

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - CẦN THƠ**

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

Bản án số: 85/2025/DS-ST

Ngày: 09 – 9 - 2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thái Minh Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Long Khánh

2. Bà Trần Thị Minh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Võ Tường Vy - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Anh Thư - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14, 19 tháng 8 và ngày 09 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2024/TLST- DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 325/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2025/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1943;

2. Bà Nguyễn Thị Cà N, sinh năm 1970;

3. Bà Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp Tr, xã Tr1, huyện T, thành phố C (Nay là ấp Tr, xã Tr1, thành phố C).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Ngọc Th, sinh năm 1978. Có mặt

Địa chỉ: Số 314/31, đường C1, phường B, quận B1, thành phố C (Nay là số 314/31 đường C1, phường B1, thành phố C).

Giấy ủy quyền ngày 24 tháng 01 năm 2024

Bị đơn: 1. Ông Võ Văn M, sinh năm 1952. Vắng mặt

Địa chỉ: ấp Tr, xã Tr1, huyện T, thành phố C (Nay là ấp Tr, xã Tr1, thành

phố C).

2. Ông Võ Văn L, sinh năm 1978. Có mặt

Địa chỉ: ấp Tr, xã Tr1, huyện T, thành phố C (Nay là ấp Tr, xã Tr1, thành phố C).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Văn L1. Vắng mặt

Địa chỉ: ấp Tr, xã Tr1, huyện T, thành phố C (Nay là ấp Tr, xã Tr1, thành phố C).

2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Tr, xã Tr1, huyện T, thành phố C (Nay là ấp Tr, xã Tr1, thành phố C).

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1971. Vắng mặt

4. Ông Nguyễn Huỳnh S. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số 308, ấp Tr, xã Tr1, huyện T, thành phố C (Nay là số 308, ấp Tr, xã Tr1, thành phố C).

5. Ngân hàng N

Hội sở: Số 02 L, phường Th, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Công L, Chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng Chi nhánh T. Có mặt

Địa chỉ: Khu vực Th, phường Th1, quận Ô, thành phố C (Nay là phường Ô, thành phố C).

Giấy ủy quyền ngày 21 tháng 10 năm 2024

6. Ủy ban nhân dân xã Tr, thành phố C. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp P, xã Tr, thành phố C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn – Ông Hồ Ngọc Th trình bày:

Các nguyên đơn là đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ (chết ngày 06/12/2003) gồm: bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Cà N, bà Nguyễn Ngọc V. Năm 1999, vì hoàn cảnh gia đình khó khăn, ông Nguyễn Văn Đ có bán cho ông Võ Văn M (M Nhỏ) 01 phần diện tích đất là 07 công 1/8 với giá 8,5 cây vàng 24K, phần đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Phần diện tích đất còn lại 01 công (khoảng 1000m²) đất

thổ cư và vườn tạp gia đình ông Đ không có bán mà giữ lại cho gia đình quản lý và sử dụng cho đến nay.

Tại thời điểm mua bán có làm giấy tay, ông Nguyễn Văn Đ đã giao giấy tay và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên cho ông Võ Văn M để ông M làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mua bán trên và giao lại cho ông Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01 công đất thổ cư và vườn tạp. Nhưng đến nay, ông Nguyễn Văn M vẫn không giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01 công đất thổ cư và vườn tạp còn lại. Gia đình ông Đ đã nhiều lần yêu cầu ông M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông M vẫn không thực hiện.

Tại buổi hòa giải ngày 05/9/2022 của Tổ hòa giải ấp Tr, ông Võ Văn M vắng mặt, ông Võ Văn L là con ông M đại diện hứa hẹn trong vòng 01 năm kể từ ngày 05/9/2022 đến ngày 05/9/2023, ông L sẽ đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn Đ trả lại cho gia đình và làm thủ tục tách thửa. Gia đình ông Đ đồng ý, hòa giải thành. Tuy nhiên, ông M, ông L không thực hiện. Ngày 09/11/2023, Ủy ban nhân dân xã Tr tiếp tục hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Võ Văn M, Võ Văn L nhưng hòa giải không thành.

Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Cà N, bà Nguyễn Ngọc V yêu cầu ông Võ Văn M, ông Võ Văn L làm thủ tục tách trả lại cho gia đình của nguyên đơn phần đất có diện tích 1257,4m² (200m² đất ở tại nông thôn, 1057,4m² đất vườn) thuộc thửa 484, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, theo Bản trích đo địa chính số 480/VPĐKĐĐ ngày 30/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Cà N, bà Nguyễn Ngọc V yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1807-LCL-201600014/HĐTC ngày 06/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 201600014/PLHĐTC ngày 27/12/2017 giữa bank Chi nhánh Thới Lai – Cần Thơ II với ông Võ Văn L, bà Trần Thị N, đối với phần đất có diện tích 1257,4m² (200m² đất ở tại nông thôn, 1057,4m² đất vườn) thuộc thửa 484, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – Ông Võ Văn L trình bày: Theo như trình bày của cha ông là ông Võ Văn M nói lại thì vào năm 1999, ông Nguyễn Văn Đ có bán cho ông Võ Văn M 01 phần diện tích đất là 07 công 1/8 với giá 8,5 cây vàng 24K, phần đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Phần diện tích đất còn lại 01 công (khoảng 1000m²) đất thổ cư và vườn tạp gia đình ông Đ không có bán mà giữ lại cho gia đình quản lý và sử dụng cho đến nay. Tại thời điểm mua bán có làm giấy tay và có tiền hành cầm trụ đá, ông Nguyễn Văn Đ đã giao giấy tay và giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên cho ông Võ Văn M để ông M làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mua bán trên và giao lại cho ông Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01 công đất thổ cư và vườn tạp. Khi ông M làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì để anh tôi là Võ Văn L đứng tên toàn bộ thửa 484, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Do lúc nhận chuyển nhượng từ ông Đ, ông không có mặt nên không biết thủ tục chuyển nhượng như thế nào, diện tích bao nhiêu. Sau đó ông Võ Văn L1 đã chuyển toàn bộ diện tích thửa 484 cho tôi đứng tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ông chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn việc trực tiếp canh tác đất trước đây là do em của ông là Võ Văn P trực tiếp canh tác. Sau đó ông Võ Văn P giao lại cho anh của ông là Võ Văn L trực tiếp canh tác từ 2 – 3 năm trở lại đây. Ông Võ Văn P, Võ Văn L trực tiếp canh tác diện tích bao nhiêu thì ông không biết do nhiều năm nay ông không có vô phần đất này. Hiện tại, ông đang thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 484 để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng N – Chi nhánh Thới Lai. Ông thống nhất với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn nhưng hiện tại ông chưa đủ khả năng để trả nợ ngân hàng, giải chấp quyền sử dụng đất nên không thể tách chuyển lại phần diện tích 1.257,4m² cho nguyên đơn. Hiện tại, ông đang tìm người chuyển nhượng lại phần đất còn lại 8601,5m² thuộc thửa 484 để lấy tiền giải chấp tại ngân hàng N. Khi giải chấp tại ngân hàng N lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, ông sẽ tách chuyển quyền sử dụng đất diện tích 1257,4 m² thuộc thửa 484 lại cho gia đình nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1807-LCL-201600014/HĐTC liên quan đến phần đất diện tích 1257,4m² thuộc thửa 484, ông không có ý kiến.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Ngân hàng N trình bày: Ngày 06/01/2016, ông Võ Văn L, bà Trần Thị N và Ngân hàng N ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1807-LCL-201600014/HĐTC, thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 482, 484, tờ bản đồ số 11, tổng diện tích 10.972m², đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, để đảm bảo cho khoản vay của ông L, bà N tại Ngân hàng N. Hiện tại hợp đồng thế chấp nêu trên bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 1807-LAV-202201348 ngày 02/11/2022 của ông Võ Văn L, bà Trần Thị N tại Ngân hàng A. Tại thời điểm thẩm định tài sản thế chấp thì không phát hiện các nguyên đơn sử dụng một phần đất thuộc thửa 484. Việc ông Võ Văn L, bà Trần Thị N và ngân hàng A ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1807-LCL-201600014/HĐTC ngày 06/01/2016 là đúng quy định pháp luật. Hiện tại ông L, bà N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng phía Ngân hàng A đang thỏa thuận phương thức thanh toán với ông L, bà N, chưa khởi kiện ra Tòa án. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng A không đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26 tháng 6 năm 2024, bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn U (chết năm 2019) là con dâu của bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn Đ. Khoảng năm 2010, Nhà nước có cấp cho vợ chồng bà căn nhà đại đoàn kết, là căn nhà bà và con bà đang ở trên thửa đất số 484; tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Thửa đất 484 là của cha chồng bà đứng tên. Sau này, cha chồng bà có bán một phần đất ruộng cho ông Võ Văn M, phần còn lại hiện nay do mẹ chồng bà là bà Nguyễn Thị B và em chồng bà là bà Nguyễn Thị Cà N ở. Bà và con bà là Nguyễn Huỳnh S sử dụng một phần đất còn lại, gia đình chưa chia. Bà yêu cầu được ở lại ổn định tại căn nhà này.

