

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 – CẦN THƠ

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

Bản án số: 224/2025/DS-ST
Ngày 25-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất; đòi lại giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác
gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Phụng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Đỗ Thị Lệ Hằng.

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án nhân dân
khu vực 1- Cần Thơ.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần
Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 384/2025/TLST-DS ngày 08 tháng
5 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất; đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
866/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Lương Linh S**, sinh năm 1988

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lưu Thanh P, địa chỉ:
Số G đường P, phường P, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 14-4-2025).
(có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số F đường H, phường C, thành phố Cần Thơ. (có đề nghị xét xử
vắng mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Nguyễn Thị Út E, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số A khu dân cư N, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà E: Ông Nguyễn Văn Đ, địa chỉ: Số E đường H, phường N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 14-5-2025). (có mặt).

2. Văn phòng C

Địa chỉ: Số B đường N, phường T, thành phố Cần Thơ. (có đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 19-4-2025 và trong quá trình giải quyết đại diện ủy quyền của nguyên đơn – ông Lưu Thanh P trình bày:*

Ngày 29-7-2022, bà Nguyễn Thị N có vay của ông Lương Linh S số tiền 6.750.000.000 đồng, lãi suất 03%/tháng, thời hạn vay đến 04-08-2023, có làm hợp đồng vay tài sản do bà N ký tên và nhận đủ tiền. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, bà N có thỏa thuận ký kết Hợp đồng ủy quyền với nội dung: Bà N là chủ sở hữu, sử dụng toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số F Hồ T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ; Chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất) số BP 379020; số vào sổ cấp GCN số: CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013, xác nhận chỉnh lý sau cùng ngày 14-5-2020, thửa đất số 354; tờ bản đồ 65; diện tích thửa đất 64 m² (Đất ở tại đô thị); Diện tích xây dựng 64 m²; Diện tích sàn 255,20 m²; Nay bà đồng ý ủy quyền cho ông Lương Linh S được toàn quyền thay mặt và nhân danh quản lý, sử dụng, ký đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, ký chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng (Bằng hình thức tiền mặt hoặc nhận thông qua chuyển khoản giải ngân Ngân hàng), tặng cho, cho thuê, nhận tiền cho thuê, cho mượn, xác lập, thực hiện các giao dịch thế chấp, thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác đối với toàn bộ quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên. Thời hạn ủy quyền là 20 năm kể từ ngày Hợp đồng ủy quyền được công chứng.

Hợp đồng ủy quyền đã được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 4598, quyền số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày công chứng 29-7-2022.

Trong quá trình quản lý, sử dụng căn nhà và đất theo thỏa thuận thì ông S được biết, bà Nguyễn Thị N còn tự ý ký chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Út E với giá chuyển nhượng là 5.200.000.000 đồng bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13-3-2023 nhưng không bàn giao nhà, đất. Trong khi đó, ông S là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà theo hợp đồng ủy quyền và chưa bàn giao nhà, đất cho bất kỳ ai.

Nhận thấy, bà N đã vay tiền của ông S với số tiền lớn và đảm bảo nghĩa vụ trả nợ bằng Hợp đồng ủy quyền cho ông S được toàn quyền quản lý, sử dụng căn nhà số F Hồ T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ thế nhưng bà N tiếp tục chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Út E là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông S.

Do đó, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Út E được lập ngày 13-3-2023, số công chứng 771, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với căn nhà số F Hồ T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ; chiếu theo Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BP 379020; sổ vào sổ cấp GCN số CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013 cho bà Nguyễn Thị N, xác nhận chỉnh lý sau cùng ngày 14-5-2020 thuộc thửa đất số 354; tờ bản đồ 65; diện tích thửa đất 64 m² (Đất ở tại đô thị); diện tích xây dựng 64 m²; Diện tích sàn: 255,20 m².

** Tại bản tự khai ngày 12-9-2025 và trong quá trình giải quyết bị đơn – bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Vào ngày 29-7-2022 bà có vay của ông Lương Linh S số tiền là 6.750.000.000 đồng, lãi suất 3% /tháng, thời hạn vay đến ngày 04-8-2023, có làm hợp đồng vay tài sản do bà ký tên và nhận tiền, để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ bà có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 63 Hồ T, phường C, thành phố Cần Thơ, thửa đất số 354, tờ bản đồ 65. Sau đó bà có mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Út E. Sau khi sang tên cho bà Út E, bà nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao lại cho ông S giữ.

