nội dung bà Huỳnh Thị S nhận toàn bộ toàn bộ di sản thừa kế của ông Y; Văn bản phân chia di sản thừa kế được Phòng C1, tỉnh Lâm Đồng công chứng số 2008, quyển số 31 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2019.

Ngày 23/10/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận biến động tại trang bổ sung trong giấy chứng nhận số 4203012961 do thừa kế cho bà Huỳnh Thị S.

Ngày 18/12/2019, bà Huỳnh Thị S tặng cho bà Đoàn Thị Ngọc An toàn B1 diện tích đất 299,96m² thuộc thửa 391 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C2, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18 tháng 12 năm 2019 và ngày 09/01/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật biến động tên người sử dụng đất tại trang bổ sung trong giấy chứng nhận số 420301296.

[4.1.4] Về nguồn gốc sử dụng đất bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K:

Năm 1993, ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng đất của ông Bùi Quang S1

lô đất có kích thước chiều ngang là 19,5m, chiều dài đến hết đất là 102m, phía sau giáp cột điện cao thế là 26m.

Ngày 27/7/2009, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP598565; diện tích 1.193m² thuộc thửa 927 tờ bản đồ 44 thị trấn L, Đ, có tứ cận: Bắc giáp hành lang điện, Nam giáp đường P, Đông giáp thửa 395, 394, 215, Tây giáp thửa 391, 229 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ (đã được điều chỉnh giảm 20m² do tính toán sai diện tích từ việc hợp 02 thửa 223/978m², 392/235m² theo Thông báo số 3920/TBBĐ-VPĐKQSD ngày 10/7/2009 của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

[4.1.5] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thể hiện:

Theo kết quả đo đạc ngày 10/11/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện:

Diện tích đất bà Huỳnh Thị S, bà Đoàn Thị Ngọc A chỉ ranh và xác định phần đất thuộc quyền sử dụng thuộc vị trí A/273,6m² + C/605,5m² = 879,1m² thuộc các thửa đất 391, 212, 213, 229, tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ.

Diện tích đất ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K chỉ ranh và xác định phần đất thuộc quyền sử dụng thuộc vị trí B/1.604m² thuộc một phần các thửa 195, 214, 927, 586, 587, 391, 212, 213, 229 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ. Như vậy, ông T, bà K sử dụng đất nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; đồng thời ông Nguyễn Văn T không cung cấp được giấy tờ chứng minh việc sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp là 273,6m², trong đó có 167,7m² thuộc một phần thửa 212; diện tích đất 15,4m² thuộc một phần thửa 229; 64,5m² thuộc một phần thửa 213; 14,9m² thuộc một phần thửa 391; 3,1m² thuộc một phần thửa 195; 3,2m² thuộc một phần thửa 214; 0,8m² thuộc một phần thửa 586 và 4 m² thuộc một phần thửa 927 đều thuộc tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ.

Về hiện trạng trên diện tích đất tranh chấp là công trình xây dựng, theo Biên bản định giá ngày 16 tháng 3 năm 2023 ghi nhận tài sản trên đất ông T xây dựng gồm:

- Tường xây gạch dài 17,26m; cao 02,2m, rộng 20cm.
- Tường rào dài 25,6m cao 2m, tường xây gạch, dày 10cm, tô trát 01 mặt.
- Nhà tạm kích thước 9,1m x 4,1m; kết cấu 1 mái tôn kẽm, sà gò gỗ, kèo gỗ, vách tôn kẽm, một mặt tường xây gạch không tô dày 10cm.
- Tường rào tô 01 mặt, dài 11m; cao 1,9m

[4.1.6] Theo hồ sơ địa chính và kết quả xác minh thể hiện:

Bà Huỳnh Thị S là người đăng ký kê khai và thể hiện trong sổ mục kê ghi tên

người sử dụng là bà Huỳnh Thị S đối với các thửa đất 229, 212 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ. Theo Đơn hợp thức hoá quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 12/6/2003 và tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất ngày 12/6/2003 của bà Huỳnh Thị S, ông Nguyễn Văn Y1 có xác nhận của UBND thị trấn L ngày 28/5/2003 thì bà S kê khai diện tích đất là 900m², nguồn gốc nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn P từ năm 1991. Đối với thửa đất 213, 214 tờ bản đồ 44 thuộc hành lang lưới điện. Qua xác minh tại UBND thị trấn L thì thửa đất 213, 214 đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu có đủ giấy tờ chứng minh nhưng bị hạn chế về quyền sử dụng đất.