Tại công văn số 170/UBND-VP ngày 29 tháng 8 năm 2025, Ủy ban nhân dân xã Tr trình bày: Ngày 12/01/2016, Ủy ban nhân dân xã Tr (Nay là Ủy ban nhân dân xã Tr) có chứng thực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1807-LCL-201600014/HĐTC ngày 06/01/2016 giữa ngân hàng N Chi nhánh Thới Lai – Cần Thơ II với ông Võ Văn L, bà Trần Thị N. Ngày 09/01/2018 Ủy ban nhân dân xã Tr (Nay là Ủy ban nhân dân xã Tr) có chứng thực Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 201600014/PLHĐTC ngày 27/12/2017 giữa Ngân hàng N Chi nhánh Thới Lai – Cần Thơ II với ông Võ Văn L, bà Trần Thị N.

Việc chứng thực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và Phụ lục hợp đồng thế chấp nêu trên là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân xã Tr không ý kiến về tranh chấp giữa các đương sự. Đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án ông Võ Văn M, ông Võ Văn L1, bà Trần Thị N, ông Nguyễn Huỳnh S vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Phía nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Võ Văn M do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có mình ông Võ Văn L đứng tên.

Phía nguyên đơn yêu cầu ông Võ Văn L trả lại cho gia đình của nguyên đơn phần đất có diện tích 1257,4m² (200m² đất ở tại nông thôn, 1057,4m² đất vườn) thuộc thửa 484, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, theo Bản trích đo địa chính số 480/VPĐKĐĐ ngày 30/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1807-LCL-201600014/HĐTC ngày 06/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 201600014/PLHĐTC ngày 27/12/2017 giữa Ngân hàng A Chi nhánh Thới Lai – Cần Thơ II với ông Võ Văn L, bà Trần Thị N, đối với phần đất có diện tích 1257,4m² (200m² đất ở tại nông thôn, 1057,4m² đất vườn) thuộc thửa 484, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Võ Văn L trình bày: Ông thống nhất trả lại cho gia đình của nguyên đơn phần đất có diện tích 1257,4m² (200m² đất ở tại nông thôn, 1057,4m² đất vườn) thuộc thửa 484, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, theo Bản trích đo địa chính số 480/VPĐKĐĐ ngày 30/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và thống nhất với yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1807-LCL-201600014/HĐTC ngày 06/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 201600014/PLHĐTC ngày 27/12/2017 giữa Ngân hàng N Chi nhánh Thới Lai – Cần Thơ II với ông Võ Văn L, bà Trần Thị N, đối với phần đất có diện tích 1257,4m² (200m² đất ở tại nông thôn, 1057,4m² đất vườn) thuộc thửa 484, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ của phía nguyên đơn.

Đại diện Ngân hàng N trình bày: Phía Ngân hàng giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong suốt qua trình giải quyết vụ án. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1807-LCL-201600014/HĐTC ngày 06/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 201600014/PLHĐTC ngày 27/12/2017 giữa Ngân hàng N Chi nhánh Thới Lai – Cần Thơ II với ông Võ Văn L, bà Trần Thị N được ký kết đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật nên Ngân hàng N không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Hiện tại, khoản vay của ông Võ Văn L và bà Trần Thị N theo Hợp đồng tín dụng số 1807-LAV-202201348 ngày 02/11/2022 đã quá hạn nhưng Ngân hàng N chưa khởi kiện và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết vụ án theo quy định.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến và đề nghị:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa. Tuy nhiên, vụ án quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Võ Văn M do nguyên đơn rút yêu cầu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Cà N, bà Nguyễn Ngọc V đối với bị đơn ông Võ Văn L.

