

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 842/2023/DS-PT

Ngày: 15 - 12 - 2023

V/v Tranh chấp đòi nhà, đất cho ở nhờ,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh
chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 561/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp đòi nhà, đất cho ở nhờ, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2680/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn T (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị N (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số I T, Khóm D, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn Lê Văn T và Nguyễn Thị N: Luật sư Trần Vĩnh K, Văn phòng L – Đoàn Luật sư tỉnh S (có mặt).

Địa chỉ: số A N, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Tú A (vắng mặt).

2. Bà Lý Thị H. (*đã chết ngày 10 tháng 02 năm 2022*)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị H: Bà Huỳnh Thị N1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V, Phường A, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3. Ông Võ Quốc C (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Bà Lê Trúc D (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ông Võ Quốc P (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Võ Văn B (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D, đường P, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Nơi ở hiện nay: Số B, đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn B: Ông Trần Việt H1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số L đường C, Khu dân cư M, Khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2018)

4. Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N3 – Chi nhánh thành phố S:

Bà Nguyễn Lê Kim N2, chức vụ: Cán bộ pháp chế Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S (có mặt).

Địa chỉ: số D đường T, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Văn bản ủy quyền số 514/GUQ-NHNo.TPST ngày 25/10/2023)

5. Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Số I đường P, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

6. Bà Thạch Thị S (vắng mặt).

7. Ông Thạch Q (vắng mặt).

8. Ông Thạch H2 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, đường X, Khóm F, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* bị đơn Võ Quốc C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/6/2017 của các nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị N:

Các nguyên đơn có một căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số B L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 280931 (số vào sổ cấp GCN: CH 00569), ngày 20/01/2012, thửa số 06, tờ bản đồ 25, diện tích 612,1m². Khi nhận chuyển nhượng vào năm 2011, do chưa có nhu cầu sử dụng nên các nguyên đơn cho ông Võ Quốc C ở nhờ trên căn nhà này, khi cho ở nhờ thì ông C có hứa là sẽ trả lại bất cứ lúc nào khi các nguyên đơn cần. Hiện nay các nguyên đơn có nhu cầu sử dụng và đã nhiều lần yêu cầu ông C trả lại nhà, đất thì ông C dây dưa không chịu trả. Nay ông C còn cho bà Tú A và bà H cùng ở trong căn nhà làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các nguyên đơn.

Các nguyên đơn yêu cầu ông Võ Quốc C cùng bà Trần Tú A và bà Lý Thị H trả lại cho các nguyên đơn căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số B, đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho các nguyên đơn.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/02/2019 bị đơn Võ Quốc C trình bày:

Nhà và đất tại số B, đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của cha, mẹ bị đơn là ông Võ Văn B và bà Huỳnh Thị Xuân M (chết vào năm 1988) mua lại của người khác, mua vào thời gian nào bị đơn không biết, bị đơn về sống trên căn nhà này vào năm 1994-1995. Hiện nay trong căn nhà có 04 người sinh sống là ông Võ Văn B, bà Lý Thị H, bị đơn và vợ bị đơn là Trần Tú A, phía trước căn nhà cho Lê Trúc D thuê bán cơm, thuê hàng tháng không có làm hợp đồng. Việc ông Võ Văn B chuyển nhượng nhà và đất cho bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn T bị đơn không biết. Bị đơn không đồng ý trả nhà và đất theo yêu cầu của bà N và ông T.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 05/6/2018 và đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 06/11/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn B trình bày:

Ông B có nợ tiền vay của nguyên đơn, không có bán nhà và đất cho các nguyên đơn và yêu cầu: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 25, diện tích 612,1m² tọa lạc Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Văn phòng C2, tỉnh Sóc Trăng công chứng ngày 21/02/2011 là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00569 đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 25, diện tích 612,1m², tọa lạc Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho các nguyên đơn ngày 20/01/2012.

