TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 364/2025/DS-PT
Ngày: 19 tháng 9 năm 2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tuyết Trinh.

Bà Huỳnh Thanh Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 321/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũ (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 126/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Bà Nguyễn Thị Thu H. Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, (nay là ấp A, xã T, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Thanh P; Địa chỉ: A dãy B T, phường T, Thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Khiêm C. Địa chỉ: ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, (nay là ấp P, xã N, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Khiêm C: Ông Trần Hùng D. Địa chỉ: số B, khu B, Trung tâm thương mại V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ (nay là số 02, khu B, Trung tâm thương mại V, xã V, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A H, phường S, thành phố Cần Thơ.

2. Cháu Nguyễn Ngọc Tường V1, sinh ngày 26/10/2004. Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Ngọc Tường V1: Ông Bùi Thanh T. Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ) (theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2023). (có mặt).

3. Cháu Nguyễn Lộc P1, sinh năm 2012. Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Lộc P1: Bà Nguyễn Thị Thu H. Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã T, thành phố Cần Thơ) (Là người đại diện theo pháp luật, mẹ ruột của cháu Nguyễn Lộc P1) (có mặt).

4. Bà Nguyễn Ngọc Thiên H1. Địa chỉ: số F, ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là số F, ấp P, xã N, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

5. Ngân hàng Thương mại cổ phần N1. Địa chỉ: số A, đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là số A đường T, phường H, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1:

5.1. Ông Trần Thanh B, Trưởng phòng Khách hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh S. Địa chỉ: số C, đường T, phường P, thành phố Cần Thơ) (theo văn bản ủy quyền số 381/UQ-STr ngày 21/9/2023; số 41/UQ-STr ngày 01/7/2024).

5.2. Ông Trần Út Đ, Phó phòng Khách hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh S. Địa chỉ: số C, đường T, phường P, thành phố Cần Thơ) (theo văn bản ủy quyền số 55/UQ-STr ngày 24/8/2024) (có mặt).

6. Công ty Trách nhiệm hữu hạn G. Địa chỉ: số A ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 126/1 ấp A, xã T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn G: Ông Nguyễn Bình K. Địa chỉ: LK01 - C, đường B, khu dân cư M, Phường G, thành

phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là LK01 - 37, đường B, khu dân cư M, phường S, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Hồng D1. Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã T, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

8. Ông Mai Thanh H2. Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã T, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

9. Bà Mai Nguyễn Bảo H3. Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã T, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Nguyễn Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 27/02/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/6/2023 của bà Nguyễn Thị Thu H và trình bày của ông Bùi Thanh T tại phiên toà:

Năm 2003, bà Nguyễn Thị Thu Hòa kết H4 cùng ông Nguyễn Thanh P2, có 02 con chung là Nguyễn Ngọc Tường V1 và Nguyễn Lộc P1. Vợ chồng bà H được cha mẹ ông P2 cho phần đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Vợ chồng bà H đã xây dựng một ngôi nhà kiên cố để sinh sống và mở cửa hàng vật liệu xây dựng (có giấy phép kinh doanh). Đến ngày 17/11/2017, ông Nguyễn Thanh P2 chết. Vào năm 2021, bà H làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 441, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.973,5m^2 nêu trên thì phát hiện ông Nguyễn Khiêm C đã làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 281029, số vào sổ CS03357 ngày 15/11/2019 (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận số CT 281029 ngày 15/11/2019). Bà Nguyễn Thị Thu H cho rằng việc ông C được cấp Giấy chứng đối với thửa đất trên là không đúng quy định pháp luật nên yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

1. Hủy Giấy chứng nhận số CT 281029 ngày 15/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Khiêm C đối với thửa đất số 441, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.973,5m^2, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (sau đây viết tắt là thửa đất số 441).

2. Công nhận thửa đất số 441 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Ngọc Tường V1 và Nguyễn Lộc P1.

3. Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1085/19/HĐTC/ST/TN2 ngày 20/11/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh S (sau đây viết tắt là Chi nhánh Ngân hàng) và ông Nguyễn Khiêm C, bà Nguyễn Ngọc Thiên H1 đối với phần tài sản thế chấp là thửa đất số 441.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/3/2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 (sau đây viết *tắt là Ngân hàng) và trình bày của ông Trần Thanh B, ông Trần Út Đ trong quá trình giải quyết vụ án:*

Ngày 22/7/2022, giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn G (sau đây gọi tắt là Công ty G) và Chi nhánh Ngân hàng có ký Hợp đồng tín dụng số 0071/22/HĐHM/ST/SME, với nội dung Công ty G vay của V3 số tiền 1.850.000.000đồng; lãi suất trong hạn 8,2%/năm (theo từng giấy nhận nợ), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 0%/năm; mục đích vay là bổ sung vốn sản xuất kinh doanh; thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; thời gian thu hồi nợ gốc, lãi theo từng giấy nhận nợ. Để đảm bảo nợ vay của Hợp đồng tín dụng số 0071/22/HĐHM/ST/SME ngày 22/7/2022, Công ty G đã thế chấp các tài sản như sau:

1. Sà lan SG-0036 theo Giấy chứng nhận phương tiện thủy nội địa số 358/ĐK, do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 19/6/2009 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 67/2009/VCB Sóc Trăng ngày 03/7/2009 được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/7/2019.

2. Xe ô tô tải theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 002181, biển số đăng ký 83C-010.01 do Trưởng phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 26/7/2012 và xe ô tô tải theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 000896, biển số đăng ký 83C-009.76 do Trưởng phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 05/6/2012 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100/2012/VCB Sóc Trăng ngày 12/9/2012 được Văn phòng C2, quyển số 01/TPCC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2012 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/9/2012.

3. Cần trục bánh xích theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 00197/XMCD, biển số đăng ký 83XA-0076 do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 15/11/2012 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28/2013/VCB Sóc Trăng ngày 28/3/2013 được Văn phòng C3, quyển số 02/TPCC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2013 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16/4/2013.

4. Cần trục bánh xích theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 00329/XMCD, biển số đăng ký 83XA-0169 do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 15/01/2015 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0014/15/HĐTC/ST/TN2 ngày 03/02/2015 được Văn phòng C4, quyển số X 03/02/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2015 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/02/2015.

5. Cần trục bánh xích theo Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng số 00338/XMCD, biển số đăng ký 83XA-0177 do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 13/05/2015 và cần trục bánh xích theo Giấy chứng nhận đăng ký xe

máy chuyên dùng số 00349/XMCD, biển số đăng ký 83XA-0182 do Sở Giao thông vận tải tỉnh S cấp ngày 11/8/2015 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0158/15/HĐTC/ST/TN2 ngày 25/8/2015 được Văn phòng C5, quyển số X 25/8/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2015 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/8/2015.

6. Xe ô tô tải theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 004048, biển số đăng ký 83C-040.44 do Trưởng phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh S cấp ngày 21/4/2016 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0087/16/HĐTC/ST/TN2 ngày 28/4/2016, được Văn phòng C6, quyển số XI 28/04/2016/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2016 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/4/2016.

7. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 441 theo Giấy chứng nhận số CT 281029 ngày 15/11/2019; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 633,5m^2, thửa đất số 445, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 281030, số vào sổ CS03358 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Khiêm C ngày 15/11/2019. Việc thế chấp hai bên có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1085/19/HĐTC/ST/TN2 ngày 20/11/2019, được Văn phòng C7, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2019 và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Sóc Trăng ngày 21/11/2019.

Tính đến ngày 07/3/2023, Công ty G còn nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 0071/22/HĐHM/ST/SME ngày 22/7/2022 với số tiền tổng cộng là 1.851.240.328 đồng, gồm 1.848.000.000 đồng gốc, 3.240.328 đồng lãi trong hạn, 00 đồng lãi quá hạn. Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc Công ty G thanh toán số tiền nợ này và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp Công ty G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu Tòa án tuyên cho Ngân hàng được xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ vay.

Đến ngày 22/6/2023 và tại phiên toà sơ thẩm, Ngân hàng thay đổi yêu cầu khởi kiện nêu trên thành yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty G trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 01/7/2024 là 1.170.307.340 đồng, gồm 1.006.853.713 đồng gốc, 117.147.494 đồng lãi trong hạn, 46.306.133 đồng lãi quá hạn và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ.

2. Trường hợp Công ty G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu Tòa án tuyên cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1085/19/HĐTC/ST/TN2 ngày 20/11/2019 (được Văn phòng C7, quyển số 02

TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2019 và đăng ký thế chấp số 1363, ngày 21/11/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Sóc Trăng) là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 441 theo Giấy chứng nhận số CT 281029 ngày 15/11/2019.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H và ý kiến của ông Nguyễn Khiêm C về việc giao cho bà H được quyền sử dụng phần đất có chiều ngang 06m, chiều dài hết đất.

- Theo trình bày của ông Nguyễn Khiêm C và ông Trần Hùng D tại phiên toà:

Ông Nguyễn Khiêm C thừa nhận căn nhà nằm trên thửa đất số 441 thuộc sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Thanh P2, bà Nguyễn Thị Thu H, nhưng chỉ đồng ý cho bà H được quyền sử dụng phần đất gắn liền với căn nhà có chiều ngang 06m, chiều dài hết đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì ông C đồng ý việc Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1085/19/HĐTC/ST/TN2 ngày 20/11/2019 để thu hồi nợ nếu Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

- Theo Tờ trình các ngày 04/5/2023, ngày 01/6/2023 và trình bày của ông Nguyễn Bỉnh K tại phiên toà:

Các tài sản là xe ô tô tải biển số 83C-010.01, 83C-009.76; cần trục bánh xích biển số 83XA-0076, 83XA-0169, 83XA-0177, 83XA-0182 thì Công ty G không còn thế chấp cho Ngân hàng N1 Chi nhánh S do Công ty đã trả xong các khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp liên quan các tài sản này, nhưng Ngân hàng chưa làm thủ tục đăng ký xóa thế chấp. Cửa hàng nằm trên thửa đất số 441 do ông Nguyễn Khiêm C xây dựng để cho Công ty G sử dụng. Còn căn nhà và nhà kho trên đất thì ông Nguyễn Thanh P2 (chồng bà Nguyễn Thị Thu H) khi còn sống đã lấy vật liệu xây dựng của Công ty G để xây dựng, nhưng chưa thanh toán. Công ty G không yêu cầu bà H trả lại tiền vật liệu xây dựng này và xác định căn nhà cùng nhà kho trên đất là tài sản thuộc sở hữu của bà H và 02 cháu Nguyễn Lộc P1, Nguyễn Ngọc Tường V1. Công ty G đồng ý trả số tiền gốc lãi còn nợ tổng cộng là 1.170.307.340 đồng cho Ngân hàng, trường hợp Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cũng đồng ý cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1085/19/HĐTC/ST/TN2 ngày 20/11/2019 để thu hồi nợ.

Theo ý kiến trình bày của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S tại Văn bản số 2481/CV-STNMT.VPĐK ngày 11/10/2022 thì:

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 281029 ngày 15/11/2019 cho ông Nguyễn Khiêm C đối với thửa đất số 441, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.973,5m^2, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm được quản lý bằng Sổ mục kê ruộng đất (do ông C đứng tên). Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì phần đất này được Ủy ban nhân dân xã A xác

nhận không tranh chấp. Theo Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì ông C được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng đối tượng, đúng trình tự thủ tục theo qui định. Về Giấy chứng nhận số CT 281029 ngày 15/11/2019 được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Khiêm C ngày 02/01/1994, Sở T không có ý kiến đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H.

Theo bà Nguyễn Thị Ngọc D2 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 16/5/2024:

Vào năm 2009, bà Nguyễn Thị Ngọc D2 và anh ruột là ông Nguyễn Khiêm C có ra tiền xây dựng cửa hàng (phía giáp các thửa đất số 159, 461) để bà D2 bán vật liệu xây dựng. Tiền xây dựng cửa hàng khoảng vài trăm triệu đồng. Đến khoảng năm 2013, do làm ăn thất bại bà D2 đi nơi khác sinh sống và để lại cửa hàng này trong đó có chứa vật liệu xây dựng trị giá khoảng 100.000.000 đồng. Khi đó, ông Nguyễn Khiêm C mới cho ông Nguyễn Thanh P2 thuê lại để bán, số tiền thuê cửa hàng mà ông P2 trả thì ông C lo cho cha là ông Nguyễn Thanh C1. Bà D2 yêu cầu Toà án không đưa B1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với số tiền xây dựng cửa hàng và vật liệu xây dựng bên trong thì bà D2 sẽ tự thoả thuận, nếu không thỏa thuận được thì bà D2 khởi kiện thành vụ kiện khác.

- *Các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện như sau:*

+ Tại các Công văn số 521 ngày 02/11/2022, số 30/UBND-VP ngày 09/01/2024, Ủy ban nhân dân huyện K cho biết việc Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/01/1994 cho hộ ông Nguyễn Khiêm C đối với thửa đất 943, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.200m^2 (loại đất T+LNK) là đúng đối tượng, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; tại thời điểm kê khai, đăng ký được Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã xét duyệt là đất đủ điều kiện, không tranh chấp. Do tại ấp A, xã A không có người tên "Võ V T1" và việc đăng ký được thực hiện vào thời điểm cấp đại trà nên cơ quan này không xác định được việc ông Cung khai phần đất này có nguồn gốc "Võ V T1 để lại" tại mục nguồn gốc chiếm dụng ruộng đất trong Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/6/1993 là thuộc trường hợp nào.

+ Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân xã A, huyện K tại Công văn số 314 ngày 07/10/2022 thì:

Thửa đất số 943, tờ bản đồ số 02 do ông Nguyễn Thanh C1 sử dụng từ trước 1975. Khi thực hiện cấp giấy chứng nhận đại trà vào năm 1990-1991, ông C kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B674728 ngày 12/01/1994 cho hộ ông Nguyễn Khiêm C. Đến khoảng năm 2001-2002, ông C1 cho ông Nguyễn Thanh P2 một nền nhà chiều ngang 8m, chiều dài hết thửa đất; đến năm 2003 ông P2 và bà H cất nhà để ở. Trên phần đất này ông C1 còn cho các con là bà Nguyễn Thị Hồng D1, ông

Nguyễn Bỉnh K mỗi người một phần và một phần ông C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P3; riêng phần nhà kho (là Cửa hàng theo Sơ đồ đo đạc) trước đây do bà Nguyễn Thị Ngọc D2 sử dụng làm chỗ mua bán hàng trang trí nội thất, đến khoảng năm 2015 bà D2 không còn bán nữa bà H mới sử dụng để bán vật liệu xây dựng.