Đồng thời kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, bà đã bàn giao tài sản cho bà Út E quản lý sử dụng cho đến nay. Nay bà cam kết sẽ trả lại tiền cho ông S để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để trả lại cho bà Út E.

Bà có ý kiến với yêu cầu độc lập của bà Út E như sau: Bà đề nghị bà Út E cho bà thêm thời gian để bà trả tiền cho ông S để nhận lại giấy đất nói trên trả lại cho bà Út E.

Do bận việc nên bà đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án.

** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 19-8-2025 và trong quá trình giải quyết đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị Út E trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị Út E không có quen biết và giao dịch với ông Lương Linh S, việc ông Lương Linh S có giao dịch vay mượn tài sản với bà Nguyễn Thị N (nếu có) là giao dịch giữa bà N với ông S, không có liên quan đến bà Út E.

- Ngày 13-3-2023 bà Nguyễn Thị Út E và bà Nguyễn Thị N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C; số công chứng 771, theo thỏa thuận tại hợp đồng: bà Út E là bên nhận chuyển nhượng và bà N là bên chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng về mặt hình thức cũng như nội dung là hoàn toàn hợp pháp và tuân thủ theo quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Út E đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với bà N và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận

chỉnh lý biến động để sang tên bà Út E, việc thực hiện thủ tục hành chính để chỉnh lý sang tên, bà Út E có nhờ bà N thực hiện.

Sau khi được chỉnh lý sang tên bà Út E, bà N đã nại ra nhiều lý do để trì hoãn việc trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Út E. Sau này được biết, bà N đã tự ý lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Út E và giao cho ông S quản lý, thay vì phải trả cho bà Út E.

Ngày 01-5-2023 bà Nguyễn Thị Út E đã cho bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1983; thường trú: Ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long thuê lại toàn bộ tài sản tọa lạc tại F đường H, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Ngày 10-10-2023 Phòng Tài Chính – Kế hoạch thuộc Ủy ban nhân dân quận N đã cấp “*Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh*” cho bà Nguyễn Thị Ngọc T tại địa chỉ như đã trình bày trên, để bà T hoạt động kinh doanh theo lĩnh vực ngành nghề đăng ký, liên tục cho đến nay.

Bà Nguyễn Thị Út E không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lương Linh S và có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

+ Yêu cầu ông Lương Linh S có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Út E bản gốc Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BP 379020, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013 cho bà Nguyễn Thị N, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Út E ngày 20-3-2023 (thửa đất số 354, tờ bản đồ số 65, diện tích 64m² tọa lạc tại số F đường H, phường C, thành phố Cần Thơ).

+ Hoặc kiến nghị thu hồi hủy Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BP 379020, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013 và cấp mới cho bà Nguyễn Thị Út E đối với thửa đất số 354, tờ bản đồ số 65, diện tích 64m² tọa lạc tại số F đường H, phường C, thành phố Cần Thơ.

* *Tại bản trình bày ý kiến ngày 14-5-2025 và trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Đỗ Thị H trình bày:*

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 771, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Đỗ Thị H của Văn phòng C, thành phố Cần Thơ chứng nhận ngày 13-3-2023 được giao kết giữa: Bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1969 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Út E, sinh năm 1960. Tài sản là Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo “Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất” số BP 379020, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013, xác nhận chỉnh lý sau cùng ngày 14-5-2020, cụ thể như sau: thửa đất số 354, tờ bản đồ số 65, địa chỉ thửa đất số F Hồ T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ, diện tích 64m², diện tích xây dựng 64m², diện tích sàn 255,2m².

- Về trình tự thủ tục công chứng bảo đảm đúng theo quy định pháp luật về

công chứng; Pháp luật về dân sự: Các bên đã tự nguyện giao kết Hợp đồng này; Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết Hợp đồng này; Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào từng trang, đồng thời ký, điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này trước mặt Công chứng viên, chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Giá trị pháp lý của Hợp đồng, giao dịch được công chứng (Điều 5 Luật Công chứng 2014): Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng. Hợp đồng, giao dịch được công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan; trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên tham gia hợp đồng, giao dịch có thỏa thuận khác. Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu.