Tại đơn khởi kiện ngày 16/9/2019 của Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S trình bày:

Vào ngày 06/9/2012 Công ty TNHH T3 (có người đại diện theo pháp luật bà: Nguyễn Thị N – Chức vụ: Giám đốc) có vay vốn của Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), theo Hợp đồng tín dụng số 7601LAV201201439 ngày 06/9/2012, lãi suất 14,5 %/năm, lãi suất nợ quá hạn 150%, dùng vào mục đích: Tư vấn môi giới bất động sản, hỗ trợ tín dụng, thời hạn vay 12 tháng, thời hạn trả ngày 06/9/2013.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 7601LAV201201439 ngày 06/9/2012 bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn T có dùng tài sản cá nhân để thế chấp cho Công ty TNHH T3 vay vốn theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 372/HĐTC.NHNoTP/2012 được ký kết vào ngày 06/9/2012 giữa Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S với bà Nguyễn Thị N, ông Lê Văn T và Công ty TNHH T3, được Văn phòng C3 chứng thực ngày 06/9/2012. Tài sản thế chấp gồm có:

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BE280931 số vào sổ CH 00569 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 20/01/2012;

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG905009 số vào sổ H 2302 do Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 27/11/2006;

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BD279086 số vào sổ 00255 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/3/2011;

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BD279089 số vào sổ CH00062 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/3/2011.

Trong quá trình vay vốn Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S đã giải chấp cho bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn T 02 tài sản sau:

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BD279086 số vào sổ 00255 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/3/2011;

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BD279089 số vào sổ CH00062 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/3/2011.

Tài sản thế chấp còn lại hiện nay là:

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BE280931 số vào sổ CH 00569 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 20/01/2012;

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG905009 số vào sổ H 2302 do Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 27/11/2006.

Trong quá trình vay vốn Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S đã điều chỉnh giảm lãi suất như sau:

- Lãi suất áp dụng 14%/năm kể từ ngày 15/11/2012;

- Lãi suất áp dụng 12,5%/năm kể từ ngày 06/6/2013;

- Lãi suất áp dụng 11,5%/năm kể từ ngày 10/6/2013;

- Lãi suất áp dụng 10,5%/năm kể từ ngày 04/4/2014;

- Lãi suất áp dụng 9,5%/năm kể từ ngày 28/9/2015.

Công ty TNHH T3 đã trả vốn gốc là 510.000.000 đồng và tiền lãi 476.616.665 đồng. Đến nay Công ty TNHH T3 còn nợ vốn gốc là 990.000.000

đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 13/7/2023 là 1.007.352.292 đồng.

Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH T3 trả cho Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S vốn vay 990.000.000 đồng và lãi suất 1.007.352.292 đồng. Tổng cộng là 1.997.352.292 đồng. Nếu trường hợp không trả được nợ yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là:

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BE280931 số vào sổ CH 00569 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 20/01/2012;

- 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG905009 số vào sổ H 2302 do Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 27/11/2006. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 372/HĐTC.NHNoTP/2012 được ký kết vào ngày 06/9/2012 giữa Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S với bà Nguyễn Thị N, ông Lê Văn T và Công ty TNHH T3, được Văn phòng C3 chứng thực ngày 06/9/2012.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2023/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Lê Văn T và Nguyễn Thị N.

1.1. Buộc các bị đơn Võ Quốc C, Trần Tú A, Lý Thị H (có người kế thừa bà Huỳnh Thị N1) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn B có trách nhiệm giao trả nhà và đất tọa lạc tại số B, đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho các nguyên đơn Lê Văn T và Nguyễn Thị N.

1.2. Diện tích 632,7m² (trong đó diện tích quy hoạch lộ giới là 367m²) thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Quyền sử dụng đất số BE 280931, số vào sổ CH 00569, do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị N vào ngày 20/01/2012. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường L có số đo 11,12m;
- Hướng Tây giáp ông Trang Đức Q1 có số đo 19,13m;
- Hướng Nam giáp bà Lê Thị Kim X và bà Lê Thị Kim U có số đo 0,71m + 14,01m + 26,84m + 12,24m;
- Hướng Bắc giáp đường L có số đo: 7,28m + 11,05m + 16,34m + 9,36m.

1.3. Tài sản trên đất:

- Nhà cấp 4, diện tích 168,1m², tường xây gạch 10, sàn lót gạch men, mái tôn, cửa sắt.

- Nhà cấp 4, diện tích 93,06m², tường xây gạch 10 + tole, sàn lót gạch men, mái tôn, cửa sắt.

- Nhà cấp 4, diện tích 100,7m², tường dựng tôn, sàn xi măng, mái tôn.