Thửa đất số 943, tờ bản đồ 02 (bản đồ năm 1992-1994) do ông C kê khai, đăng ký tại trang 34, quyển 01 của Sổ mục kê ruộng đất ngày 30/8/1994 được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã A. Vị trí thửa đất số 441, diện tích 1.973,5m^2 theo tờ bản đồ số 15 (bản đồ địa chính chính quy) trước đây là thửa đất số 168, tờ bản đồ 15, diện tích 1944.2m^2 đã được ông Nguyễn Thanh P2 kê khai tại trang 52, quyển 01 trong Sổ Mục kê đất đai năm 2014 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2019, ông C yêu cầu đo đạc cấp đổi một phần của thửa đất số 943, tờ bản đồ 02 (bản đồ 1992-1994); quá trình đo đạc điều chỉnh thửa đất số 168 thành thửa đất số 441, tờ bản đồ 15 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận số CT 281029 ngày 15/11/2019 cho ông Nguyễn Khiêm C.

+ Tại Biên bản ngày 05/7/2024, ông Ngô Hoàng E (Công chức Địa chính Ủy ban nhân dân xã A, huyện K) cho biết ông Nguyễn Khiêm C đã trình bày tại Biên bản làm việc ngày 16/6/2021 tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện K với nội dung: Phần đất tranh chấp ông C được cha là ông Nguyễn Thanh C1 cho từ năm 1992, ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 674728, thửa đất số 943, tờ bản đồ số 02. Đến năm 2008, cha ông C là ông Nguyễn Thanh C1 yêu cầu ông C chia lại cho các em mỗi người ngang 08m, dài hết đất. Hiện nay ông C cho đã cho ông V 08m, bà D2 10m, bà D1 08m, ông K 08m, ông P2 (chồng bà H) 08m và ông C còn 08m. Phần đất của ông V và ông K đã bán lại cho người khác, riêng phần đất của ông C còn để trống, phần của bà D2 được ông Cao X nhà kho năm 2010, đến năm 2016 bà D2 làm ăn thất bại nên để lại cho ông P2 mượn để buôn bán khi nào bà D2 về trả lại. Tại phiên toà, ông C cũng thừa nhận các tình tiết này là có thật.

+ Tại Biên bản làm việc ngày 27/6/2024, ông Phạm Văn P4 trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của ông C1 cho ông P2 và bà H, đến năm 2003 bà H mới xây nhà. Còn cửa hàng thì ông Phòng K1 biết ai xây dựng nhưng thấy bà D2 sử dụng để buôn bán, khi bà D2 không còn sử dụng mới để lại cho bà H, ông P2 buôn bán đến nay.

+ Theo trình bày của ông Huỳnh Văn N (nguyên là Trưởng Ban N2 từ năm 2000 đến tháng 8/2013) tại Biên bản xác minh ngày 06/9/2022 thì thửa đất tranh chấp số 441 là của ông C1, khi vợ chồng ông P2 xây dựng nhà cửa, kho bãi, cửa hàng vật liệu xây dựng thì có báo chính quyền địa phương.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên thống nhất thỏa thuận giá của các tài sản tranh chấp theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2022, Sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH H6 và Chứng thư thẩm định giá số 262/2022/CT-BĐS-ST ngày 29/8/2022 cụ thể như sau:

(1) Thửa đất số 441, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.973,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng trị giá 4.410.213.000 đồng, gồm đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ N có diện tích 215,3m^2 trị giá 32.295.000 đồng (loại đất trồng cây lâu năm, đơn giá 150.000 đồng/m^2), đất nằm ngoài hành lang bảo vệ có diện tích 1.758,2m^2 trị giá 4.377.918.000 đồng (loại đất trồng cây lâu năm, đơn giá 2.490.000 đồng/m^2); có vị trí, kích thước như sau:

+ Hướng Đông Nam: Giáp thửa đất số 169; có số đo 64,77m + 8,24m;

+ Hướng T: Giáp thửa đất số 159, 461; có số đo 58,05m + 10,05m + 8,82m;

+ Hướng Tây Nam: Giáp thửa đất số 440 và đường đal; có số đo 21,87m + 6,94m;

+ Hướng Bắc: Giáp Quốc lộ N; có số đo 26,83m.

(2) Nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất trị giá 1.990.458.737 đồng, gồm:

+ Cửa hàng: diện tích 294,19m^2; kết cấu móng bê tông cốt thép, khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10 cm, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn; trị giá 294,19m^2 x 3.209.726 đồng/m^2 = 566.561.575 đồng.

+ Nhà sau (phía sau cửa hàng): diện tích 38,54m^2; kết cấu móng bê tông, khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, vách tôn (02 vách), nền bê tông, vì kèo + xà gồ gỗ, mái tôn; trị giá 38,54m^2 x 1.065.120 đồng/m^2 = 20.524.862 đồng.

+ Nhà kho: diện tích 124,77m^2; kết cấu móng bê tông, khung cột bê tông cốt thép, vách tôn (02 vách), nền bê tông, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn; trị giá 124,77m^2 x 1.139.880 đồng/m^2 = 85.333.696 đồng.

+ Nhà ở (01 trệt + 01 lửng + 02 lầu): tổng diện tích sàn 343,89m^2; kết cấu móng bê tông cốt thép, khung cột, sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10 cm, vì kèo + xà gồ thép, mái tôn; trị giá 343,89m^2 x 5.363.000 đồng/m^2 = 1.290.997.449 đồng.

+ Mái che sau nhà ở: diện tích 16,1m^2; kết cấu khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, nền láng xi măng, vì kèo + xà gồ gỗ, mái tôn; trị giá 16,1m^2 x 438.683 đồng/m^2 = 3.531.398 đồng.

+ Mái che bên hông nhà ở: diện tích 18,88m^2; kết cấu đỡ mái bằng sắt, nền bê tông, mái tôn; trị giá 18,88m^2 x 518.000 đồng/m^2 = 5.867.904 đồng.

+ Đài nước: diện tích 2,89m^2; kết cấu trụ đà bê tông cốt thép, mặt sàn bê tông cốt thép; trị giá 2,89m^2 x 4.463.249 đồng/m^2 = 7.739.273 đồng. Bồn chứa nước 1.000 lít: nhựa (01 cái); inox (01 cái).