- Về yêu cầu hủy, tuyên vô hiệu hợp đồng, Văn phòng công chứng có ý kiến: Theo quy định tại Điều 51 Luật Công chứng năm 2014 “Việc công chứng hủy bỏ hợp đồng giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng giao dịch đó”; Theo quy định tại Điều 52 Luật Công chứng năm 2014 “Công chứng viên, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu khi có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật”.

Văn phòng C đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên triệu tập, hòa giải và xét xử của Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

** Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Út E – ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Út E giữ nguyên yêu cầu độc lập: Buộc ông Lương Linh S có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Út E bản gốc Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BP 379020, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013 cho bà Nguyễn Thị N, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Út E ngày 20-3-2023 (thửa đất số 354, tờ bản đồ số 65, diện tích 64m² tọa lạc tại số F đường H, phường C, thành phố Cần Thơ).

Hoặc kiến nghị thu hồi hủy Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BP 379020, số vào sổ cấp GCN: CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013 và cấp mới cho bà Nguyễn Thị Út E đối với thửa đất số 354, tờ bản đồ số 65, diện tích 64m² tọa lạc tại số F đường H, phường C, thành phố Cần Thơ.

* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện và xin xét xử vắng mặt.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đỗ Thị H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 16-9-2025, đại diện ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Út E vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Do đó, căn cứ vào Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) (viết tắt BLTTDS năm 2015), Hội đồng xét xử thay đổi địa vị tố tụng xác định lại người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Út E trở thành nguyên đơn; nguyên đơn ông Lương Linh S trở thành bị đơn; bị đơn bà Nguyễn Thị N trở thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Ông Lưu Thanh P, bà Nguyễn Thị N và Văn phòng C có đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án áp dụng Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015 để xét xử vắng mặt ông P, bà N và Văn phòng công chứng Đỗ Thị H là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án:* Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 19-4-2025 của ông Lương Linh S và đơn yêu cầu độc lập ngày 19-8-2025 của bà Nguyễn Thị Út E cùng các tài liệu, chứng cứ có liên quan thì tranh chấp phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đòi lại Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất” theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015. Do bị đơn ông S có địa chỉ cư trú tại phường N, thành phố Cần Thơ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ theo quy định tại Điều 35, khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện ban đầu của bị đơn ông Lương Linh S:

Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 19-4-2025 của ông Lương Linh S, ông S khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Út E được lập ngày 13-3-2023, số công chứng 771, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với

căn nhà số F Hồ T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ; chiếu theo Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BP 379020; số vào sổ cấp GCN số CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013 cho bà Nguyễn Thị N, xác nhận chỉnh lý sau cùng ngày 14-5-2020 thuộc thửa đất số 354; tờ bản đồ 65; diện tích thửa đất 64 m² (Đất ở tại đô thị); diện tích xây dựng 64 m²; Diện tích sàn 255,20 m².

Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì đến ngày 16-9-2025 phía đại diện ủy quyền của ông Lương Linh S có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Xét việc rút yêu cầu khởi kiện của ông Lương Linh S là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Lương Linh S theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015.

[4] *Xét yêu cầu khởi kiện (yêu cầu độc lập) của bà Nguyễn Thị Út E:*

Nguồn gốc căn nhà và đất tại số F đường H, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (thuộc thửa đất số 354; tờ bản đồ 65; diện tích thửa đất 64 m² (Đất ở tại đô thị); diện tích xây dựng 64 m²; Diện tích sàn 255,20 m²) theo Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BP 379020; số vào sổ cấp GCN số CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013 là của bà Nguyễn Thị N đứng tên chủ sử dụng.

Đến ngày 13-3-2023, bà Nguyễn Thị N ký chuyển nhượng căn nhà và đất trên cho bà Nguyễn Thị Út E theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 771, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đỗ Thị H lập cùng ngày 13-3-2023. Đến ngày 20-3-2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ đã cập nhật chỉnh lý biến động tài sản từ bà Nguyễn Thị N sang bà Nguyễn Thị Út E.

Bà E cho rằng hiện tại bản gốc Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất bà N giữ và đã giao lại cho ông Lương Linh S quản lý nên bà E yêu cầu buộc ông S có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Út E bản gốc Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BP 379020, số vào sổ cấp GCN: CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013 cho bà Nguyễn Thị N, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Út E ngày 20-3-2023 (thửa đất số 354, tờ bản đồ số 65, diện tích 64m² tọa lạc tại số F đường H, phường C, thành phố Cần Thơ).

