

**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: 943/2026/DS-PT

Ngày 06/8/2026.

*“Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận và
công nhận quyền sử dụng đất, di
dời tài sản trả lại quyền sử dụng
đất và bồi thường thiệt hại tài sản”*

**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 Phạm Quang Nhuận.

Các Thẩm phán: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc, Thẩm tra viên Tòa án,
Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần
Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 844/2026/TLPT-DS ngày 04
tháng 6 năm 2026, về *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy giấy chứng
nhận và công nhận quyền sử dụng đất, di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất
và bồi thường thiệt hại tài sản”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm
2025, Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1142/2026/QĐ-PT
ngày 26 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H
(H4). Địa chỉ trụ sở: số B B, đường N, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T
(Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân - Ngân hàng TMCP Phát triển thành
phố H - Chi nhánh S), địa chỉ: Số A, đường T, phường P, thành phố Cần Thơ (có
mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Ngô Minh H, sinh năm 1989, địa chỉ liên hệ: Số C, đường P, phường P, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Trần Thị Ngọc Q, sinh năm 1988, địa chỉ: Ấp Đ, xã C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà Q: Ông Trần Bửu Thịnh Đ, sinh năm 1969, địa chỉ: số E, đường N, phường P, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1936, địa chỉ: Ấp B, xã C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L: Bà Lê Thị C, sinh năm 1972 (có mặt).

2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1972, địa chỉ: Ấp M, phường C, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị C: Ông Võ Tấn T1, sinh năm 1992, địa chỉ liên hệ: Số B, đường L, phường L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3. Bà Lê Thị C1, sinh năm 1978, địa chỉ: Ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ (có mặt).

4. Ông Lê Văn M, sinh năm 1980 (vắng mặt).

5. Ông Lê Văn Đ1, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã C, thành phố Cần Thơ.

6. Ông Hồng Châu T2, sinh năm 1989, địa chỉ: Ấp B, xã C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Ông Trần Minh N, sinh năm 1999, địa chỉ: Ấp Q, xã H, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

7. Ông Lê Mười M1, sinh năm 1984, địa chỉ: Ấp B, xã C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Mười M1: Bà Lê Thị Tường O, sinh năm 1999, địa chỉ liên lạc: Số C đường T, phường C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

8. Ủy ban nhân dân xã C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Hồng V – Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Kinh tế (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị C1, ông Lê Mười M1, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Thị L, ông Hồng Châu T2, ông Lê Văn M, ông Lê Văn Đ1 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H (H4) – Chi nhánh S đã cho ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q vay tiền như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 32521/22MN/HĐTD ngày 04/8/2022, Khế ước nhận nợ 32521/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 29/11/2022: Số tiền vay 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 29/11/2022 đến ngày 29/11/2023, lãi suất: 11%/ năm và có thể được H4 điều chỉnh theo từng thời kỳ, mục đích vay: Bù đắp bổ sung vốn chăn nuôi – bù đắp bổ sung vốn chăn nuôi tôm.

- Phụ lục hợp đồng tín dụng số 32521/22MN/HĐTD/PL01 ngày 29/03/2023, Khế ước nhận nợ số 32521/22MN/HĐTD/KUNN03 ngày 30/03/2023: Số tiền vay 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 30/03/2023 đến ngày 30/03/2024, lãi suất 13,5%/năm và có thể được H4 điều chỉnh theo từng thời kỳ, mục đích vay: Bù đắp bổ sung vốn chăn nuôi – bù đắp bổ sung vốn chăn nuôi tôm.