+ Hồ nước: thể tích 7,55m^3; kết cấu đà giằng, đà kiềng bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 20 cm, đáy hồ đổ bê tông, trên lót gạch men, thành hồ ốp gạch men; trị giá 7,55m^3 x 2.186.000 đồng/m^3 = 9.902.580 đồng.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2024, bà Nguyễn Thị Thu H đã xây dựng thêm các tài sản trên đất trong thời gian tranh chấp như sau:

+ Nhà kho: Vị trí giáp thửa đất số 169 và hành lang lộ giới của Quốc lộ N. Kích thước: ngang trước giáp hành lang lộ giới Quốc lộ N có số đo 3,7 mét; ngang sau giáp phần còn lại của thửa đất số 441 có số đo 3,4m; chiều dài mỗi cạnh 11,2m; diện tích 22,74m^2. Kết cấu: mái tole, sân xi măng, tường 10 (1 vách), đỡ mái sắt hộp, cột bê tông đúc sẵn.

+ Mái che phía trước nhà kho nêu trên: Vị trí nằm hoàn toàn trong hành lang lộ giới Quốc lộ N; kết cấu mái tole, đỡ mái sắt hộp, cột bê tông đúc sẵn; kích thước: ngang 02 cạnh: 3,7m; dài 02 cạnh 3,3m; diện tích 12,21m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (cũ) đã quyết định:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H:

1. Công nhận phần đất có diện tích 600,3m^2 (66,7m^2 trong hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ N), loại đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.973,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 281029, số vào sổ CS03357 ngày 15/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Khiêm C và các tài sản gắn liền với phần đất này thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Nguyễn Thị Thu H và cháu Nguyễn Ngọc Tường V1, cháu Nguyễn Lộc P1. Cụ thể như sau:

1.1. Đất có vị trí, kích thước như sau (Phần 2 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441):

- Hướng Đông Nam giáp Phần 3 của Sơ đồ, có số đo 66,32m + 8,28m;

- Hướng Tây Bắc giáp Phần 1 của Sơ đồ, có số đo 67,10m + 8,39m;

- Hướng Tây Nam giáp thửa 440, có số đo 8,07m;

- Hướng Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 8,23m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441)

1.2. Tài sản trên đất gồm:

- Nhà ở (01 trệt + 01 lửng + 02 lầu): tổng diện tích sàn 343,89m^2; kết cấu móng bê tông cốt thép, khung cột, sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10 cm, vì kèo + xà gồ thép, mái tôn.

- Nhà kho (phía trước nhà ở): diện tích 92,4m^2; kết cấu móng bê tông, khung cột bê tông cốt thép, vách tôn (02 vách), nền bê tông, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn; vị trí:

+ Hướng Đông Nam giáp Phần 3 của Sơ đồ, có số đo 1,18m + 8,28m + 3,84m;

+ Hướng Tây Bắc giáp Phần 1 của Sơ đồ, có số đo 3,20m + 8,39m + 1,92m;

+ Hướng Tây Nam giáp Phần 2 của Sơ đồ, có số đo 8,00m;

+ Hướng Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 8,00m.

- Mái che sau nhà ở: diện tích 16,1m^2; kết cấu khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, nền láng xi măng, vì kèo + xà gồ gỗ, mái tôn.

- Mái che bên hông nhà ở: diện tích 18,88m^2; kết cấu đỡ mái bằng sắt, nền bê tông, mái tôn.

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 281029 ngày 15/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Khiêm C đối với phần đất có diện tích, kích thước nêu trên.

3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1085/19/HĐTC/ST/TN2 ngày 20/11/2019 đối với phần tài sản thế chấp là diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

II. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1:

1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn G có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0071/22/HĐHM/ST/SME ngày 22/7/2022 tổng cộng là 1.170.307.340 đồng, gồm 1.006.853.713 đồng gốc, 117.147.494 đồng lãi trong hạn, 46.306.133 đồng lãi quá hạn.

Kể từ ngày 02/7/2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn G còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn G phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1.

2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau đây để ưu tiên thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn G:

2.1. Quyền sử dụng đất có diện tích 1.373,2m^2 (148,6m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ N) thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 15, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 281029 ngày 15/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Khiêm C. Cụ thể như sau:

- Phần 1 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441 có diện tích 905,6m^2 và vị trí:

+ Hướng Đông Nam giáp Phần 2 của Sơ đồ, có số đo 67,10m + 8,39m;

+ Hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 159 và thửa đất số 461, có số đo 56,05m + 10,05m + 8,82m;

+ Hướng Tây Nam giáp thửa đất số 440, có số đo 13,66m;

+ Hướng Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 11,82m.

- Phần 3 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441 có diện tích 467,6m^2 và vị trí:

+ Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 169, có số đo 64,77m + 8,24m;

+ Hướng Tây Bắc giáp Phần 2 của Sơ đồ, có số đo 66,32m + 8,28m;

+ Hướng Tây Nam giáp đường đal, có số đo 7,08m;

+ Hướng Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 3,81m.

2.2. Tài sản trên Phần 1 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441:

- Cửa hàng: diện tích 294,19m^2; kết cấu móng bê tông cốt thép, khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10 cm, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn.

- Nhà sau (phía sau cửa hàng): diện tích 38,54m^2; kết cấu móng bê tông, khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, vách tôn (02 vách), nền bê tông, vì kèo + xà gồ gỗ, mái tôn.

- Phần nhà kho có diện tích 9,14m^2; kết cấu móng bê tông, khung cột bê tông cốt thép, vách tôn (02 vách), nền bê tông, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn và vị trí:

+ Hướng Đông Nam giáp nhà ở và phần nhà kho nằm trên Phần 2 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 17,40m + 3,20m + 8,39m + 1,92m;

+ Hướng Tây Bắc giáp cửa hàng nằm trên Phần 1 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 21,45m + 2,96m + 1,68m;

+ Hướng Tây Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 441, có số đo 00m;

+ Hướng Bắc giáp Quốc lộ Nam sông H, có số đo 1,05m;

2.3. Tài sản trên Phần 3 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441:

- Đài nước: diện tích 2,89m^2; kết cấu trụ đà bê tông cốt thép, mặt sàn bê tông cốt thép; bồn chứa nước 1.000 lít: nhựa (01 cái); inox (01 cái).

- Hồ nước: thể tích 7,55m^3; kết cấu đà giằng, đà kiềng bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 20 cm, đáy hồ đổ bê tông, trên lót gạch men, thành hồ ốp gạch men.

- Phần nhà kho (phía trước nhà ở) có diện tích 23,22m^2; kết cấu móng bê tông, khung cột bê tông cốt thép, vách tôn (02 vách), nền bê tông, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn; vị trí:

+ Hướng Đông Nam giáp Phần 3 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 8,00m + 4,33m;

+ Hướng Tây Bắc giáp phần nhà kho nằm trên Phần 2 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 1,18m + 8,28m + 3,84m;

+ Hướng Tây Nam giáp Phần 3 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 1,90m;

+ Hướng Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 1,90m.

2.4. Cây trồng trên đất gồm: 01 cây mận, 02 cây dừa, 01 cây mãng cầu ta, 01 cây xoài.

3. Trường hợp tài sản thế chấp nêu tại khoản 2 Điều II bị xử lý thì:

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu H, cháu Nguyễn Ngọc Tường V1, cháu Nguyễn Lộc P1 có trách nhiệm giao các tài sản này cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 và có trách nhiệm di dời, tháo dỡ, phá dỡ ba cây mai, hai cây nguyệt quế lớn, một cây nguyệt quế nhỏ và các vật kiến trúc sau:

3.1.1. Nhà kho tại vị trí giáp thửa đất số 169 và hành lang lộ giới của Quốc lộ N: diện tích 22,74m^2; kích thước ngang trước giáp hành lang lộ giới Quốc lộ N có số đo 3,7m, ngang sau giáp phần còn lại của thửa đất số 441 có số đo 3,4m, dài mỗi cạnh 11,2m; kết cấu mái tole, sân xi măng, tường 10 (1 vách), đỡ mái sắt hộp, cột bê tông đúc sẵn.