1.4. Đối với các cây trồng trên đất như: Mít, xoài, mận, ổi, đu đủ các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn B tự định đoạt khi giao trả nhà và đất cho các nguyên đơn.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 02-2019 ngày 03/5/2019)

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn B:

2.1. Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 25, diện tích 612,1m² tọa lạc Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Văn phòng C2, tỉnh Sóc Trăng công chứng ngày 21/02/2011 là vô hiệu do giả tạo.

2.2. Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00569 đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 25, diện tích 612,1m² tọa lạc Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho các nguyên đơn ngày 20/01/2012.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S:

3.1. Buộc Công ty TNHH T3 trả cho Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S vốn vay 990.000.000 đồng và lãi suất 1.007.352.292 Tổng cộng là: 1.997.352.292 đồng và phải tiếp tục trả lãi từ ngày 14/7/2023 theo hợp đồng tín dụng số 7601LAV201201439 ngày 06/9/2012 đến khi trả dứt nợ.

3.2. Trường hợp Công ty TNHH T3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ, Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp gồm các tài sản thế chấp cụ thể như sau:

3.2.1. 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BE280931 số vào sổ CH 00569 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 20/01/2012;

3.2.2. 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG905009 số vào sổ H 2302 do Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Sóc Trăng cấp

ngày 27/11/2006. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 372/HĐTC.NHNoTP/2012 được ký kết vào ngày 06/9/2012 giữa Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S với bà Nguyễn Thị N, ông Lê Văn T và Công ty TNHH T3, được Văn phòng C3 chứng thực ngày 06/9/2012, để thu hồi nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định số 21/QĐ-VKS-DS ngày 27/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy phần quyết định liên quan đến nhà đất tại số B đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, đất thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 25, diện tích 612,1m².

Ngày 04/8/2023, bị đơn Võ Quốc C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy phần quyết định về việc giải quyết liên quan thửa đất số 06, tờ bản đồ số 25, diện tích 612,1m² tọa lạc Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư Trần Vĩnh K thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, bác kháng cáo của Võ Quốc C, của ông Võ Văn B và giữ nguyên bản án sơ thẩm, với các lý do:

Thời hiệu chia thừa kế theo qui định pháp luật là 10 năm, nhưng bà Huỳnh Thị Xuân M - vợ của bị đơn ông Võ Văn B, đã chết vào năm 1988 nên thời hiệu chia thừa kế không còn. Khi bà Nguyễn Thị Ngọc n chuyển nhượng từ ông B thì không có ai tranh chấp về tài sản hay tranh chấp thừa kế; hơn nữa tại thời điểm giao dịch, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân ông Võ Văn B, nên bà N giao dịch hoàn toàn ngay tình, hợp pháp.

Nội dung kháng nghị thể hiện bị đơn không chứng minh được việc chuyển nhượng do bị đơn ở nhờ, vấn đề này thấy rằng tài sản đứng tên của nguyên đơn, phía bị đơn sử dụng tài sản không có căn cứ pháp luật nên phía nguyên đơn có quyền đòi lại tài sản bất cứ lúc nào.

Ngoài ra, ông B tố cáo giấy đất ngày 22/12/2010 theo hợp đồng chuyển nhượng nên hợp đồng không tồn tại. Tới thời điểm xét xử phúc thẩm, giấy đất ngày 22/12/2010 không bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi cho nên hợp pháp trên thực tế. Nếu như giấy chứng nhận không đúng thì ngay khi được cấp giấy ông B

đã có ý kiến đề nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh sửa chứ không phải sau khi chuyển nhượng rồi mới đi tố cáo.

Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S, có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Lê Kim N2 trình bày: Ngân hàng đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Nhà và đất tọa lạc tại số B, đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là tài sản chung của vợ chồng ông Võ Văn B và bà Huỳnh Thị Xuân M (đã chết năm 1988); bà M và ông B có 02 người con là Võ Quốc C và Võ Quốc P. Khi bà M chết, một phần hai ngôi nhà là di sản thừa kế chưa chia. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Võ Văn B không đúng. Từ đó ông B tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho các nguyên đơn, là ảnh hưởng quyền lợi của người đồng thừa kế, như vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không hợp pháp.