- Thẻ tín dụng cấp ngày 10/11/2022; Hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Bất động sản tại thửa đất số 881, tờ bản đồ số 12, ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Diện tích: 5.000 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 494111, số vào sổ cấp GCN: CH00124 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/06/2014. Cập nhật thay đổi ngày 24/12/2020. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25/21MN/HĐBD ngày 05/01/2021, số công chứng 49, cuốn số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 (thành phố S, tỉnh Sóc Trăng) và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 25/21MN/HĐBD/PL01 ngày 04/08/2022 được ký kết giữa H4 với ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q, công chứng tại Văn phòng Trần Văn N1 (thành phố S, tỉnh Sóc Trăng), số công chứng 6468, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng ngày 05/01/2021.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng nhiều lần yêu cầu ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q trả nợ nhưng ông, bà vẫn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng. Tính đến ngày 20/09/2023, tổng số tiền mà ông H và bà Q còn nợ Ngân hàng là 764.552.639 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi bốn triệu, năm trăm năm mươi hai nghìn sáu trăm ba mươi chín đồng), bao gồm:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 32521/22MN/HĐTD ngày 08/04/2022: Nợ gốc 200.000.000 đồng, lãi trong hạn 3.790.547 đồng, lãi quá hạn 12.953 đồng, tổng cộng 203.803.500 đồng.

- Phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức số 32521/22MN/HĐTD/PL01 ngày 29/03/2023: Nợ gốc 500.000.000 đồng, lãi trong hạn 9.641.096 đồng, lãi quá hạn 32.629 đồng, tổng cộng 509.673.725 đồng.

- Thẻ Tín dụng, cấp ngày 10/11/2022: Nợ gốc 38.124.516 đồng, lãi trong hạn 12.034.666 đồng, lãi quá hạn 916.232 đồng, tổng cộng 51.075.232 đồng.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Buộc ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho H4 theo hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền là 764.552.639 đồng, thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng; khế ước nhận nợ đã ký kết với H4 kể từ sau ngày 20/09/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho H4, đề nghị Quý Tòa cho Ngân hàng yêu cầu Thi hành án xử lý tài sản đã được thế chấp cho H4, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được sử dụng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q đối với H4. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết tài khoản nợ của ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q tại Ngân hàng thì ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Theo đơn phản tố ngày 18/02/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Ngô Minh H và người đại diện trình bày:

Ông H và bà Q thống nhất xác nhận có nợ Ngân hàng số tiền nêu trên, về tài sản thế chấp là thửa đất số 881, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.000m² đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng chính lý biên động ngày 24/12/2020 cho ông Ngô Minh H đứng tên. Nay yêu cầu công nhận thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông H, buộc các ông, bà: Bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị C, bà Lê Thị C1, ông Lê Văn M, ông Lê Mười M1, ông Hồng Châu T2, ông Lê Văn Đ1 phải trả lại thửa đất này, đồng thời di dời hoặc chặt hạ các cây dừa loại C mới trồng và các cây trồng khác (nếu có), yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông H do 05 năm không canh tác, khai thác, sử dụng được phần đất của ông H, bằng số tiền thuê đất mỗi năm tại địa phương là 7.500.000 đồng/năm/5.000m² x 05 năm = 37.500.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía ông H chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các ông, bà: Bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị C, bà Lê Thị C1, ông Lê Văn M, ông Lê Mười M1, ông Hồng Châu T2, ông Lê Văn Đ1 phải trả lại thửa đất 881; đối với các yêu cầu khác thì xin rút lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L trình bày:

Thửa đất số 881, tờ bản đồ số 12, ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (trước đây là thửa đất số 233, 239, tờ bản đồ số 12, ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng) hộ bà Nguyễn Thị L đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997, thời điểm cấp giấy hộ bà L gồm có: bà Lê Thị C, bà Lê Thị C1, ông Lê Văn M, ông Lê Văn Đ1, ông Hồng Châu T2, ông Lê Mười M1 và bà Nguyễn Thị L. Hộ bà L đã sử dụng thửa đất ổn định hơn 30 năm đến nay và chưa từng thấy có bất kỳ cán bộ Ngân hàng nào vào thăm định đất để cho vay. Ông H thế chấp thửa đất 881 nhưng Ngân hàng không

thẩm định đất mà lại duyệt cho vay là có lỗi, vì phần đất này không phải của ông H nên không thể xử lý tài sản thế chấp theo yêu cầu khởi kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị C và bà Lê Thị C1 trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị L, nay bà C và bà C1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H không được xử lý tài sản thế chấp liên quan đến thửa đất số 233, 239, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là thửa 881, tờ bản đồ số 12).

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 881, tờ bản đồ số 12, diện tích: 5.000m², đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, sổ giấy chứng nhận BT 494111, sổ vào sổ cấp GCN: CH00124 do UBND huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/6/2014, cấp đổi ngày 24/12/2020.

Công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 881, tờ bản đồ số 12, diện tích: 5.000m², đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của hộ bà Nguyễn Thị L như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp năm 1997 gồm các thành viên hộ: bà Lê Thị C, bà Lê Thị C1, ông Lê Văn M, ông Lê Văn Đ1, ông Hồng Châu T2, ông Lê Mười M1 và bà Nguyễn Thị L.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn M, ông Lê Mười M1 và ông Hồng Châu T2: Thông nhất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị C1, bà Lê Thị C.

Theo Công văn số 840/UBND-KT ngày 17/9/2025, Ủy ban nhân dân xã C có ý kiến như sau:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 494111, sổ vào sổ cấp GCN: CH00124 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/6/2014 cho ông Lương Văn Q1, sinh năm 1959, đối với phần đất có diện tích 5.000m² đất trồng cây hàng năm khác (HNK), thuộc thửa đất số 881, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp B, xã C, thành phố Cần Thơ) là đúng thực tế chủ sử dụng đất, việc đo đạc được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ2) đo đạc xuất kết quả trích lục địa chính thửa đất ngày 04/6/2014, quy trình thực hiện việc thiết lập hồ sơ chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã A (cũ) và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI thực hiện đảm bảo đúng trình tự, đúng đối tượng, đúng quy định pháp luật.

Việc chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 494111, sổ vào sổ cấp GCN: CH00124 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/6/2014 đối với phần đất có diện tích 5.000,0m² thuộc thửa đất số 881, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố Cần Thơ cho ông Ngô Minh H, sinh năm 1989, số CMND: 365646988, địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Đ, xã C, thành phố Cần

Thor), theo hồ sơ số 000124.CN.002, vào ngày 24/12/2020 là đúng thực tế sử dụng đất, không thực hiện việc đo đạc thực tế thửa đất là do chủ sử dụng đất yêu cầu đính chính trang 4 không yêu cầu đo đạc theo quy định Luật Đất đai 2013 “các trường hợp biến động chủ sử dụng đất không yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là khi có sự thay đổi về thông tin đăng ký biến động mà không làm thay đổi toàn bộ diện tích, hình thức sử dụng đất”, trình tự, thủ tục được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025, Tòa án nhân dân KV, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

“Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H. Buộc ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q cùng chịu trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H số tiền vốn vay còn nợ là 700.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 19/11/2025 là 296.404.449 đồng, cộng chung: 996.404.449 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng cho vay, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H thì lãi suất mà ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H.

Mức lãi suất hai bên thoả thuận là mức lãi suất nợ quá hạn các bên thoả thuận trong hợp đồng. Trường hợp, các bên không có thoả thuận về mức lãi suất nợ quá hạn thì mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn.

Ngay sau khi ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H có trách nhiệm giải chấp tài sản đã thế chấp và trả lại hồ sơ thế chấp tài sản cho ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25/21MN/HĐBD ngày 05/01/2021, số công chứng 49, cuốn số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 (thành phố S, tỉnh Sóc Trăng) và Hợp đồng sửa đổi, Bổ sung hợp đồng số 25/21MN/HĐBD/PL01 ngày 04/08/2022 được ký kết giữa H4 với ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q, được công chứng tại Văn phòng Trần Văn N1, số công chứng 6468, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng ngày 05/01/2021.