3.1.2. Mái che (phía trước nhà kho nêu trên) nằm trong hành lang lộ giới Quốc lộ N: diện tích 12,21m^2; kích thước ngang 02 cạnh 3,7m, dài 02 cạnh 3,3m; kết cấu mái tole, đỡ mái sắt hộp, cột bê tông đúc sẵn.

3.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H, cháu Nguyễn Ngọc Tường V1, cháu Nguyễn Lộc P1 giá trị của đài nước, hồ nước, phần nhà kho và cây trồng trên đất nêu tại tại mục 2.3., mục 2.4. và phần nhà kho có diện tích 9,14m^2 tại mục 2.2. khoản 2 Điều II theo giá tại thời điểm lý tài sản thế chấp.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 về việc xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích đất 600,3m^2 thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.973,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền với đất được nêu tại khoản 1 Điều I.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định - đo đạc và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/9/2024 nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm là bà Nguyễn Thị Thu H vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong phần tranh luận phía nguyên đơn có kháng cáo trình bày: Về nguồn gốc đất tranh chấp lúc sinh thời cha mẹ chồng tôi có tạo lập được khoảng 30 công đất, khi anh chị em lớn lên thì cha mẹ có cho mỗi người một diện tích đất để xây nhà ở, chứ không như ông Cung khai là đất do ông C cho chồng tôi. Năm 2003 vợ chồng tôi làm nhà kiên cố, xây cửa hàng, nhà kho, tháp nước, bể nước…và đã ở trên đất này từ 2003 đến nay, nhưng không ai tranh chấp hay kiện tụng gì; Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ năm 1994 ông C làm đơn xin cấp 02 giấy chứng nhận quyền SDĐ, trong đó thửa 943, nay là thửa 441 ông khai do ông V2 V T1 để lại là khai báo gian dối. Đến năm 2019 thửa 943 điều chỉnh thành thửa 441, bao trùm luôn cả diện tích đất tôi đang quản lý. Như vậy là việc cấp giấy chứng nhận quyền SDĐ cho ông C vào ngày 15/11/2019 là sai. Thửa đất nay chồng tôi đã kê khai vào sổ mục kê năm 2014, được xác định trong sổ địa chính diện tích 1.973,5m^2. Ông C tự ý kê khai gian dối để được nhà nước cấp GCN quyền SDĐ cho ông là sai. Do đó tôi yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 441 tờ bản đồ tờ bản đồ số 15, diện tích 1.973,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền với đất là của mẹ con chúng tôi. Việc ông C và Công ty G thế chấp đất, vay tiền thế nào tôi không biết nên không thống nhất việc ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản của gia đình tôi.

Phía bị đơn trình bày: Giữ nguyên những vấn đề đã khai và cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đương sự. Tuy nhiên phần tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp; đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các đương sự có quyền làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên. Do vậy đề nghị HĐXX sửa một phần bản án sơ thẩm, phần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các phần khác đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, có mặt nguyên đơn, đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Một số đương sự khác là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Tài sản có tranh chấp bao gồm thửa đất số 943, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã T, thành phố Cần Thơ) có nguồn gốc của ông Nguyễn Thanh C1. Nguyên đơn Nguyễn Thị Thu H trình bày ông Nguyễn Thanh P2 khi còn sống đã có nhiều công sức đóng góp vào hoạt động kinh doanh của Công ty G nên đã được cha mẹ cho toàn bộ phần đất tranh chấp, từ đó ông P2 đã kê khai, đăng ký sử dụng thửa đất số 168, tờ bản đồ 15 tại trang 52, quyển số 01 trong Sổ mục kê đất đai ngày 11/6/2014 mà hiện nay là thửa đất số 441, diện tích 1.973,5m^2 đang tranh chấp. Tuy nhiên, ý kiến này chỉ được phía ông Nguyễn Khiêm C chấp nhận một phần. Quá trình giải quyết vụ án, bà H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh toàn bộ thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông P2. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 thì việc có tên trong Sổ Mục kê đất đai không phải là căn cứ xác định ông P2 có quyền sử dụng đất này.

[2.2] Khoảng năm 2001-2002, ông C1 cho ông Nguyễn Thanh P2 một nền nhà có chiều ngang 8m, chiều dài hết thửa đất, đến năm 2003 thì vợ chồng ông P2, bà Nguyễn Thị Thu H cất nhà. Ngoài ra, ông C1 còn yêu cầu ông C chia lại các em mỗi người ngang 08m, dài hết đất và thực tế ông C đã chia cho ông V 08m, bà Nguyễn Ngọc D2 10m, bà Nguyễn Thị Hồng D1 08m, ông Nguyễn Bỉnh K 08m và một phần ông C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P3. Riêng phần cửa hàng trước đây bà D2 sử dụng để mua bán hàng trang trí nội thất, từ năm 2013 đến nay thì bà H sử dụng để bán vật liệu xây dựng.

[2.3] Vào ngày 11/6/2014, ông Nguyễn Thanh P2 kê khai, đăng ký sử dụng thửa đất số 168, tờ bản đồ 15 (là một phần của thửa 943 nêu trên) tại trang 52, quyển số 01 theo Sổ Mục kê đất đai ngày 11/6/2014. Đến năm 2019, ông C yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K đo đạc lại thửa 943 để chuyển chính quy và tách thửa. Ngày 30/9/2019, ông C và vợ là bà Nguyễn Ngọc Thiên H1 có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo đó, thửa đất số 943 được tách thành ba thửa cùng thuộc tờ bản đồ số 15, gồm thửa đất số 441 (là vị trí thửa đất số 168 đã được ông P2 kê khai theo Sổ Mục kê đất đai ngày 11/6/2014), diện tích 1.973,5m^2; thửa đất số 444, diện tích 975,3m^2 (đã chuyển nhượng hết diện tích cho bà Nguyễn Thị Thúy K2) và thửa đất số 445, diện tích 633,5m^2. Đồng thời, các thửa số 441, 445 được thay đổi từ cấp cho hộ ông Nguyễn Khiêm C thành tài sản riêng của ông C. Đến ngày 15/11/2019, ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 281029 đối với

thửa 441, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.973,5m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 281030 đối với thửa 445, tờ bản đồ số 15, diện tích 633,5m^2.

[2.4] Bà H trình bày ông Nguyễn Thanh P2 khi còn sống đã có nhiều công sức đóng góp vào hoạt động kinh doanh của Công ty G nên đã được cha mẹ cho toàn bộ phần đất tranh chấp, từ đó ông P2 đã kê khai, đăng ký sử dụng thửa đất số 168, tờ bản đồ 15 tại trang 52, quyển số 01 trong Sổ Mục kê đất đai ngày 11/6/2014 mà hiện nay là thửa đất số 441, diện tích 1.973,5m^2 đang tranh chấp. Tuy nhiên, ý kiến này chỉ được phía ông Nguyễn Khiêm C chấp nhận một phần. Quá trình giải quyết vụ án, bà H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh toàn bộ thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông P2. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 thì việc có tên trong Sổ Mục kê đất đai không phải là căn cứ pháp lý để xác định ông P2 có quyền sử dụng đất này.

[2.5] Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Khiêm C: Ngày 28/6/1993, ông Nguyễn Khiêm C có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 524, diện tích 5.500m^2 (loại đất 2L) và thửa đất số 943, diện tích 3.200m^2 (loại đất T + LNK) cùng thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Theo đơn đăng ký này, ông Cung khai thửa đất số 524 có nguồn gốc do ông C1 cho; còn thửa 943 do "Võ V T1 để lại". Đến ngày 12/01/1994, hộ ông Nguyễn Khiêm C được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 674728 đối với cả hai thửa đất. Về nguồn gốc ông C cho rằng đã được ông Cao T2 cho thửa đất này nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh và tại mục nguồn gốc chiếm dụng ruộng đất trong Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/6/1993, ông Cung khai phần đất này có nguồn gốc do "Võ V T1 để lại". Đồng thời, theo ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện K thì tại ấp A, xã A không có người tên "Võ V T1" và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 674728 ngày 12/01/1994 được cấp vào thời điểm đại trà. Từ đó, đủ cơ sở xác định việc Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 674728 ngày 12/01/1994 cho hộ ông Nguyễn Khiêm C đối với thửa đất số 943 là không đúng quy định pháp luật về đối tượng và trình tự, thủ tục. Tiếp đó, khi thực hiện đăng ký biến động, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành ba thửa vào năm 2019, ông C đã kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 281029 ngày 15/11/2019 đối với thửa đất số 441, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.973,5m^2 trong đó có cả phần đất ngang 8m, dài hết thửa mà vợ chồng ông P2, bà H đã cất nhà ở sau khi được ông Cao T2 cho cũng là không đúng.

[2.6] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Việc Tòa án sơ thẩm tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không thi hành được. Căn cứ vào các phân tích trên đây, thấy cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT281029 ngày 15/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Khiêm C. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo kết quả đã tuyên trong bản án này.

[3] Từ các tình tiết đã phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C cũng thừa nhận các tài sản trên đất là nhà ở, nhà kho (phía trước, gắn liền với nhà ở), mái che sau nhà ở, mái che bên hông nhà ở, đài nước, hồ nước và cây trồng trên đất và ba cây mai, hai cây nguyệt quế lớn, một cây nguyệt quế nhỏ thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà H, ông P2 và do ông P2 đã chết ngày 17/11/2017, cha mẹ của ông P2 cũng đã chết nên hàng thừa kế thứ nhất của ông P2 gồm bà H và cháu Nguyễn Ngọc Tường V1, cháu Nguyễn Lộc P1, vì vậy Hội đồng xét xử công nhận các tài sản này và một phần của thửa đất số 441, có diện tích 600,3m^2 (gắn liền với căn nhà đã được ông P2, bà H xây dựng) thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà H và cháu V1, cháu P1; hủy một phần Giấy chứng nhận số CT 281029 ngày 15/11/2019 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Khiêm C tương ứng với phần đất này.

Cụ thể như sau:

Đất có diện tích 600,3m^2 (66,7m^2 nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ N), loại đất loại đất trồng cây lâu năm và có vị trí, kích thước là Phần 2 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441 như sau:

- Hướng Đông Nam giáp Phần 3 của Sơ đồ, có số đo 66,32m + 8,28m;

- Hướng Tây Bắc giáp Phần 1 của Sơ đồ, có số đo 67,10m + 8,39m;

- Hướng Tây Nam giáp thửa 440, có số đo 8,07m;

- Hướng Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 8,23m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441)

Tài sản gắn liền với diện tích đất 600,3m^2 gồm:

- Nhà ở (01 trệt + 01 lửng + 02 lầu): tổng diện tích sàn 343,89m^2; kết cấu móng bê tông cốt thép, khung cột, sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10 cm, vì kèo + xà gồ thép, mái tôn;

- Nhà kho: tổng diện tích 124,77m^2; kết cấu móng bê tông, khung cột bê tông cốt thép, vách tôn (02 vách), nền bê tông, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn và gồm ba phần như sau:

+ Phần nằm trong Phần 2 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441 có diện tích 92,4m^2 và vị trí:

Hướng Đông Nam giáp Phần 3 của Sơ đồ, có số đo 1,18m + 8,28m + 3,84m;

Hướng Tây Bắc giáp Phần 1 của Sơ đồ, có số đo 3,20m + 8,39m + 1,92m;

Hướng Tây Nam giáp Phần 2 của Sơ đồ, có số đo 8,00m;

H5 Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 8,00m.

+ Phần nằm trong Phần 3 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441 có diện tích 23,22m^2 và vị trí:

Hướng Đông Nam giáp Phần 3 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 8,00m + 4,33m;

Hướng Tây Bắc giáp phần nhà kho nằm trên Phần 2 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 1,18m + 8,28m + 3,84m;

Hướng Tây Nam giáp Phần 3 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 1,90m;

H5 Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 1,90m.

+ Phần nằm trong Phần 1 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441 có diện tích 9,14m^2 và vị trí:

Hướng Đông Nam giáp nhà ở và phần nhà kho nằm trên Phần 2 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 17,40m + 3,20m + 8,39m + 1,92m;

Hướng T giáp cửa hàng nằm trên Phần 1 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 21,45m + 2,96m + 1,68m;

Hướng Tây Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 441, có số đo 00m;

H5 Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 1,05m;

- Mái che sau nhà ở: diện tích 16,1m^2; kết cấu khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, nền láng xi măng, vì kèo + xà gồ gỗ, mái tôn.

- Mái che bên hông nhà ở: diện tích 18,88m^2; kết cấu đỡ mái bằng sắt, nền bê tông, mái tôn.

[4] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng:

[4.1] Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 0071/22/HĐHM/ST/SME ngày 22/7/2022 được Công ty G và ông Nguyễn Khiêm C thế chấp nhiều tài sản để đảm bảo, trong đó có tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1085/19/HĐTC/ST/TN2 ngày 20/11/2019 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 441 theo Giấy chứng nhận số CT 281029 ngày 15/11/2019 và thửa đất số 445, tờ bản đồ số 15, diện tích 633,5 m^2, toạ lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 281030, số vào sổ CS03358 cũng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Khiêm C ngày 15/11/2019.

