

**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: 18/2025/DS-ST

Ngày: 18/7/2025

V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền
sử dụng đất và hợp đồng vay 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 sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Dương Hiền Trúc Lan

Bà Nguyễn Thị Mai Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Trang - 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 Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2023/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tôn Thị H, sinh năm 1958. Địa chỉ: F H way, Narre W, V, Australia.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty L3.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty L3: Ông Phùng Thanh S; Địa chỉ: P, Tầng D, G P, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Kim B – Trung tâm tư vấn pháp luật, Hội Luật gia thành phố C.

- Bị đơn:

1. Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1970.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: H hẻm B đường M, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Bùi Ngọc T1, Văn phòng L4, thuộc đoàn luật sư thành phố C.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Minh T2, sinh năm 1966. Địa chỉ: F H way, Narre W, V, Australia.

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty L3.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty L3: Ông Phùng Thanh S. Địa chỉ: P, Tầng D, G P, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Đỗ Văn T3, sinh năm 1965. Địa chỉ: D B Australia.

3. Ngân hàng TMCP S3. Địa chỉ trụ sở: 19-21-23-25 N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ chi nhánh C2: Số A L, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Ngô Thành T4. Địa chỉ: Số I Cách mạng tháng tám, phường C, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Nguyễn Minh C. Địa chỉ: Số I Cách mạng tháng tám, phường C, thành phố Cần Thơ.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số C Cách mạng tháng tám, phường C, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số C Cách mạng tháng tám, phường C, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Đỗ Hùng K, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số B, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Đỗ Hùng S1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số B, Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số A đường C phường N, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Phần đất có diện tích 2.718,25m² thuộc các thửa đất số 01, 27, 169, 305, tờ bản đồ số 25 và 32, tọa lạc tại số H hẻm B đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ hiện do ông Đỗ Văn T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00783.QSĐĐ do UBND Quận N, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 25 tháng 10 năm 2006 có nguồn gốc của ông Đỗ Văn T3, em ruột của chồng nguyên đơn - ông Đỗ Minh T2. Trên đất, trước đây có căn nhà cấp 4. Đầu năm 1995, ông T3 được xuất cảnh và định cư ở nước ngoài nên ông T3 để lại toàn bộ

nhà đất nói trên cho vợ chồng nguyên đơn. Do thời điểm đó, nguyên đơn chưa có quốc tịch Việt Nam, không thể đứng tên nhà đất nói trên được nên nhờ em chồng là Đỗ Văn T3 chuyển cho ông Đỗ Văn T đứng tên để quản lý sử dụng.

Vợ chồng nguyên đơn có bỏ tiền ra cải tạo khu đất, xây khu mộ gia tộc, xây biệt thự một trệt một lầu trên khuôn viên đất như hiện nay để mỗi khi vợ chồng nguyên đơn về Việt Nam có chỗ ở. Ngày 14 tháng 02 năm 2007, tại Văn phòng luật sư T, ông Đỗ Văn T và bà Nguyễn Thị Tuyết M có làm Giấy xác nhận và cam kết thể hiện nội dung về quyền sở hữu nhà và đất là của vợ chồng nguyên đơn. Cụ thể, Các thửa đất số: 169+305+01+27, tờ bản đồ số 25+ 32, diện tích là 2.718,25m², tọa lạc tại 85, hẻm B, đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ và một căn nhà cấp 3, 01 tầng, gác ván, diện tích xây dựng 168,88m², diện tích sử dụng 195,48m² gắn liền với đất là tài sản của vợ chồng nguyên đơn. Ông Đỗ Văn T và bà Nguyễn Thị Tuyết M được quyền quản lý và sử dụng các bất động sản nêu trên nhưng không có quyền thế chấp, cho thuê, chuyển nhượng hoặc bán các bất động sản, nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của ông Đỗ Minh T2 và bà Tôn Thị H. Tuy nhiên, trên thực tế ông Đỗ Văn T đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho ngân hàng và cho một số cá nhân khác. Khi nguyên đơn về Việt Nam, vợ chồng ông T không cho nguyên đơn vào ở trong căn biệt thự của vợ chồng nguyên đơn tại số H hẻm S đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, khoảng năm 2007 và năm 2008, để hỗ trợ cho vợ chồng ông T có kinh tế chăm sóc mồ mả và nhà cửa cho vợ chồng nguyên đơn nên vợ chồng nguyên đơn có cho vợ chồng ông T mượn khoảng hơn 400.000.000 đồng, tương đương 35.000 Đô la Úc để trả nợ vay bên ngoài, nợ ngân hàng nhưng đến nay vợ chồng ông T vẫn chưa trả.