Do nội dung kháng nghị và kháng cáo trùng nhau, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, chấp nhận kháng cáo của Võ Quốc C, của ông Võ Văn B; hủy một phần quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến nhà đất tại số B đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, đất thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 25, diện tích 612,1m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Lê Văn T, bị đơn ông Võ Quốc C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn B, Ủy ban nhân dân thành phố S, đều có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn bà Trần Tú A, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Lý Thị H là bà Huỳnh Thị N1, bà Lê Trúc D, ông Võ Quốc P, bà Thạch Thị S, ông Thạch Q, ông Thạch H2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc nhà đất số B đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và quá trình tranh chấp:

Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 632,7m² (trong đó diện tích quy hoạch lộ giới là 367m²) thuộc thửa 06, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng hiện đã được Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 280931 (số vào sổ cấp GCN: CH 00569) cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị N vào ngày 20/01/2012, có tổng diện tích là 612,1m²; trên đất có các tài sản là nhà cấp 4, một số cây trồng như mít, xoài, mận, ổi... do gia đình ông Võ Văn B, bà Lý Thị H, ông Võ Quốc C và bà Trần Tú A đang quản lý, sử dụng.

Nhà đất nêu trên có nguồn gốc là của ông Võ Văn B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/12/2010. Ngày 21/02/2011, ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngày 28/01/2011, ông B ký hợp đồng mua bán nhà ở và đất, để thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị N 02 căn nhà, trong đó có căn nhà tọa lạc tại số B đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nằm trên thửa đất số 06, tờ bản đồ số 25 nêu trên. Theo đó, ông T, bà N kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận vào ngày 20/01/2012, có tổng diện tích là 612,1m².

Ngày 06/9/2012, ông T, bà N ký hợp đồng thế chấp số 372/HĐTC.NHN0TP/2012, thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 280931 (số vào sổ cấp GCN: CH 00569) nêu trên cho Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S để đảm bảo cho khoản nợ vay của Công ty TNHH T3 đối với Ngân hàng N3.

Ông T, bà N khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn B, ông Võ Quốc C (con ông B) và những người đang sinh sống tại nhà đất nêu trên trả lại nhà đất tranh chấp. Ngân hàng N3 yêu cầu Công ty TNHH T3 trả tiền nợ vay và lãi suất, yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ông Võ Văn B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất, mua bán nhà, đất giữa ông B với ông T, bà N nêu trên vô hiệu do giả tạo và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 280931 (số vào sổ cấp GCN: CH 00569) ngày 20/01/2012 đã cấp cho ông T, bà N.

[2.2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:

Kháng nghị cho rằng nguồn gốc nhà đất số B L, tọa lạc Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là tài sản chung của vợ chồng ông Võ Văn B, bà

Huỳnh Thị Xuân M nhưng chỉ mình ông B thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà N mà không có ý kiến của những người thừa kế khác của bà M là trái pháp luật. Xét thấy, ông B và bà M chung sống với nhau nhưng không đăng ký kết hôn, năm 1988 bà M chết, năm 2002, ông B đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B thì nguồn gốc đất ông B kê khai là do ông B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T2 vào năm 1979. Ngoài ra, trong hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nhà đất tranh chấp là tài sản chung của ông B và bà M. Mặt khác, năm 2002, cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn B, đến năm 2009, ông B kê khai và được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông B nhưng không có ai tranh chấp hay phản đối. Từ khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, các đồng thừa kế của bà M cũng không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông B. Như vậy, phần đất tranh chấp đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận cho ông B nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông B. Do đó, ông B có toàn quyền chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông T, bà N. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông B, ông C cũng không có ý kiến, yêu cầu gì về việc xác định nhà đất tranh chấp là tài sản chung của ông B, bà M hay tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất. Do đó, nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng nêu trên là không có cơ sở.