[4.2] Tuy Hợp đồng thế chấp trên được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, được lập thành văn bản, có công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định tại Điều 4 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp và Bộ T3 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; nhưng khi thế chấp thửa đất số 441, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.973,5m^2 cho Ngân hàng để đảm bảo tiền vay của Công ty G, ông C đã không thông báo cho phía Ngân hàng biết thửa đất này đã được ông Nguyễn Thanh C1 cho ông Nguyễn Thanh P2 một phần đất có chiều ngang 8m và đã được vợ chồng ông P2, bà H cất nhà và quản lý, sử dụng từ năm 2003.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, bà H, ông C, ông K cũng xác định căn nhà một trệt, một lửng, hai lầu của ông P2, bà H đã hình thành từ trước khi ông C thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng vào ngày 20/11/2019. Đồng thời, theo Biên bản kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm ngày 20/11/2019 của Ngân hàng cũng chỉ ghi nhận trên đất thế chấp có xây dựng một căn nhà cấp 4, nhưng không xác định thuộc sở hữu của ai và cũng không đề cập gì đến nhà kho, cửa hàng bán vật liệu xây dựng đang tồn tại trên đất. Do đó, việc bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1085/19/HĐTC/ST/TN2 ngày 20/11/2019 đối với tài sản thế chấp này là có căn cứ chấp nhận một phần tương ứng với phần đất và tài sản trên đất đã công nhận cho bà H được nêu ở phần trên.

[4.3] Về phạm vi bảo đảm:

Tại phiên toà ông Nguyễn Khiêm C đồng ý Ngân hàng được xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1085/19/HĐTC/ST/TN2 ngày 20/11/2019 để thu hồi toàn bộ khoản nợ của Công ty G trong trường hợp Công ty này không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, do hợp đồng này bị vô hiệu một phần như đã nêu, nên yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 441, tờ bản đồ số 15 chỉ được chấp nhận đối với phần diện tích đất còn lại là Phần 1, Phần 3 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441 có diện tích 1.373,2m^2, loại đất trồng cây lâu năm; cụ thể như sau:

- Phần 1 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441 có diện tích 905,6m^2 và vị trí:

+ Hướng Đông Nam giáp Phần 2 của Sơ đồ, có số đo 67,10m + 8,39m;

+ Hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 159 và thửa đất số 461, có số đo 56,05m + 10,05m + 8,82m;

+ Hướng Tây Nam giáp thửa đất số 440, có số đo 13,66m;

+ Hướng Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 11,82m.

- Phần 3 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441 có diện tích 467,6m^2 và vị trí:

+ Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 169, có số đo 64,77m + 8,24m;

+ Hướng Tây Bắc giáp Phần 2 của Sơ đồ, có số đo 66,32m + 8,28m;

+ Hướng Tây Nam giáp đường đal, có số đo 7,08m;

+ Hướng Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 3,81m.

[4.4] Đối với tài sản trên đất, ngoài các tài sản là nhà ở, nhà kho có diện tích 92,4m^2, mái che sau nhà ở, mái che bên hông nhà ở trong phạm vi diện tích đất 600,3m^2 đã công nhận cho bà H và các con như trên, vợ chồng bà H, ông P2 còn sở hữu đài nước, hồ nước và cây trồng trên đất và phần nhà kho có diện tích

23,22m^2 trong Phần 3 và 9,14m^2 trong Phần 1 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441.

Các tài sản này tuy nằm trên diện tích đất 1.373,2m^2 mà Ngân hàng được quyền xử lý để thu hồi nợ nhưng do không phải là tài sản của ông C nên không thuộc tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy, phần yêu cầu xử lý của Ngân hàng đối với các tài sản này cũng không được chấp nhận. Nhưng do các tài sản này gắn liền với đất nên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đồng thời với diện tích đất 1.373,2m^2 nêu trên để thu hồi nợ, nhưng phải thanh toán lại cho bà H và cháu V1, cháu P1 giá trị tài sản tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 56 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

[4.5] Riêng cửa hàng có diện tích 294,19m^2 và nhà sau (phía sau cửa hàng) có diện tích 38,54m^2 trên diện tích đất 1.373,2m^2 và thuộc Phần 1 Sơ đồ hiện trạng thửa đất, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh thuộc sở hữu của vợ chồng bà H, ông P2; bà Nguyễn Thị Ngọc D2 cho rằng đã ra tiền cùng với ông Nguyễn Khiêm C để xây dựng, nhưng bà D2 không có yêu cầu gì, còn ông C đồng ý Ngân hàng xử lý nên Hội đồng xét xử xác định thuộc tài sản thế chấp và Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản này để thu hồi nợ.

[4.6] Đối với các tài sản còn lại trên diện tích đất 1.373,2m^2 và thuộc Phần 3 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất, quá trình giải quyết bà H và ông C không thỏa thuận được giá của ba cây mai, hai cây nguyệt quế lớn, một cây nguyệt quế nhỏ nhưng đồng ý di dời các cây trồng này theo kết quả giải quyết của Tòa án; còn nhà kho và mái che (phía giáp thửa đất số 169 và hành lang lộ giới của Quốc lộ N) được bà H xây dựng sau khi Toà án thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ lần đầu vào ngày 21/7/2022. Đồng thời, do bà Nguyễn Thị Thu H cùng hai con là cháu Nguyễn Ngọc Tường V1, Nguyễn Lộc P1 đang quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất số 441 nên cần buộc các đương sự này có trách nhiệm di dời, tháo dỡ ba cây mai, ba cây nguyệt quế này và nhà kho, mái che (phía trước nhà kho) đã xây dựng thêm để giao diện tích đất 1.373,2m^2 cùng cửa hàng, nhà sau (phía sau cửa hàng) cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền trong trường hợp các tài sản này bị xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 301 Bộ luật Dân sự 2015.

[5] Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H và Ngân hàng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Bà H kháng cáo cho rằng toàn bộ diện tích 1.973,5m^2 tranh chấp đã được cha, mẹ chồng cho chồng bà và đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, nhưng cũng không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh, nên không có cơ sở để chấp nhận.

Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu H;

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ), phần tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Áp dụng:

Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 104, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính và khoản 4, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Điều 301, khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; điểm b khoản 1 Điều 56 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H:

1. Công nhận phần đất có diện tích 600,3m^2 (66,7m^2 trong hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ N), loại đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.973,5m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 281029, số vào sổ CS03357 ngày 15/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Khiêm C và các tài sản gắn liền với phần đất này thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Nguyễn Thị Thu H và cháu Nguyễn Ngọc Tường V1, cháu Nguyễn Lộc P1. Cụ thể như sau:

1.1. Đất có vị trí, kích thước như sau (Phần 2 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441):

- Hướng Đông Nam giáp Phần 3 của Sơ đồ, có số đo 66,32m + 8,28m;

- Hướng Tây Bắc giáp Phần 1 của Sơ đồ, có số đo 67,10m + 8,39m;

- Hướng Tây Nam giáp thửa 440, có số đo 8,07m;

- Hướng Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 8,23m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441)

1.2. Tài sản trên đất gồm:

- Nhà ở (01 trệt + 01 lửng + 02 lầu): tổng diện tích sàn 343,89m^2; kết cấu móng bê tông cốt thép, khung cột, sàn bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10 cm, vì kèo + xà gồ thép, mái tôn.