Hiện nay, nguyên đơn đã có quốc tịch Việt Nam, đủ điều kiện để đứng tên sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Vì vậy, nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Văn T và bà Nguyễn Thị Tuyết M trả lại cho nguyên đơn phần đất diện tích 2.718,25m², thuộc các thửa đất số: 169+305+01+27, tờ bản đồ số 25+32, tọa lạc tại 85, hẻm B, đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ và căn biệt thự có diện tích khoảng 200m² gắn liền trên đất. Tuy nhiên, do phần đất bị đơn đã chuyển nhượng 01 phần cho người khác, diện tích đất thực tế còn lại là 1.490,15m². Vì vậy, nguyên đơn có thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện.

Nguyên đơn xác định yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ phần diện tích đất 1.490,15m² và căn biệt thự trên phần đất. Đối với phần đất đã chuyển nhượng cho người khác là 1.228,10m² thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 7/10 giá trị chuyển nhượng cho nguyên đơn. Đồng thời, yêu cầu bị đơn trả số tiền vay 400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/01/2021 đến khi vụ án được giải quyết xong theo lãi suất 10%/năm.

Nguyên đơn có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp và sẽ nộp đơn cho Tòa án sau phiên họp hòa giải.

**Các bị đơn thống nhất trình bày:*

Phần đất tranh chấp có diện tích 2.718,25m², thuộc thửa 169+305 +01+27, tờ bản đồ số 25+ 32 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có cấu trúc cấp 3 với số tầng 01- gác ván, diện tích xây dựng 168,88m² tọa lạc số 85 hẻm B, đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc của ông bà nội bị đơn tên Đỗ Văn C1 và Bùi Thị L1 tạo lập từ trước năm 1975. Sau đó, ông bà nội cho chú ruột bị đơn tên Đỗ Văn T3. Khi chú T3 xuất cảnh đã cho lại bị đơn vì bị đơn sinh sống từ năm 1970. Khoảng năm 1998, bị đơn xây dựng lại nhà rồi hợp thức hóa nhà và đất. Đến ngày 25/10/2006, Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00783 cho bị đơn.

Sau đó, ông Đỗ Minh T2 - anh ruột chú T3 cũng là chú ruột của bị đơn cùng vợ là bà H về Việt Nam và bảo với bị đơn là đã xin phép ông bà nội bị đơn về Việt Nam xây nhà tổ bằng tiền của ông bà nội. Vì vậy, bị đơn đồng ý để vợ chồng ông T2 xây dựng lại căn nhà như hiện nay. Nhà chưa xây xong thì ông T2 và bà H về Úc bỏ lại công trình dang dở; ông T2, bà H giúp đỡ 15.000 đô la Úc để bị đơn hoàn tất công trình còn lại, chứ không phải là 400.000.000 đồng tương đương 35.000 đô la Úc.