2. Về quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án:

Trường hợp ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 đối với tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 25/21MN/HĐBD ngày 05/01/2021, số công chứng 49, cuốn số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 (thành phố S, tỉnh Sóc Trăng) và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 25/21MN/HĐBD/PL01 ngày 04/08/2022 được ký kết giữa H4 với ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q, được công chứng tại Văn phòng Trần Văn N1, số công chứng 6468, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng ngày 05/01/2021, được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H với ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q để đảm bảo thi hành án. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp là: Thửa đất số 881, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.000m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hằng năm khác, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, thành phố Cần Thơ - nay là ấp B, xã 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 BT 494111, số vào sổ cấp GCN: CH00124 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/06/2014, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2020 cho ông Ngô Minh H đứng tên quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Ngô Minh H theo nội dung đơn phản tố ngày 18/02/2025. Buộc bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị C, bà Lê Thị C1, ông Lê Văn M, ông Lê Mười M1, ông Hồng Châu T2, ông Lê Văn Đ1 phải trả lại cho ông Ngô Minh H thửa đất số 881, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.000m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hằng năm khác, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, thành phố Cần Thơ - nay là ấp B, xã 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 BT 494111, số vào sổ cấp GCN: CH00124 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/06/2014, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2020.

4. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu sau của ông Ngô Minh H theo nội dung đơn đơn phản tố ngày 18/02/2025, cụ thể các yêu cầu:

4.1 Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 881, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.000m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hằng năm khác, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, thành phố Cần Thơ - nay là ấp B, xã 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 BT 494111, số vào sổ cấp GCN: CH00124 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/06/2014, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2020 là thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Minh H.

4.2 Buộc bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị C, bà Lê Thị C1, ông Lê Văn M, ông Lê Mười M1, ông Hồng Châu T2, ông Lê Văn Đ1 phải tự di dời toàn bộ các cây trồng có trên thửa đất số 881, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.000m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hằng năm khác, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, thành phố

Cần Thơ - nay là ấp B, xã 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 BT 494111, số vào sổ cấp GCN: CH00124 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/06/2014, cấp nhật thay đổi ngày 24/12/2020 để trả lại đất cho ông Ngô Minh H.

4.3 *Yêu cầu bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị C, bà Lê Thị C1, ông Lê Văn M, ông Lê Mười M1, ông Hồng Châu T2, ông Lê Văn Đ1 phải cùng chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Ngô Minh H số tiền là 37.500.000 đồng.*

Ông Ngô Minh H có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại phần yêu cầu đã rút theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

5. *Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị C, bà Lê Thị C1, ông Lê Văn M, ông Lê Mười M1 đối với các yêu cầu sau:*

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H không được xử lý tài sản thế chấp liên quan đến thửa đất số 233, 239, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là 881, tờ bản đồ số 12).

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 881, tờ bản đồ số 12, diện tích: 5.000m², đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, số giấy chứng nhận BT 494111, số vào sổ cấp GCN: CH00124 do UBND huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/6/2014, cấp đổi ngày 24/12/2020.

Công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 881, tờ bản đồ số 12, diện tích: 5.000m², đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của hộ bà Nguyễn Thị L như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp năm 1997 gồm các thành viên hộ: bà Lê Thị C, bà Lê Thị C1, ông Lê Văn M, ông Lê Văn Đ1, ông Hồng Châu T2, ông Lê Mười M1 và bà Nguyễn Thị L.”

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C1, ông Lê Mười M1, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Thị L, ông Hồng Châu T2, ông Lê Văn M, ông Lê Văn Đ1 có đơn kháng cáo cùng yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của các ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của các đương sự: Ông Hồng Châu T2, ông Lê Văn M, ông Lê Văn Đ1; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị C1, ông Lê Mười M1, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự: Ông Hồng Châu T2, ông Lê Văn M, ông Lê Văn Đ1 đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, xem như các ông từ bỏ việc kháng cáo, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng Dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các yêu cầu kháng cáo của ông Hồng Châu T2, ông Lê Văn M, ông Lê Văn Đ1.

[2] Xem xét kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm bà Lê Thị C1, ông Lê Mười M1, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Thị L về tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 881, tờ bản đồ số 12, diện tích: 5.000m², đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với các bị đơn ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Ngọc Q.