- Nhà kho (phía trước nhà ở): diện tích 92,4m^2; kết cấu móng bê tông, khung cột bê tông cốt thép, vách tôn (02 vách), nền bê tông, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn; vị trí:

+ Hướng Đông Nam giáp Phần 3 của Sơ đồ, có số đo 1,18m + 8,28m + 3,84m;

+ Hướng Tây Bắc giáp Phần 1 của Sơ đồ, có số đo 3,20m + 8,39m + 1,92m;

+ Hướng Tây Nam giáp Phần 2 của Sơ đồ, có số đo 8,00m;

+ Hướng Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 8,00m.

- Mái che sau nhà ở: diện tích 16,1m^2; kết cấu khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, nền láng xi măng, vì kèo + xà gồ gỗ, mái tôn.

- Mái che bên hông nhà ở: diện tích 18,88m^2; kết cấu đỡ mái bằng sắt, nền bê tông, mái tôn.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT281029 ngày 15/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Khiêm C. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo diện tích, kích thước tại mục 1 nêu trên.

3. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1085/19/HĐTC/ST/TN2 ngày 20/11/2019 đối với phần tài sản thế chấp là diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

II. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1:

1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn G có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0071/22/HĐHM/ST/SME ngày 22/7/2022 tổng cộng là 1.170.307.340 đồng, gồm 1.006.853.713 đồng gốc, 117.147.494 đồng lãi trong hạn, 46.306.133 đồng lãi quá hạn.

Kể từ ngày 02/7/2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn G còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo

mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn G phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1.

2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau đây để ưu tiên thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn G:

2.1. Quyền sử dụng đất có diện tích 1.373,2m^2 (148,6m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ N) thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 15, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 281029 ngày 15/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Nguyễn Khiêm C. Cụ thể như sau:

- Phần 1 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441 có diện tích 905,6m^2 và vị trí:

+ Hướng Đông Nam giáp Phần 2 của Sơ đồ, có số đo 67,10m + 8,39m;

+ Hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 159 và thửa đất số 461, có số đo 56,05m + 10,05m + 8,82m;

+ Hướng Tây Nam giáp thửa đất số 440, có số đo 13,66m;

+ Hướng Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 11,82m.

- Phần 3 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441 có diện tích 467,6m^2 và vị trí:

+ Hướng Đông Nam giáp thửa đất số 169, có số đo 64,77m + 8,24m;

+ Hướng Tây Bắc giáp Phần 2 của Sơ đồ, có số đo 66,32m + 8,28m;

+ Hướng Tây Nam giáp đường đal, có số đo 7,08m;

+ Hướng Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 3,81m.

2.2. Tài sản trên Phần 1 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441:

- Cửa hàng: diện tích 294,19m^2; kết cấu móng bê tông cốt thép, khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10 cm, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn.

- Nhà sau (phía sau cửa hàng): diện tích 38,54m^2; kết cấu móng bê tông, khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, vách tôn (02 vách), nền bê tông, vì kèo + xà gồ gỗ, mái tôn.

- Phần nhà kho có diện tích 9,14m^2; kết cấu móng bê tông, khung cột bê tông cốt thép, vách tôn (02 vách), nền bê tông, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn và vị trí:

+ Hướng Đông Nam giáp nhà ở và phần nhà kho nằm trên Phần 2 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 17,40m + 3,20m + 8,39m + 1,92m;

+ Hướng Tây Bắc giáp cửa hàng nằm trên Phần 1 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 21,45m + 2,96m + 1,68m;

+ Hướng Tây Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 441, có số đo 00m;

+ Hướng Bắc giáp Quốc lộ Nam sông H, có số đo 1,05m;

2.3. Tài sản trên Phần 3 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441:

- Đài nước: diện tích 2,89m^2; kết cấu trụ đà bê tông cốt thép, mặt sàn bê tông cốt thép; bồn chứa nước 1.000 lít: nhựa (01 cái); inox (01 cái).

- Hồ nước: thể tích 7,55m^3; kết cấu đà giằng, đà kiềng bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 20 cm, đáy hồ đổ bê tông, trên lót gạch men, thành hồ ốp gạch men.

- Phần nhà kho (phía trước nhà ở) có diện tích 23,22m^2; kết cấu móng bê tông, khung cột bê tông cốt thép, vách tôn (02 vách), nền bê tông, vì kèo + xà gồ sắt, mái tôn; vị trí:

+ Hướng Đông Nam giáp Phần 3 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 8,00m + 4,33m;

+ Hướng Tây Bắc giáp phần nhà kho nằm trên Phần 2 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 1,18m + 8,28m + 3,84m;

+ Hướng Tây Nam giáp Phần 3 của Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 441, có số đo 1,90m;

+ Hướng Bắc giáp Quốc lộ N sông H, có số đo 1,90m.

2.4. Cây trồng trên đất gồm: 01 cây mận, 02 cây dừa, 01 cây mãng cầu ta, 01 cây xoài.

3. Trường hợp tài sản thế chấp nêu tại khoản 2 Điều II bị xử lý thì:

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu H, cháu Nguyễn Ngọc Tường V1, cháu Nguyễn Lộc P1 có trách nhiệm giao các tài sản này cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 và có trách nhiệm di dời, tháo dỡ, phá dỡ ba cây mai, hai cây nguyệt quế lớn, một cây nguyệt quế nhỏ và các vật kiến trúc sau:

3.1.1. Nhà kho tại vị trí giáp thửa đất số 169 và hành lang lộ giới của Quốc lộ N: diện tích 22,74m^2; kích thước ngang trước giáp hành lang lộ giới Quốc lộ N có số đo 3,7m, ngang sau giáp phần còn lại của thửa đất số 441 có số đo 3,4m, dài mỗi cạnh 11,2m; kết cấu mái tole, sân xi măng, tường 10 (1 vách), đỡ mái sắt hộp, cột bê tông đúc sẵn.

3.1.2. Mái che (phía trước nhà kho nêu trên) nằm trong hành lang lộ giới Quốc lộ N: diện tích 12,21m^2; kích thước ngang 02 cạnh 3,7m, dài 02 cạnh 3,3m; kết cấu mái tole, đỡ mái sắt hộp, cột bê tông đúc sẵn.

3.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H, cháu Nguyễn Ngọc Tường V1, cháu Nguyễn Lộc P1 giá trị của đài nước, hồ nước, phần nhà kho và cây trồng trên đất nêu tại tại mục 2.3., mục 2.4. và phần nhà kho có diện tích 9,14m^2 tại mục 2.2. khoản 2 Điều II theo giá tại thời điểm lý tài sản thế chấp.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 về việc xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích đất 600,3m^2 thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.973,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền với đất được nêu tại khoản 1 Điều I.

III. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0001116 ngày 25/3/2022, số 0009375 ngày 15/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng; trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền còn thừa là 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Khiêm C phải chịu 300.000 đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 33.768.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007032 ngày 24/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng; trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 số tiền còn thừa là 33.468.000 đồng.

Công ty G phải chịu 47.109.220 đồng.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, đo đạc tài sản:

Ông Nguyễn Khiêm C phải chịu tổng cộng là 58.540.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H do bà Nguyễn Thị Thu H đã nộp tạm ứng số tiền này.

Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 phải chịu 990.000 đồng, Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 đã nộp xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

VI. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007313 ngày 16/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7 và 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.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân TP Cần Thơ;
- Thi hành án dân sự TP Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu, MT.

Hà Huy Cầu