Trước khi về Úc, ông T2 và bà H trò chuyện cùng vợ chồng bị đơn và tâm sự rằng: “bạn bè của ông bà ai cũng có nhà, đất ở Việt Nam, kêu vợ chồng bị đơn ra phường ký giấy cho nhà + đất cho ông bà mang về Úc khoe với bè bạn, vợ chồng bị đơn không đồng ý”. Tối ngày 14/02/2007, ông T2 và bà H đưa một người đàn ông khoảng gần 60 tuổi, giới thiệu là luật sư. Kêu vợ chồng bị đơn ký vào tờ giấy xác nhận nhà, đất ghi trên là của ông T2, bà H để bà H về Úc khoe với bạn bè. Bị đơn nghĩ rằng không có xác nhận của phường nên bảo vợ cùng ký tên để chú thêm vui lòng. Hơn nữa, lúc đó bị đơn có đọc một đoạn ghi: Ông T đứng tên quyền sở hữu và quyền sử dụng nhà, đất nên bị đơn đã tin tưởng, hoàn toàn không nghi ngờ ông T2 bà H có ý đồ gian dối.

Đến ngày 27/6/2008, phần đất diện tích 2.718,25m² đã được chỉnh lý biến động chỉ còn 1.490,15m² do ông bà nội yêu cầu bị đơn chuyển nhượng cho người khác 1.228,10m² để ông bà nội bù vào khoảng tiền đã đưa cho ông T2, bà H về xây dựng nhà như nói trên. Hiện nay nhà và đất bị đơn đã thế chấp tại Ngân hàng.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng. Ngoài ra, bị đơn có ý kiến phản bác đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại căn nhà và đất, bị đơn đề nghị công nhận phần đất có diện tích 1.490,15m² và căn biệt thự trên đất thuộc quyền sở hữu của bị đơn.

**Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh T2 trình bày:*

Ông Đỗ Văn Thông thông N với ý kiến trình bày và các yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý với ý kiến trình bày của phía bị đơn.

Ông T2 vẫn giữ nguyên ý kiến theo Bản tự khai ngày 14/01/2024 về nguồn gốc phần đất tranh chấp và yêu cầu Tòa án triệu tập thêm các nhân chứng

gồm ông Đỗ Văn T6, Đỗ Thành S2 và Nguyễn Hoàng A với các thông tin mà ông T2 đã trình bày trong Bản tự khai ngày 14/01/2024.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: việc vay nợ và xác nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đã được bị đơn thừa nhận nên nguyên đơn không phải chứng minh. Phần giá trị nhà trọ là 372.838.375 đồng, phía nguyên đơn cũng đã đồng ý khấu trừ không hoàn lại với số tiền vay 400 triệu đồng, không yêu cầu bị đơn bù tiền chênh lệch. Nguyên đơn đồng ý thực hiện hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với ngân hàng, khi thanh toán xong thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn lại khoản tiền đã trả cho ngân hàng. Giấy xác nhận và cam kết của bị đơn đã thể hiện rõ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn: Đối với khoản tiền vay 400 triệu đồng, bị đơn đồng ý trả lại và đề nghị không tính lãi. Bị đơn là chủ sở hữu, sử dụng đối với nhà và đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Việc bị đơn xác nhận nhà và đất của nguyên đơn trong hoàn cảnh tình cảm gia đình, để nguyên đơn giữ thể diện với bạn bè ở nước ngoài. Giấy xác nhận và cam kết ngày 14/02/2007 phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền mới có giá trị pháp lý. Văn phòng L5 không có thẩm quyền ký xác nhận. Do vậy, giấy xác nhận và cam kết không có giá trị pháp lý. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đại diện VKS cho rằng bà H không đủ tư cách khởi kiện vì không có tài liệu chứng minh quan hệ vợ chồng với ông T2. Tờ xác nhận và cam kết ngày 14/02/2007 không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực. Do vậy, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản. Các tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với khoản tiền 400.000.000 đồng, bị đơn thừa nhận và đồng ý trả. Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì sự kiện này nguyên đơn không phải chứng minh. Bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định tại Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Bị đơn đã thừa nhận nguồn gốc nhà đất là của ông Đỗ Văn T3, phù hợp với Giấy chứng nhận bất động sản do Sở Xây dựng – UBND tỉnh C cấp ngày 19/4/1995, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 578/CN.UB.95 ngày 21/3/1995 của U, cùng Hợp đồng ủy quyền lập tại Phòng C3 tỉnh Cần Thơ ngày 17/4/1995. Những chứng cứ này xác lập rõ quyền sở hữu và sử dụng nhà đất thuộc về ông Đỗ Văn T3 trước khi được giao cho ông T quản lý. Do bị đơn không phản đối tình tiết này và các tài liệu chứng minh kèm theo, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết không phải chứng minh và được xem là tình tiết đã được xác định. Do đó, nhà đất được xác định có nguồn gốc từ ông Đỗ Văn T3.