Kháng nghị cho rằng, ông T và bà N không chứng minh được có việc cho ông Võ Quốc C ở nhờ nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N về việc buộc ông C và những người đang sinh sống trên nhà đất tranh chấp trả lại nhà đất cho ông T, bà N là không có căn cứ. Tuy nhiên, tại thời điểm khởi kiện, ông T và bà N đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn B, nên ông T, bà N được xác định là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà đất tranh chấp. Do đó, ông T, bà N có đủ cơ sở pháp lý để khởi kiện yêu cầu ông C và những người đang sinh sống tại nhà đất tranh chấp phải bàn giao nhà đất cho ông T, bà N sử dụng. Việc ông T, bà N cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc cho ông C ở nhờ trên đất hay không, không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Kháng nghị cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B ngày 22/12/2010 không có giá trị pháp lý, do ông B không yêu cầu cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc các bên căn cứ vào giấy chứng nhận này để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, thấy rằng: cho đến thời điểm Tòa án giải quyết tranh chấp thì không có cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào thu hồi hay hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cấp cho ông Võ Văn B vào ngày 22/12/2010. Mặt khác, khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2010, ông B cũng không có khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận mà vẫn sử dụng giấy chứng nhận để thực hiện các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 302/UBND-HC ngày 26/02/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng xác định: Ngày 13/4/2009, Ủy ban nhân dân thành phố S cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B với diện tích 612,1m², diện tích tăng thêm 402,1m² là do bổ sung phần diện tích lộ giới. Ngày 22/12/2010, Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B với diện tích 612,1m² là cấp trong trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của người sử dụng đất. Căn cứ dữ liệu quản lý tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thì diện tích cấp giấy chứng nhận không thay đổi so với giấy chứng nhận ngày 13/4/2009. Hơn nữa, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2011 giữa ông B và ông T, bà N, các bên đã ghi rõ về số thửa đất, vị trí, diện tích đất chuyển nhượng và phần đất đã được cấp giấy chứng nhận. Do đó, việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B ngày 22/12/2010 có đúng thủ tục hay không cũng không làm thay đổi bản chất vụ việc.

Kháng nghị còn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc các bên trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền theo hợp đồng hay chưa, thấy rằng: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả nhà đất tranh chấp; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn B có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không có ai có yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là có căn cứ. Trong trường hợp, ông B có chứng cứ chứng minh việc ông T, bà N chưa hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng thì có quyền khởi kiện tranh chấp bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[2.3] Xét, kháng cáo của ông Võ Văn B, ông Võ Quốc C, về việc hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với việc giải quyết tranh chấp liên quan đến thửa đất số 06, tờ bản đồ số 25, diện tích 612,1m² tọa lạc Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, thấy rằng:

Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc N chuyển nhượng của ông Võ Văn B phần đất có diện tích 612,1m² (đo đạc thực tế là 632,7m², trong đó diện tích quy hoạch lộ giới là 367m²) thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 25, cùng với căn nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ số B đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S,

tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2011 (bút lục 31 - 34) và hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 28/01/2011 (bút lục 216). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng của Văn phòng C2, tỉnh Sóc Trăng. Theo đó, các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông T và bà N đã được cấp giấy chứng nhận. Như vậy, theo quy định của pháp luật thì ông T và bà N là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với nhà đất nêu trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N; buộc ông B, ông C, bà A, bà H giao trả nhà đất cho ông T, bà N là có căn cứ, đúng pháp luật.

Ông B cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà nêu trên là giả tạo nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay, ông B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào có giá trị pháp lý để chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở. Trong khi đó, tại Kết luận giám định số 234/PC09-GD ngày 13/9/2019, Phòng K1 Công an tỉnh S kết luận: *“Chữ ký mực màu xanh đen mang tên Võ Văn B dưới mục “Đại diện bên A” trong Biên bản huỷ bỏ tờ thoả thuận ngày 18/02/2011; dưới mục “Bên mượn giấy” trong Tờ cam kết mượn giấy CNQSD đất ngày 28/02/2011 và dưới mục “Bên bán nhà và đất” trong Hợp đồng mua bán nhà và đất, ngày 28/01/2011 tài liệu cần giám định (ký hiệu A1 đến A3) so với chữ ký của ông Võ Văn B trong các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M1 đến M3 và M5 đến M8) do cùng một người ký ra”* và tại Kết luận giám định số 473/C09 ngày 12/02/2020, Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: *“Chữ ký mang tên Võ Văn B trên: “Biên bản huỷ bỏ tờ thoả thuận” đề ngày 18/02/2011 (ký hiệu A1); “Tờ cam kết mượn giấy CNQSD đất” đề ngày 28/02/2011 (ký hiệu A2); “Hợp đồng mua bán nhà và đất” đề ngày 28/01/2011 (ký hiệu A3) so với chữ ký mang tên Võ Văn B trên 08 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M8) là do cùng một người ký ra”*. Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông Võ Văn B đã chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông T, bà N.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 25, diện tích 612,1m² tọa lạc tại Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Văn phòng C2, tỉnh Sóc Trăng công chứng ngày 21/02/2010 vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B về việc yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 280931 (số vào sổ cấp GCN: CH 00569) cấp cho ông T, bà N ngày 20/01/2012, là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với Ngân hàng N3, thấy rằng: tại thời điểm thế chấp, ông T và bà N là người đứng tên trên