Đối với bà Nguyễn Thị N, tại bản tự khai ngày 12-9-2025 bà N thừa nhận có vay mượn nợ của ông Lương Linh S, thừa nhận có ký chuyển nhượng nhà và đất tại số F đường H, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Thị Út E, thừa nhận sau khi sang tên bà E thì bà giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao lại cho ông S giữ để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông S. Đồng thời, bà N cũng xác định kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, bà đã bàn giao tài sản cho bà E quản lý sử dụng cho đến nay.

Hội đồng xét xử xét thấy,

Căn nhà và đất tại số F đường H, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (thuộc thửa đất số 354; tờ bản đồ 65; diện tích thửa đất 64 m² (Đất ở tại đô thị); diện tích xây dựng 64 m²; Diện tích sàn 255,20 m²) theo Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BP 379020; số vào sổ cấp GCN số CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Út E, bà E đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ cập nhật chỉnh lý biến động sang tên vào ngày 20-3-2023.

Xét các chứng cứ nguyên đơn bà E cung cấp gồm: Hợp đồng thuê nhà ngày 01-5-2023 giữa bên cho thuê bà Nguyễn Thị Út E với bên thuê bà Nguyễn Thị Ngọc T và Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh do Phòng Tài chính – Kế hoạch quận N cấp ngày 10-10-2023 cho bà Nguyễn Thị Ngọc T đứng tên chủ hộ kinh doanh cùng với lời thừa nhận của bà Nguyễn Thị N tại bản tự khai ngày 12-9-2025 thì có cơ sở xác định sau khi nhận chuyển nhượng bà E đã quản lý, sử dụng căn nhà và cho bà Nguyễn Thị Ngọc T thuê lại để làm cơ sở kinh doanh cho đến nay.

Đồng thời, tại bản tự khai ngày 12-9-2025 bà N thừa nhận bà giữ bản gốc Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BP 379020; số vào sổ cấp GCN số CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013 cho bà Nguyễn Thị N, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Út E vào ngày 20-3-2023 và đã giao bản gốc giấy chứng nhận này cho ông Lương Linh S giữ để đảm bảo khoản vay giữa bà N với ông S. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS năm 2015, do đó có đủ cơ sở xác định ông Lương Linh S đang giữ bản gốc giấy chứng nhận do bà E đứng tên.

Việc vay mượn tiền giữa bà N và ông S là giao dịch không liên quan đến bà E. Theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật*”. Việc ông S giữ bản gốc Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BP 379020; số vào sổ cấp GCN số CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013 cho bà Nguyễn Thị N, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Út E vào ngày 20-3-2023 là không đúng quy định pháp luật, cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng. Vì vậy, bà E yêu cầu ông S trả lại bản gốc giấy chứng nhận này là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Bị đơn ông Lương Linh S phải chịu án phí đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Út E được Hội đồng xét xử chấp nhận.

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Út E được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5, Điều 6, khoản 2, 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 245, Điều 271 và Điều 273 BLTTDS năm 2015;

- Khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Út E đối với bị đơn ông Lương Linh S.

- Buộc ông Lương Linh S có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Út E bản gốc Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BP 379020, số vào sổ cấp GCN: CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013 cho bà Nguyễn Thị N, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Út E vào ngày 20-3-2023 (thửa đất số 354, tờ bản đồ số 65, diện tích 64m² tọa lạc tại số F đường H, phường C, thành phố Cần Thơ).

- Trường hợp ông Lương Linh S không trả lại bản gốc Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Út E, đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy CN QSDĐ, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BP 379020, số vào sổ cấp GCN: CH 02930 do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 11-7-2013 cho bà Nguyễn Thị N, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Út E vào ngày 20-3-2023. Bà Nguyễn Thị Út E được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bị đơn ông Lương Linh S đối với bà Nguyễn Thị N.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Lương Linh S phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006194 ngày 07-5-2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cần Thơ), ông S không phải nộp thêm.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Út E được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002533 ngày 25-8-2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cần Thơ.

4. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND KV1- Cần Thơ
- Phòng THADS KV1- Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim Phụng