[4] Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất sau đó được chỉnh lý sang tên cho bị đơn. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chủ gốc là ông Đỗ Văn T3, Toà án đã tổng đạt thông báo thụ lý, yêu cầu ông T3 thể hiện quan điểm, ấn định ngày hoà giải, xét xử thông qua phương thức tổng đạt bằng bưu điện. Theo kết quả tra cứu định vị thư gửi, ông T3 đã nhận được văn bản thông báo của Toà án nhưng không có ý kiến phản đối. Do vậy, Toà án tiến hành xét xử vụ án và xác định quyền sở hữu và quyền sử dụng đất của ông đã được chuyển giao theo thực tế tranh chấp.

[5] Giấy Xác nhận và Cam kết lập ngày 14/02/2007 tại Văn phòng L5 (Bút lục số 12) đã được ông Đỗ Văn T và bà Nguyễn Thị Tuyết M trực tiếp ký, trong trạng thái tinh thần minh mẫn, tự nguyện, không bị ép buộc, và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật. Nội dung của văn bản xác định rõ: các bất động sản được liệt kê là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Đỗ Minh T2 và bà Tôn Thị H; ông T và bà M không có quyền định đoạt các bất động sản này nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của ông T2, bà H. Bị đơn cũng đã nhiều lần thừa nhận sự tồn tại và nội dung của văn bản này thông qua đơn phản tố ngày 26/01/2024 (Bút lục 68, 69), bản tự khai ngày 31/01/2024 (Bút lục 74, 75) và biên bản hòa giải tại Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ ngày 31/01/2024 (Bút lục 81–83). Việc ông T, bà H tự mình xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của nguyên đơn là phù hợp với diễn biến sự việc và phải chịu trách nhiệm về việc xác nhận. Văn phòng công chứng ký làm chứng trong Tờ xác nhận chỉ là vai trò chứng kiến, không ảnh hưởng đến nội dung mà ông T và bà M xác nhận. Theo nguyên tắc cung cấp chứng cứ và chứng minh trong tố tụng và căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, việc bị đơn phủ nhận giá trị pháp lý của văn bản đã được lập hợp pháp, có chữ ký xác nhận là không có cơ sở.

[6] Bên cạnh đó, nhiều người làm chứng cũng đã đồng loạt xác nhận vợ chồng ông Đỗ Minh T2 và bà Tôn Thị H là người trực tiếp tham gia xây dựng và chi trả chi phí liên quan đến căn nhà số H hẻm B, đường M, phường X, thành phố Cần Thơ (cũ). Cụ thể, ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Thị Ly K1 trong biên bản ngày 24/10/2024 (Bút lục 228) rằng họ được thuê xây cầu thang và nhà bếp theo yêu cầu của ông T2, bà H, và có sự hiện diện của hai người này tại thời điểm thi công. Ông Đỗ Hùng K trong bản tự khai cùng ngày (Bút lục 193) xác nhận chính ông T2 là người thuê ông sơn sửa căn nhà vào năm 2007. Ông Đỗ

Văn T7 trong Giấy xác nhận ngày 25/3/2024 (Bút lục 200) cũng khẳng định toàn bộ chi phí tôn tạo, xây dựng nhà là do vợ chồng ông T2, bà H bỏ ra. Bà Lê Thị Ngọc D trong giấy xác nhận ngày 21/5/2024 (Bút lục 197) còn cung cấp thêm thông tin chi tiết về việc bà từng cho ông T2, bà H vay 360 triệu đồng để hoàn thiện căn biệt thự, và đã được hoàn trả đầy đủ khi sang Úc định cư, cho thấy nguồn tài chính đầu tư vào bất động sản là từ vợ chồng ông T2, bà H. Từ các lời khai khách quan, phù hợp về thời gian, nội dung và bản chất giao dịch, có cơ sở pháp lý vững chắc để xác định rằng vợ chồng ông T2, bà H là chủ sở hữu thực sự của căn nhà nói trên, chứ không chỉ là người quản lý hay sử dụng tài sản thay mặt người khác.