Buộc bị đơn ông Võ Văn L trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Cà N, bà Nguyễn Ngọc V phần đất có diện tích 1257,4m² (200m² đất ở tại nông thôn, 1057,4m² đất vườn) thuộc thửa 484, tờ bản đồ số 11, đất tọa

lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân, thành phố Cần Thơ) theo Bản trích đo địa chính số 480/VPĐKĐĐ ngày 30/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (vị trí A của bản trích đo địa chính).

Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1807-LCL-201600014/HĐTC ngày 06/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 201600014/PLHĐTC ngày 27/12/2017 giữa Ngân hàng N - Chi nhánh Thới Lai – Cần Thơ II với ông Võ Văn L, bà Trần Thị N đối với phần đất diện tích 1257,4m² (200m² đất ở tại nông thôn, 1057,4m² đất vườn) thuộc thửa 484, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân, thành phố Cần Thơ) theo Bản trích đo địa chính số 480/VPĐKĐĐ ngày 30/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (vị trí A của bản trích đo địa chính).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Võ Văn M và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L1, bà Trần Thị N, ông Nguyễn Huỳnh S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L và Ủy ban nhân dân xã Tr có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tòa án áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào Đơn khởi kiện ngày 30 tháng 01 năm 2024; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 8 năm 2024; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 23 tháng 9 năm 2024 cùng các tài liệu, chứng cứ có liên quan thì tranh chấp phát sinh giữa các đương sự là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn có địa chỉ cư trú tại xã Trường Xuân, thành phố Cần Thơ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về pháp luật áp dụng: Nguyên đơn căn cứ vào giấy mua bán đất viết tay vào năm 1999 để khởi kiện bị đơn, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 14/6/2004 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Luật

đất đai năm 1993, Luật dân sự năm 1995 để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

[4.1] Đối với yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 1257,4m² thuộc thửa 484; tờ bản đồ số 11; đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân, thành phố Cần Thơ):

Xét về nguồn gốc, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 583766 , sổ vào sổ cấp GCN 000184 có các thửa 484 với diện tích 8.677m² – loại đất L +T và thửa 482 với diện tích 2.295m² có tổng diện tích 10.972 m² tại tờ bản đồ số 11 do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn cấp cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 03/12/1992. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thừa nhận năm 1999 vì hoàn cảnh gia đình khó khăn ông Nguyễn Văn Đ có bán cho ông Võ Văn M (M Nhỏ) một phần đất và có làm giấy tay. Sau đó ông Đ đã giao giấy tay cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ để ông M làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên. Đến năm 2004 giao dịch chuyển nhượng trên thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 6 năm 2004 . Ông M đã để cho con của ông là ông Võ Văn L1 đứng tên. Sau đó, ông L1 đã tặng cho ông Võ Văn L và đến năm 2016, ông L thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng N thông qua hợp đồng số thế chấp quyền sử dụng đất số 1807-LCL-201600014/HĐTC ngày 06/01/20216. Các đương sự đều thừa nhận sự việc trên là có thật nên chứng cứ này không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Võ Văn M, ông Võ Văn L trả lại phần đất có diện tích 1257,4m² (Trong đó: 200m² đất thổ cư + 1057,4m² đất vườn) phần đất thuộc thửa đất số 484 theo bản trích đo địa chính số 480/VPĐKĐĐ ngày 30/7/2024 là có cơ sở.

[4.2] Đối với yêu cầu khởi kiện tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1807-LCL-201600014/HĐTC ngày 06/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 201600014/PLHĐTC ngày 27/12/2017:

Trong trường hợp này, Ngân hàng nhận thế chấp bảo đảm khoản vay của ông và bà N theo luật định đáng lẽ ra sẽ được công nhận do là người thứ ba ngay tình nếu không vi phạm các điều kiện quy định khác về hoạt động cho vay. Tuy nhiên, suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng không cung cấp được văn bản thể hiện có thực hiện trình tự thủ tục đi khảo sát thực tế, thẩm định, xác minh tài sản, chứng tỏ khi cho vay và nhận thế chấp tài sản bảo đảm Ngân hàng chỉ dựa vào tính pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông L mà không quan tâm, thực hiện các thủ tục thẩm định tài sản bảo đảm. Nếu có thực hiện thì chắc chắn Ngân hàng sẽ biết được

trên thửa đất 484 có 02 căn nhà đại đoàn kết với nhiều người trong gia đình nguyên đơn đang sinh sống trên đó và trên thửa đất 484 tồn tại nhiều ngôi mộ của gia đình nguyên đơn. Điều đáng nói là trong 02 căn nhà đại đoàn kết tồn tại trên có, có 01 căn do chính Ngân hàng N trao tặng.