[3] Theo hồ sơ thi hành án của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, thì ông Lương Hiệp H1 đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất diện tích 5.000m², vị trí thửa đất số 233, 239, theo giấy chứng nhận Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L vào ngày 30/9/1997 để thi hành phần nghĩa vụ phải thi hành án theo nội dung quyết định của Bản án số 223/2009/DS-PT ngày 26/11/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã có hiệu lực pháp luật. Đến ngày 22/11/2011, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định số 447/QĐ-UBND về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L, cư ngụ ấp B, xã A, huyện C, thành phố Cần Thơ - nay là ấp B, xã C, thành phố Cần Thơ tại thửa đất số 233, 239, tờ bản đồ số 12, diện tích 8.700m², đồng thời cũng quy định bà Nguyễn Thị L lập các thủ tục xin đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại là 3.700m² và nộp phí, lệ phí theo quy định.

[4] Ông Lương Hiệp H1 là người trúng đấu giá tài sản thi hành án, đồng thời đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình nên Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 881 (số thửa mới), tờ bản đồ số 12, diện tích 5.000m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hằng năm khác, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C (nay là ấp B, xã C, thành phố Cần Thơ) cho ông Lương Hiệp H1 và bà Trần Thúc C2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 791408, số vào sổ cấp GCN: CH00124 ngày 06/01/2012. Đến ngày 23/5/20214, ông H1 và bà C2 đã chuyển nhượng thửa đất số 881 cho ông Lương Văn Q1, đồng thời ông Q1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/6/2014. Tiếp theo ông Q1 chuyển nhượng cho bà Trịnh Kim H2, đến ngày 14/02/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho bà H2 theo hồ sơ số 000124.CN.001. Sau cùng, bà H2 chuyển nhượng cho ông Ngô Minh H, đến ngày 24/12/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất cho ông H theo hồ sơ số 000124.CN.002. Như vậy, ông

Ngô Minh H đã được công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 881.

[5] Theo Công văn số 840/UBND-KT ngày 17/9/2025, Ủy ban nhân dân xã C có ý kiến: Việc chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 494111, số vào sổ cấp GCN: CH00124 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/6/2014 đối với thửa đất số 881, diện tích 5.000,0m² là đúng thực tế sử dụng đất, không thực hiện việc đo đạc thửa đất, vì chủ sử dụng đất yêu cầu điều chỉnh biến động trang 4 không yêu cầu đo đạc, theo quy định Luật Đất đai 2013 “các trường hợp biến động chủ sử dụng đất không yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là khi có sự thay đổi về thông tin đăng ký biến động mà không làm thay đổi toàn bộ diện tích, hình thức sử dụng đất”, trình tự, thủ tục được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXI thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[6] Do vậy, các ông, bà là: Bà Lê Thị C1, ông Lê Mười M1, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Thị L tranh chấp với ông H, yêu cầu Tòa án công nhận cho các ông, bà được quyền sử dụng thửa đất số 881 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ngô Minh H là không có căn cứ, cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp quy định pháp luật. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của các ông, bà không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Thửa đất số 881, ông H đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H, thủ tục thế chấp được thực hiện công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo đúng theo quy định pháp luật. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay của ông H là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật.

[8] Từ các tình tiết nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị C1, ông Lê Mười M1, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Thị L. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị C1, ông Lê Mười M1, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Thị L, ông Hồng Châu T2, ông Lê Văn M, ông Lê Văn Đ1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị C1, ông Lê Mười M1, bà Lê Thị C, bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 130/2025/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2025, Tòa án nhân dân KV - thành phố Cần Thơ.

2/ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các yêu cầu kháng cáo của ông Hồng Châu T2, ông Lê Văn M, ông Lê Văn Đ1.

3/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị C1, ông Lê Mười M1, bà Lê Thị C, ông Hồng Châu T2, ông Lê Văn M, ông Lê Văn Đ1 phải chịu án phí phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0011362, 0011363, 0011366, 0011367, 0011370, 0011369 cùng ngày 03/12/2025 của Cơ quan Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ, các ông, bà đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền. Bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

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

5/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-TT-THA TA TPCT;
- TAND KV – Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND KV – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Quang Nhuận