[7] Từ những nhận định tại mục [5] và [6] nêu trên cho thấy, yêu cầu khởi kiện của bà Tôn Thị H về việc đòi lại quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất phù hợp với các Điều 166 và 579 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[8] Bà Tôn Thị H hiện đã có quốc tịch và hộ chiếu Việt Nam, cho thấy bà là công dân Việt Nam cư trú tại nước ngoài. Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Luật Quốc tịch năm 2008, người Việt Nam định cư ở nước ngoài bao gồm công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài. Đồng thời, khoản 6 Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 xác định rõ người Việt Nam định cư ở nước ngoài là một trong những đối tượng có quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Từ đó, có cơ sở pháp lý vững chắc để khẳng định rằng bà Tôn Thị H hoàn toàn đủ điều kiện theo pháp luật để đứng tên quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Theo diễn biến sự việc, bị đơn xác định nhà đất là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng bà H và ông T2. Ông T2 không phản đối việc bà H khởi kiện và đòi toàn bộ tài sản. Tài sản trên là tài sản chung của vợ chồng bà H và ông T2, khi có yêu cầu phân chia tài sản vợ chồng thì được thực hiện theo các quy định pháp luật liên quan.

[9] Trong vụ án này, ông T chỉ là người được ủy quyền đứng tên và quản lý tài sản giúp cho vợ chồng ông T2, bà H, hoàn toàn không có quyền đồng sở hữu. Điều này được khẳng định qua Giấy Xác Nhận và Cam Kết ngày 14/02/2007. Quá trình quản lý tài sản, vợ chồng ông T đã tự ý chuyển nhượng phần lớn diện tích đất. Cụ thể đã chuyển nhượng 1228,1 m² trong tổng diện tích 2781,25 m². Giá trị chuyển nhượng này, bị đơn không giao trả cho nguyên đơn. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn hoàn trả là đã có lợi cho bị đơn. Bên cạnh đó, trong suốt thời gian qua, ông T đã được hưởng lợi từ việc khai thác tài sản (cho thuê nhà trọ). Nguyên đơn đã thể hiện thiện chí khi đồng ý bồi hoàn giá trị các công trình do ông T xây dựng trên đất (02 dãy nhà trọ) theo định giá. Từ những phân tích nêu trên, cho thấy ông T không có căn cứ hưởng quyền lợi theo án lệ 02/2016/AL, phù hợp với quy định pháp luật cũng như tinh thần công bằng và lẽ phải mà án lệ hướng đến.

[10] Hiện tại, tài sản là nhà và đất trên, bị đơn đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP S3. Tại biên bản làm việc ngày 15/5/2025 (Bút lục 238) cũng như tại phiên toà, phía ngân hàng đồng ý giải chấp khi có người trả đủ vốn và lãi theo

hợp đồng mà không phân biệt là ai trả tiền. Phía nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp thay cho bị đơn. Thấy rằng, việc chuyển giao nghĩa vụ như trên là có lợi cho bị đơn và phù hợp với quy định về chuyển giao nghĩa vụ được quy định tại Điều 370 Bộ luật dân sự, khi bên có quyền đồng ý. Khi bà H thanh toán xong khoản nợ tại ngân hàng thay cho ông T, bà M thì bà H có quyền yêu cầu ông T, bà M hoàn trả lại khoản tiền đã thanh toán.