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng trình bày là khoản vay của ông L, bà N đã quá hạn nhưng không có yêu cầu độc lập nên không xem xét giải quyết. Trong vụ án này, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Trường hợp sau này giữa Ngân hàng N với ông Võ Văn L và bà Trần Thị N phát sinh tranh chấp về hợp đồng tín dụng sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Võ Văn L. Buộc bị đơn ông Võ Văn L trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 1257,4m² (200m² đất ở tại nông thôn, 1057,4m² đất vườn) thuộc thửa 484, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, theo Bản trích đo địa chính số 480/VPĐKĐĐ ngày 30/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1807-LCL-201600014/HĐTC ngày 06/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 201600014/PLHĐTC ngày 27/12/2017 giữa Ngân hàng N Chi nhánh Thới Lai – Cần Thơ II với ông Võ Văn L, bà Trần Thị N đối với phần đất nêu trên.

[5] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Võ Văn M do nguyên đơn rút yêu cầu.

[6] Về chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ, đo đạc và định giá là 7.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên buộc ông Võ Văn L phải có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 7.000.000 đồng.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Võ Văn L phải chịu 300.000 đồng và Ngân hàng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[8]. Những phân tích, nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với tài liệu chứng cứ cũng như phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 31, Điều 36, khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993; Điều 141, Điều 146, Điều 176, Điều 690, Điều 691, Điều 692, Điều 693, Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Cà N, bà Nguyễn Ngọc V đối với bị đơn ông Võ Văn L.

Buộc bị đơn ông Võ Văn L trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Cà N, bà Nguyễn Ngọc V phần đất có diện tích 1257,4m² (200m² đất ở tại nông thôn, 1057,4m² đất vườn) thuộc thửa 484, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân, thành phố Cần Thơ) theo Bản trích đo địa chính số 480/VPĐKĐĐ ngày 30/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (vị trí A của bản trích đo địa chính).

Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1807-LCL-201600014/HĐTC ngày 06/01/2016 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 201600014/PLHĐTC ngày 27/12/2017 giữa Ngân hàng N - Chi nhánh Thới Lai – Cần Thơ II với ông Võ Văn L bà Trần Thị N đối với phần đất diện tích 1257,4m² (200m² đất ở tại nông thôn, 1057,4m² đất vườn) thuộc thửa 484, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Trường Khương A, xã Trường Xuân, thành phố Cần Thơ) theo Bản trích đo địa chính số 480/VPĐKĐĐ ngày 30/7/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (vị trí A của bản trích đo địa chính).

Nguyên đơn có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 525572; Sổ vào sổ cấp GCN số CH00625 do ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp cho ông Võ Văn L năm 18 tháng 11 năm 2011 đối với phần đất diện tích 1257,4m² (200m² đất ở tại nông thôn, 1057,4m² đất vườn) tại vị trí A của Bản trích đo địa chính số 480/VPĐKĐĐ do Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 30/7/2024 để tiến hành làm

thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Ngọc V theo quy định.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Võ Văn M, do nguyên đơn rút yêu cầu.

3. Về chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ, đo đạc và định giá: Buộc ông Võ Văn L hoàn lại cho nguyên đơn nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Cà N, bà Nguyễn Ngọc V số tiền 7.000.000 đồng.

4. Về án phí:

Buộc ông Võ Văn L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc Ngân hàng Nông phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Cà N, bà Nguyễn Ngọc V được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007530 ngày 26 tháng 02 năm 2024 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004353 ngày 23 tháng 9 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ).

Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Cà N, bà Nguyễn Ngọc V được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004317 ngày 16 tháng 8 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ).

Trường hợp bản án 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, 7 và 9 luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Khu vực 3;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- Lưu: HS; VT-TA.

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

Trần Thái Minh Ngọc