Theo biên bản xác định ranh giới, mốc, kích thước thửa đất ngày 25/9/2023 của UBND thị trấn L; hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 01/10/2023 của Phòng nông nghiệp - Địa chính huyện Đức T1 và sơ đồ kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203012961 thể hiện phần tiếp giáp thửa đất 391 phía sau là đất còn lại của bà Huỳnh Thị S.

Như vậy có căn cứ xác định diện tích đất trên ông Đoàn Văn Y, bà Huỳnh Thị S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P và sử dụng ổn định từ năm 1991 đến tháng 7 năm 2020 mới phát sinh tranh chấp do ông T, bà K xây dựng tường rào.

[4.1.7] Từ những căn cứ trên, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị S và yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc A và buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T trả lại diện tích đất lấn chiếm, tháo dỡ tường rào, nhà tạm trên diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông T, bà K xác định diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất thuộc sở hữu chung của vợ chồng ông T, bà K nhưng Tòa cấp sơ thẩm không buộc bà K cùng có trách nhiệm với ông T là thiếu sót. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm buộc ông T, bà K trả lại diện tích đất lấn chiếm và tháo dỡ tường rào, nhà tạm trên diện tích đất lấn chiếm.

[5] *Đối yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Á:*

Ngày 13/3/2020, bà Đoàn Thị Ngọc A thế chấp quyền sử dụng 299,96m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 391 để vay tiền A1, theo Hợp đồng thế chấp số DTR.BDCN.101.120320 được công chứng tại Văn phòng C (tỉnh Lâm Đồng), đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Căn cứ Hợp đồng cấp tín dụng số DTR.CN.320.020822 ngày 12/9/2022, Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DTR.CN.319.020822 giữa A1 và bà Đoàn Thị Ngọc A, Ngân hàng thương mại cổ phần Á đã giải ngân cho bà Đoàn Thị Ngọc A vay số tiền 800.000.000 đồng. Quá trình vay bà A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á. Do đó, Ngân hàng thương mại cổ phần Á khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bà Đoàn Thị Ngọc A trả ngay cho A1 tổng số nợ chưa trả tính đến ngày 28/11/2025 là 799.510.404 đồng; trong đó: Nợ gốc 595.540.092 đồng, lãi trong hạn 7.824.658 đồng, lãi quá hạn 196.145.654 đồng.

- Buộc bà Đoàn Thị Ngọc A còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 29/11/2025 đến ngày trả hết nợ cho ngân hàng A1.

- Nếu bà Đoàn Thị Ngọc A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 391, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: T, tổ A, khu phố A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Đoàn Thị Ngọc A thừa nhận có nợ số tiền trên của ngân hàng theo hợp đồng tín dụng ngân hàng A1 đã trình bày và bà A có thể chấp tài sản là Quyền sử dụng đất ngân hàng đã trình bày trên, do điều kiện khó khăn nên chưa trả cho ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà trả nợ thì bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện trên của ngân hàng.

Việc vay nợ, thế chấp và dư nợ như Ngân hàng yêu cầu thì bà A đều thừa nhận, đây là chứng cứ không cần chứng minh.

Do đó, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Á; buộc bà A phải trả nợ gốc, các khoản lãi phát sinh theo hợp đồng, xử lý tài sản thế chấp và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả lãi phạt chậm trả của Ngân hàng là đúng quy định.

[6] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Huỳnh Thị S và yêu cầu độc lập người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc A được chấp nhận nên buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá là 8.461.780 đồng do bà S nộp tạm ứng; ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm liên đới trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị S là ông Phạm Nhật L2, bà Đoàn Thị Ngọc A, bà Đoàn Thị Kim B số tiền 8.461.780 đồng.