[11] Từ những nhận định trên cho thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, bị đơn có nghĩa vụ trả lại tiền vay, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Nguyên đơn hoàn lại giá trị của các căn nhà trọ mà bị đơn đã xây. Nghĩa vụ hoàn trả được khấu trừ, cụ thể như sau:

- Bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền vay 400 triệu đồng và tiền lãi phát sinh.

- Nguyên đơn hoàn trả giá trị 02 dãy nhà trọ cho bị đơn là: $219.907.870 + 152.930.505 = 372.838.375$ (đồng).

Tại phiên toà, nguyên đơn đồng ý cản trừ không đền bù hai khoản này, bị đơn không phải thanh toán thêm. Điều này là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

[12] Theo quy định tại Điều 147, Điều 157 thì bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng. Án phí được tính theo giá ngạch trên tổng giá trị tài sản theo kết quả định giá (44.572.715.973 đồng). Trong đó, bà H đã tạm ứng chi phí tố tụng là 8.000.000 đồng nên ông T, bà M phải hoàn trả lại khoản tiền này cho bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2, khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 370, Điều 466, Điều 468, Điều 579 của Bộ luật dân sự năm 2025; Khoản 6 Điều 5 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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

- Khoản tiền bị đơn vay của nguyên đơn là 400.000.000 đồng được khấu trừ vào giá trị 02 dãy nhà trọ của của bị đơn. Bị đơn không phải trả thêm cho nguyên đơn.

- Buộc ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị Tuyết M giao trả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ H hẻm B, đường M, phường N, thành phố Cần Thơ cho bà Tôn Thị H. Trong đó:

+ Quyền sử dụng đất là 1541,98 m² theo mô tả tại Bản trích đo địa chính số 943/VPĐKĐĐ ngày 12/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C (Đính kèm).

+ Toàn bộ tài sản trên đất được liệt kê theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/5/2024 của Hội đồng định giá tài sản (Đính kèm).

- Bà Tôn Thị H là người thay thế ông Đỗ Văn T và bà Nguyễn Thị Tuyết M thực hiện tiếp các hợp đồng sau đây với Ngân hàng TMCP S3 – Chi nhánh C2:

+ Hợp đồng tín dụng số 436285/2021/HĐTDTDH - CN ngày 11/01/2021;

+ Hợp đồng tín dụng số 797645/2024/HĐTDTL - CN ngày 12/01/2024;

+ Hợp đồng tín dụng số 936065/2024/HĐTDTL - CN ngày 24/9/2024;

+ Hợp đồng tín dụng số 981235/2024/HĐTDTL - CN ngày 17/12/2024;

+ Hợp đồng tín dụng số 988863/2025/HĐTDTL - CN ngày 30/6/2025;

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 008/HĐBĐ-2021 ngày 11/01/2021 đã được Văn phòng C4 chứng nhận số 275, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HBGD ngày 11/01/2021;

+ Phụ lục theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 008A/HĐBĐBS – 2021 ngày 23/02/2021 đã được Văn phòng C4 chứng nhận số 1573, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HBGD ngày 23/02/2021

Nhà và đất nêu trên tiếp tục là tài sản thế chấp theo Hợp đồng, phụ lục hợp đồng thế chấp đã liệt kê.

- Khi bà Tôn Thị H tất toán số nợ với Ngân hàng TMCP S3 thì Ngân hàng TMCP S3 có trách nhiệm giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Văn T. Khi đó, bà H có quyền đăng ký biến động, sang tên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị Tuyết M phải chịu: 152.572.700 đồng.

- Bà Tôn Thị H không phải chịu do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Do bà H đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không đặt ra xem xét, xử lý khoản tiền này.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Đỗ Văn T và bà Nguyễn Thị Tuyết M hoàn trả cho bà Tôn Thị H 8.000.000 đồng.

Các đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị Tuyết M được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Đỗ Minh T2, ông Đỗ Văn T3 được quyền kháng cáo bản án trong hạn 30 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trong 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 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.

Nơi

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Cục THADS TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Chế Linh

HỘI THẨM NHÂN DÂN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Mai P – Dương Hiền T8 Lan Nguyễn Chế L2