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, việc thế chấp được lập thành văn bản, có công chứng, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N3 về việc Ngân hàng được yêu cầu xử lý tài sản thế chấp khi Công ty TNHH T3 không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ, là đúng.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Võ Văn C1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Võ Văn B; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Các phần 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.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[4.1] Ông Võ Văn B, sinh năm 1956, là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí, căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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, ông B được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4.2] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo nên ông Võ Văn C1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Quốc C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn B; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng:

- Các Điều 26, 38, 203, 227, 286 và 294 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 688, 689, 692, 697, 701 và 702 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 167 và 188 của Luật Đất đai năm 2013;
- 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Lê Văn T và Nguyễn Thị N.

1.1. Buộc các bị đơn Võ Quốc C, Trần Tú A, Lý Thị H (có người kế thừa bà Huỳnh Thị N1) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn B có trách nhiệm giao trả nhà và đất tọa lạc tại số B, đường L, Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho các nguyên đơn Lê Văn T và Nguyễn Thị N.

1.2. Diện tích 632,7m² (trong đó diện tích quy hoạch lộ giới là 367m²) thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 25, tọa lạc Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, Quyền sử dụng đất số BE 280931, sổ vào sổ CH 00569, do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị N vào ngày 20/01/2012, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường L có số đo 11,12m;
- Hướng Tây giáp ông Trang Đức Q1 có số đo 19,13m;
- Hướng Nam giáp bà Lê Thị Kim X và bà Lê Thị Kim U có số đo 0,71m + 14,01m + 26,84m + 12,24m;
- Hướng Bắc giáp đường L có số đo: 7,28m + 11,05m + 16,34m + 9,36m.

1.3. Tài sản trên đất:

- Nhà cấp 4, diện tích 168,1m², tường xây gạch 10, sàn lót gạch men, mái tôn, cửa sắt.
- Nhà cấp 4, diện tích 93,06m², tường xây gạch 10 + tole, sàn lót gạch men, mái tôn, cửa sắt.
- Nhà cấp 4, diện tích 100,7m², tường dựng tôn, sàn xi măng, mái tôn.

1.4. Đối với các cây trồng trên đất như: Mít, xoài, mận, ổi, đu đủ các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn B tự định đoạt khi giao trả nhà và đất cho các nguyên đơn.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 02-2019 ngày 03/5/2019).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn B:

2.1. Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 25, diện tích 612,1m² tọa lạc Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Văn phòng C2, tỉnh Sóc Trăng công chứng ngày 21/02/2011 là vô hiệu do giả tạo.

2.2. Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00569 đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 25, diện tích 612,1m² tọa lạc Khóm D, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị N ngày 20/01/2012.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S:

3.1. Buộc Công ty TNHH T3 trả cho Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S vốn vay 990.000.000 đồng và lãi suất 1.007.352.292 Tổng cộng là: 1.997.352.292 đồng và phải tiếp tục trả lãi từ ngày 14/7/2023 theo hợp đồng tín dụng số 7601LAV201201439 ngày 06/9/2012 đến khi trả dứt nợ.

3.2. Trường hợp Công ty TNHH T3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ, Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp gồm các tài sản thế chấp cụ thể như sau:

3.2.1. 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BE280931 số vào sổ CH 00569 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 20/01/2012;

3.2.2. 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AG905009 số vào sổ H 2302 do Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 27/11/2006. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 372/HĐTC.NHNoTP/2012 được ký kết vào ngày 06/9/2012 giữa Ngân hàng N3 - Chi nhánh thành phố S với bà Nguyễn Thị N, ông Lê Văn T và Công ty TNHH T3, được Văn phòng C3 chứng thực ngày 06/9/2012, để thu hồi nợ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Văn B được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Võ Quốc C phải chịu 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 0009974 ngày 16/8/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

5. Các phần 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.

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 quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của

Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồ Tâm Tú

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp