

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 95/2025/DS-PT

Ngày 11/3/2025

“V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất, quyền sở hữu nhà; yêu cầu huỷ hợp
đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Tuyết Phương

Ông Võ Bảo Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phong Lan là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 480/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 480/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Tô Điền Quốc T, sinh năm 1973.

2. Bà Nguyễn Thị Xuân T1, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Số G đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trường H, sinh năm 1976. Địa chỉ: H N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn:** Ông Lê Ngọc Việt A, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số A đường B, khu tái định cư P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc D, sinh năm 1983; ông Thái Trung N, sinh năm 1981; ông Nguyễn Thái V, sinh năm 1998; ông Dương

Minh P, sinh năm 2000; bà Võ Ngọc N1, sinh năm 2001. Cùng địa chỉ: B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Hoa T2, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số A đường B, khu tái định cư P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1968. Địa chỉ: B N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Ngân hàng TMCP N2

Phòng giao dịch P: Lô A ấp T, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP N2: Ông Nguyễn Trọng Vĩnh P1 – Trưởng phòng G1.

3. Ngân hàng TMCP Đ1

Chi nhánh C: Số A Đại lộ H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Văn phòng Công chứng Trần Ngọc Chiến

Địa chỉ: Số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

5. Bà Nguyễn Hồng H2

6. Bà Nguyễn Thị Phương A1

7. Bà Nguyễn Thị Thu T3

Cùng địa chỉ: Số A tổ C, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

8. Ông Ngô Hồng A2, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số A đường Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

9. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số A tổ C, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

10. Ông Nguyễn Ngọc G, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số C tổ C, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

11. Văn phòng C2

Địa chỉ: Số C đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

12. Ủy ban nhân dân quận C

Địa chỉ: Khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo:

1. Ông Tô Điền Quốc T và bà Nguyễn Thị Xuân T1 là nguyên đơn.

2. Bà Nguyễn Thị Hoa T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Trước đây, ông Tô Điền Quốc T, bà Nguyễn Thị Xuân T1 có nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Nguyễn Ngọc G từ năm 2015. Hiện nay, nhà và đất mang số 138 đường B, khu tái định cư P, quận C, thành phố Cần Thơ vào năm 2015, sau đó ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CU661497, số vào sổ CS05599 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 12/6/2020. Do không có nhu cầu sử dụng nên phía nguyên đơn có cho ông Lê Ngọc Việt A ở nhờ từ năm 2016 đến nay được thể hiện tại Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 14/12/2016 được công chứng tại Văn phòng C3, theo đó có nội dung ông Việt A chỉ ở nhờ, không có bất kỳ quyền sở hữu hay sử dụng nào khác đối với nhà và đất nêu trên, cũng như không có bất cứ thỏa thuận nào khác liên quan đến tài sản này. Hiện nay, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà phía ông T, bà T1 đang thế chấp để đảm bảo khoản vay 2.700.000.000đ (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng) của Ngân hàng TMCP N2 – Phòng G1 thể hiện tại hợp đồng số: 176/2020/VCBCT.PGDPT ngày 30/6/2020, ông T và bà T1 nhiều lần yêu cầu ông A và vợ là bà T2 trả lại tài sản nhà và đất trên, nhưng bị đơn không đồng ý.

Nay, nguyên đơn ông Tô Điền Quốc T và bà Nguyễn Thị Xuân T1 khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Ngọc Việt A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoa T2 trả lại nhà và đất tọa lạc tại số A đường B, khu tái định cư P, quận C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05599 do Sở T4.Cần Thơ cấp ngày 12/6/2020, tọa lạc tại khu tái định cư phường H, quận C, thành phố Cần Thơ; không đồng ý hỗ trợ hay di dời cho phía bị đơn.

** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày và có đơn yêu cầu phản tố như sau:*

Nguồn gốc phân đất tranh chấp là của ông Nguyễn Hùng E1 được hưởng thừa kế của bà Nguyễn Kim X đối với nền tái định cư 138B4, diện tích 4,5m x 15m = 67,5m² thuộc Dự án tái định cư đối với các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án Bờ kè X (đợt 1) thuộc phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Sau đó, phía ông Nguyễn Hùng E1, bà Nguyễn Thị Hồng H2, bà Nguyễn Thị Phương A1, bà Nguyễn Thị Thu T3 và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hoa T2 nhận toàn bộ hồ sơ gốc để đăng ký quyền sử dụng đất theo luật định, đồng thời được toàn quyền quản lý sử dụng. Do ông H3 Em không rành về mặt pháp lý nên đã giao cho ông Ngô Hồng A2 thay mặt nhận của bà T2 số tiền cọc 235.000.000đ (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng), đồng thời ông Hồng A2 cũng đã nộp thay cho ông H3 Em số tiền 69.467.500đ (Sáu mươi chín triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm đồng) cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà thành phố C. Sau đó bà T2 đã tiếp quản toàn bộ diện tích đất, bỏ tiền ra xây dựng toàn bộ nhà kiên cố một trệt, một lầu và đã sử dụng ổn định, có đăng ký hộ khẩu từ năm 2011 đến nay, đồng thời ông Việt A cũng sinh sống ở đây đến nay.

Toàn bộ quá trình giao dịch giữa ông Hùng E1 với bà Nguyễn Thị Hoa T2, ông Việt A không có tham gia, vì toàn bộ tiền đều do cá nhân bà T2 bỏ ra để trả tiền cọc cho ông Hồng A2 và xây dựng nhà. Do ông H3 Em đột ngột qua đời nên bà T2 và ông Hùng E1 chưa ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng chính thức nhưng không biết lý do gì bà H1 lại đăng ký được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ772872, số vào sổ CT06846 ngày 25/10/2013 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3838 ngày 23/12/2015 với ông T. Sau đó, ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CC952726, số vào sổ GCN: CH02377, cấp ngày 20/01/2016) và đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh C để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng. Nhà và quyền sử dụng đất ông Việt A và bà T2 đang sử dụng ổn định nhưng bà H1 đăng ký quyền sử dụng đất, chuyển nhượng lại cho ông T thì ông Việt A không biết. Sở dĩ có Văn bản thỏa thuận ngày 14/12/2016 là do ông Việt A có hùn hạp làm ăn với ông T, muốn ông T thuận tiện trong vấn đề vay vốn để cùng hưởng lợi nhuận kinh doanh nên mới ký xác nhận, bà T2 không biết việc này.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn ông Việt A không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông Việt A có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3838 ngày 23/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 với ông Tô Điền Quốc T do có dấu hiệu lừa dối che giấu người thứ ba ngay tình. Đồng thời công nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 33, diện tích 67,5m², đất tọa lạc tại số A, đường B, khu T, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 05599 ngày 12/6/2020 cấp cho ông Tô Điền Quốc T, cho bà Nguyễn Thị Hoa T2 được toàn quyền quản lý, sử dụng;

3. Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 108/2020/VCBCT.PGDPT ngày 29/6/2020 giữa bên thế chấp là ông Tô Điền Quốc T và bà Nguyễn Thị Xuân T1 với bên thế chấp là Ngân hàng TMCP N2 –Chi nhánh C – P2. Đồng thời buộc ông T và bà T1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền gốc và lãi còn lại theo hợp đồng vay số 176/2020/VCBCT.PGDPT ngày 30/6/2020 tại Ngân hàng TMCP N2 –Chi nhánh C - PGD P, đề nghị giao trả lại quyền sở hữu tài sản cho bà Nguyễn Thị Hoa T2.

** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hoa T2 trình bày và có đơn yêu cầu độc lập:*

Thông nhất với phần trình bày của bị đơn, phía bà Hoa T2 có đơn yêu cầu độc lập:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3838 ngày 23/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 với ông Tô Điền Quốc T do có dấu hiệu lừa dối che giấu người thứ ba ngay tình. Đồng thời buộc các bên trả cho nhau những gì đã nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3838.

+ Đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 33, diện tích 67,5m², đất tọa lạc tại số A, đường B, khu T, quận C, thành phố Cần Thơ, đồng thời tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 05599 ngày 12/6/2020 cấp cho ông Tô Điền Quốc T, cho bà Nguyễn Thị Hoa T2 được toàn quyền quản lý, sử dụng.

+ Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 108/2020/VCBCT.PGDPĐ ngày 29/6/2020 giữa bên thế chấp là ông Tô Điền Quốc T và bà Nguyễn Thị Xuân T1 với bên thế chấp là Ngân hàng TMCP N2 –Chi nhánh C – P2. Đồng thời buộc ông T và bà T1 có nghĩa vụ thanh toán số tiền gốc và lãi còn lại theo hợp đồng vay số 176/2020/VCBCT.PGDPĐ ngày 30/6/2020 tại Ngân hàng TMCP N2 –Chi nhánh C - PGD P, đề nghị giao trả lại quyền sở hữu tài sản cho bà Nguyễn Thị Hoa T2.

** Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng C2 trình bày:*

Ngày 24/12/2010, Văn phòng C2 nhận được yêu cầu công chứng giấy ủy quyền của ông Nguyễn Hùng E1 và bà Nguyễn Thị Hoa T2. Sau khi đối chiếu các giấy tờ mà các bên cung cấp, tại thời điểm công chứng các bên tự nguyện, Công chứng viên có giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên. Sau đó, các bên thống nhất ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên, nên việc công chứng Hợp đồng ủy quyền trên đúng quy định của pháp luật công chứng. Giấy ủy quyền ngày 24/12/2010 do ông Hùng E1 và bà Hoa T2 tự soạn, sau khi tiến hành công chứng giấy ủy quyền các bên mong muốn rằng để đảm bảo khi cơ quan Nhà nước cấp nền đất cho ông Hùng E1 hoặc các thành viên trong hộ thì các bên đều có ý kiến đồng ý nên những người khác bao gồm Nguyễn Hồng H2, Nguyễn Thị Phương A1, Nguyễn Thu H1 và Nguyễn Thị Thu T3, những người này cũng đề nghị được ký tên vào giấy ủy quyền, đây là yêu cầu của đương sự không thay đổi bản chất và nội dung ủy quyền.

** Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh C trình bày:*

Trước đây ngày 14/12/2016, giữa ông Lê Ngọc Việt A với ông Tô Điền Quốc T liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số CH02377 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 20/01/2016 thì phía Ngân hàng B – Chi nhánh C tham gia với tư cách là bên nhận tài sản thế chấp, việc tham gia ký xác nhận là do phía Ngân hàng yêu cầu theo quy trình nhận tài sản thế chấp. Kể từ thời điểm ký văn bản thỏa thuận trên đến nay không có ai tranh chấp hoặc yêu cầu hủy văn bản này, hiện tài sản này không còn thế chấp tại Ngân hàng B - Chi nhánh C và đề nghị xin vắng mặt.

** Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng C3 trình bày:*

Đối với Văn bản thỏa thuận giữa ông Lê Ngọc Việt A, ông Tô Điền Quốc T, bà Nguyễn Thị Xuân T1 và Ngân hàng B - Chi nhánh C được công chứng tại Văn phòng C3 vào ngày 14/12/2016 với mục đích theo sự tự nguyện thỏa thuận của các bên giao kết với nội dung và mục đích như trong văn bản thỏa thuận được Công chứng viên của Văn phòng C3 chứng nhận. Việc công chứng Văn bản thỏa thuận trên có sự tham gia của Ngân hàng B - Chi nhánh C là do ông Đ, bà T1 đang có

nhu cầu sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1949, tờ bản đồ số 33 để thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng B - Chi nhánh C, việc công chứng văn bản trên là đúng quy định của pháp luật, kể từ thời điểm công chứng cho đến nay Văn phòng C3 không nhận bất kỳ yêu cầu giải quyết tranh chấp hay ý kiến của các đương sự nêu trên liên quan đến Văn bản thỏa thuận. Đồng thời xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 167/2024/DSST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Điền Quốc T, bà Nguyễn Thị Xuân T1.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Ngọc Việt A.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoa T2.

Buộc bị đơn ông Lê Ngọc Việt A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoa T2 có nghĩa vụ di dời trả lại cho nguyên đơn ông Tô Điền Quốc T, bà Nguyễn Thị Xuân T1 quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1949, tờ bản đồ số 33, có diện tích 67,5m², loại đất ODT, cùng căn nhà cấp 3, có diện tích sàn là 139,1m², mang số 138 đường B, Khu tái định cư P, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS05599 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 12/6/2020 cho ông Tô Điền Quốc T. (Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2024 -BL 926 đến 931).

Dành quyền lưu cư cho bị đơn ông Lê Ngọc Việt A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoa T2 trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Tô Điền Quốc T, bà Nguyễn Thị Xuân T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 006570 ngày 10/12/2020 và số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008352 ngày 21/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Lê Ngọc Việt A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008446 ngày 31/5/2022 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003175 ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, ông Việt A được nhận lại số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoa T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm

ng nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008447 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003174 ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, bà Hoa T2 được nhận lại số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng số tiền xem xét thẩm định và định giá là 8.950.000đ (Tám triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận cho nên bị đơn ông Việt A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoa T2 mỗi người sẽ chịu 1/2 chi phí này, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong, nên bị đơn ông Việt A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoa T2 mỗi người nộp lại số tiền 4.475.000đ (Bốn triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) để giao trả lại cho nguyên đơn ông T, bà T1 tại cơ quan thi hành án.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 07/10/2024, nguyên đơn cho rằng, bản án sơ thẩm tuyên thời gian lưu cư 06 tháng là gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn. Bởi lẽ vụ án đã qua nhiều lần xét xử, mỗi tháng nguyên đơn phải đóng lãi khoảng 20 triệu đồng cho ngân hàng, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận thời hạn lưu cư.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 02/10/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hoa T2 cho rằng Toà án cấp sơ thẩm thiếu sót trong việc đánh giá chứng cứ, xem xét tính hợp pháp của chứng cứ do người liên quan cung cấp là không hợp pháp, thiếu khách quan và vi phạm tố tụng. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi kháng cáo. Bản án sơ thẩm tuyên thời gian lưu cư là 06 tháng, nguyên đơn kháng cáo không thống nhất thời gian lưu cư. Nay, nguyên đơn đồng ý cho bị đơn lưu cư 03 tháng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hoa T2 giữ nguyên kháng cáo và cho rằng việc chuyển quyền sử dụng đất qua các chủ thể đến cho nguyên đơn là trái pháp luật, đề nghị Toà án sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận. Về lưu cư, Bộ luật dân sự không quy định về lưu cư. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan lưu cư 03 tháng là có lợi cho phía bị đơn. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Toà án nhân dân quận Cái Răng đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, bà T2 cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã giao tiền cọc cho ông Ngô Hồng A2. Hồ sơ thể hiện, ông Ngô Hồng A2 không phải là người được cấp tái định cư nên ông Ngô Hồng A2 không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Ngô Hồng A2 cũng không khẳng định việc chuyển nhượng này mà cần làm rõ trong mối quan hệ khác. Do vậy, bà T2 không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất.

[3] Về căn cứ xác lập quyền sở hữu nhà, bà T2 xuất trình các hoá đơn, chứng từ bán lẻ về việc mua vật liệu xây dựng, đóng tiền điện, nước. Các tài liệu này không đủ để chứng minh quyền sở hữu nhà về mặt pháp lý. Trong khi đó, ông T được công nhận quyền sở hữu nhà về mặt pháp lý vào ngày 12/5/2020. Điều này phù hợp với xác nhận của ông Việt A (chồng bà T2) vào ngày 14/12/2016 tại Văn phòng công chứng. Do vậy, không có căn cứ cho rằng quyền sở hữu nhà thuộc bà T2. Việc bà T2 bỏ tiền ra để xây nhà, nếu chứng minh được thì có quyền kiện đòi tài sản thành một vụ kiện dân sự khác.

[4] Bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013, bà H1 chuyển nhượng cho ông T là hợp pháp. Ông T được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà là hợp pháp nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận việc huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

[5] Về vấn đề lưu cư, Luật hôn nhân gia đình có quy định về lưu cư trong việc giải quyết phân chia tài sản là nhà của vợ chồng. Bộ luật dân sự không quy định vấn đề này. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý để bị đơn và người có quyền lưu cư 03 tháng. Vấn đề này có lợi cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên ghi nhận.

[6] Từ những nhận định trên cho thấy, kháng cáo của bà T2 là không có căn cứ chấp nhận. Theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự thì bà T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Lê Ngọc Việt A và bà Nguyễn Thị Hoa T2 có nghĩa vụ di dời tài sản, vật dụng để trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1949, tờ

bản đồ số 33, có diện tích 67,5m², loại đất ODT, cùng căn nhà cấp 3, có diện tích sàn là 139,1m², mang số 138 đường B, khu tái định cư P, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS05599 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 12/6/2020 cho ông Tô Điền Quốc T. (Đính kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng).

Dành quyền lưu cư ông Lê Ngọc Việt A và bà Nguyễn Thị Hoa T2 trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Lê Ngọc Việt A và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hoa T2 về việc:

- + Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3838 ngày 23/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 với ông Tô Điền Quốc T; Công nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 33, diện tích 67,5m², đất tọa lạc tại số A, đường B, khu T, quận C, thành phố Cần Thơ.

- + Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 05599 ngày 12/6/2020 cấp cho ông Tô Điền Quốc T, cho bà Nguyễn Thị Hoa T2 được toàn quyền quản lý, sử dụng;

- + Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 108/2020/VCBCT.PGDPT ngày 29/6/2020 giữa ông Tô Điền Quốc T và bà Nguyễn Thị Xuân T1 với Ngân hàng TMCP N2.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 006570 ngày 10/12/2020 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0008352 ngày 21/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Ông Lê Ngọc Việt A phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0008446 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí, coi như ông Việt A đã nộp xong.

Ông Lê Ngọc Việt A được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0003175 ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Bà Nguyễn Thị Hoa T2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0008447 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí, coi như bà Hoa T2 đã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị Hoa T2 được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0003174 ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Việt A, bà Hoa T2 mỗi người hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 4.475.000đ (Bốn triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003735 ngày 10/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

Bà Nguyễn Thị Hoa T2 phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003730 ngày 04/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí, coi như bà T2 đã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Cái Răng;
- THADS quận Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Chế Linh