Do chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Á được chấp nhận nên buộc bà Đoàn Thị Ngọc A phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.500.000 đồng do Ngân hàng nộp tạm ứng; Đoàn Thị Ngọc A có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng số tiền 2.500.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Huỳnh Thị S và yêu cầu độc lập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc A được chấp

nhận nên buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Á được chấp nhận nên buộc bà Đoàn Thị Ngọc A phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng là 799.510.404 đồng, án phí phải chịu là 35.980.416 đồng.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi nên người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự và 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn T; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Lâm Đồng. Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Huỳnh Thị S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho bà S diện tích đất lấn chiếm thuộc một phần thửa 391 tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi phạt chậm trả lãi của Ngân hàng thương mại cổ phần Á đối với bà Đoàn Thị Ngọc A.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị S là bà Đoàn Thị Ngọc A, Phan Nhật L, Đoàn Thị Kim B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất với bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Thị S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị S là bà Đoàn Thị Ngọc A, Phan Nhật L, Đoàn Thị Kim B diện tích đất 167,7m² thuộc một phần thửa 212;

diện tích đất 15,4m² thuộc một phần thửa 229 và diện tích đất 64,5m² thuộc một phần thửa 213, tờ bản đồ 44 (2001), thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp nêu trên để trả lại đất cho bà Huỳnh Thị S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà Huỳnh Thị S là bà Đoàn Thị Ngọc A, Phan Nhật L, Đoàn Thị Kim B gồm: Tường xây gạch dài 25,6m, cao 2m, tường xây gạch, dày 10cm, tô trát 01 mặt; Nhà tạm kích thước 9,1m x 4,1m; kết cấu 1 mái tôn kẽm, sà gồ gỗ, kèo gỗ, vách tôn kẽm, một mặt tường xây gạch không tô dày 10cm; T3 xây gạch tô 01 mặt, dài 11m; cao 1,9m.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất với bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm trả lại cho bà Đoàn Thị Ngọc A diện tích đất 14,9m² thuộc một phần thửa 391, tờ bản đồ 44 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị K tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất nêu trên để trả lại đất cho bà Đoàn Thị Ngọc A gồm: Tường xây gạch tô trát 02 mặt, kích thước 17,26m; cao 2,2m; dày 20cm.

(Có họa đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo bản án)

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của của Ngân hàng thương mại cổ phần Á về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Đoàn Thị Ngọc A.

- Buộc bà Đoàn Thị Ngọc A trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á tổng số nợ tính đến ngày 28/11/2025 là 799.510.404 đồng (B2 trăm chín mươi chín triệu năm trăm mười ngàn bốn trăm bốn mươi bốn ngàn đồng); trong đó gồm: nợ gốc 595.540.092 đồng, lãi trong hạn 7.824.658 đồng, lãi quá hạn 196.145.654 đồng.

- Buộc bà Đoàn Thị Ngọc A phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 29/11/2025 đến ngày trả hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á.

- Trong trường hợp bà Đoàn Thị Ngọc A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ số nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Á được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 391, tờ bản đồ số 44, địa

chỉ: T, tổ A, khu phố A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

5. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá và có trách nhiệm liên đới trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị S là ông Phạm Nhật L, bà Đoàn Thị Ngọc A, bà Đoàn Thị Kim B số tiền 8.461.780 đồng.

Buộc bà Đoàn Thị Ngọc A phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á số tiền 2.500.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

6. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T.

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị S là bà Đoàn Thị Ngọc A, Phan Nhật L, Đoàn Thị Kim B số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí do Huỳnh Thị S nộp theo biên lai thu số 0007580 ngày 30/5/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Đức Trọng (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 – Lâm Đồng).

Buộc bà Đoàn Thị Ngọc A phải nộp 35.980.416 (làm tròn thành 35.980.000) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí do bà Đoàn Thị Ngọc A nộp theo biên lai thu số 0007580 ngày 30/5/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Đức Trọng (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 – Lâm Đồng). Bà Đoàn Thị Ngọc A còn phải nộp 33.980.416 đồng án phí.

Hoàn trả cho ngân hàng A1 số tiền 15.335.364 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000192 ngày 01/11/2024 của Chi cục Thi hành án huyện Đức Trọng (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 – Lâm Đồng).

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; Điều 7; Điều 7a, 7b và Điều 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GDKT và THA;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Tòa án KV 2- Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án.

-

đã ký

Đặng Ngọc Bình