

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 111/2021/DS-PT

Ngày 26-4-2021

V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Trúc

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 26 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 421/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020, về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; địa chỉ trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà Sailing Tower – 111A Pasteur, phường B, Quận A, Thành phố H; địa chỉ liên lạc: Tòa nhà Pax Sky, số 26 (lầu 6) đường Ung Văn K, Phường C, quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn N, ông Đặng Đình P và ông Nguyễn Mạnh T, cùng địa chỉ: Tòa nhà Pax Sky, số 26 (lầu 6) đường Ung Văn K, Phường C, quận B, Thành phố H là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/4/2021); có mặt.

- Bị đơn: Ông Bùi Văn Q, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 41H đường tổ 18-19, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị V, sinh năm 1987 và ông Trần Hán D, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 41I đường tổ 18-19, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B; bà V có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Hán D: Ông Trần Tiến L, sinh năm 1993, địa chỉ: Thôn Hữu Vi, xã T, huyện S, tỉnh H là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/4/2021); có mặt.

2. Ông Lê Xuân L, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 41K, đường tổ 18-19, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Võ Thị D, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 41C, đường tổ 18-19, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Võ Thị T, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 41F, đường tổ 18-19, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 41D, đường tổ 18-19, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Trần Văn T, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 10 đường Nguyễn Hiền, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trình bày:

Ngày 10/01/2018 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (phòng giao dịch D chi nhánh Bình Dương - gọi tắt là Ngân hàng Q) và vợ chồng ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị N ký Hợp đồng tín dụng số 2018.0005.HĐTD.681, theo đó Ngân hàng Q cho vợ chồng ông Q, bà N vay số tiền 1.500.000.000 đồng, mục đích vay tái tài trợ xây dựng mới hoặc sửa chữa nhà ở trên nền nhà đất cũ. Thời hạn vay 180 tháng, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 9,29%/năm, lãi suất ưu đãi được áp dụng trong vòng 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,19%/năm, trả gốc và lãi vào ngày 15 hàng tháng. Ngày 11/01/2018, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Q, bà N số tiền 1.500.000.000 đồng.

Ngày 05/10/2018 Ngân hàng Q và vợ chồng ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị N ký Hợp đồng tín dụng số 2018.0565.HĐTD.681. Theo đó, Ngân hàng Q cho vợ chồng ông Q, bà N vay số tiền 450.000.000 đồng, mục đích vay mua sắm vật dụng gia đình. Thời hạn vay 96 tháng, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 12,69%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,29%/năm, trả gốc và lãi vào ngày 15 hàng tháng. Ngày 05/10/2018, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Q, bà N số tiền 450.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho các khoản tiền vay trên, ông Q và bà N có thể chấp cho Ngân hàng Q quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất (nhà) thuộc thửa đất số 4423, tờ bản đồ số 66, diện tích 145m² tọa lạc tại khu phố T, phường D, thị xã

(nay là thành phố) D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH14623 ngày 02/10/2017 cấp cho ông Bùi Văn Q và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này. Hai bên có ký kết Hợp đồng thế chấp số 2018.0005.HĐTC.681 ngày 10/01/2018. Việc thế chấp được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) D ngày 11/01/2018. Ông Q, bà N đã trả được tiền vay gốc 209.908.501 đồng, lãi 284.451.877 đồng cho cả hai hợp đồng tín dụng nêu trên. Kể từ ngày 16/9/2019 đến nay, ông N, bà Q không thực hiện việc trả nợ theo cam kết trong hợp đồng và ngân hàng đã chuyển các khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 16/9/2019. Nay, Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu ông Q, bà N phải trả số tiền còn nợ tính đến ngày 29/9/2020, gồm tiền gốc 1.740.091.499 đồng, lãi trong hạn 23.337.661 đồng, lãi quá hạn 352.296.774 đồng, tổng cộng: 2.115.725.934 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến khi ông Q, bà N thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp ông Q, bà N không trả nợ hoặc trả nợ không hết thì Ngân hàng Q được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 4423, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất số CH14623 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh B cấp ngày 02/10/2017 cho ông Q. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Q, bà N với Ngân hàng Q. Trường hợp, nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Q, bà N phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Q.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng tín dụng số 2018.0005.HĐTD.681 ngày 10/01/2018, Hợp đồng tín dụng số 2018.0565.HĐTD.681 ngày 05/10/2018 và Hợp đồng thế chấp số 2018.0005.HĐTC.681 ngày 10/01/2018.

Bị đơn ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bằng hình thức niêm yết và yêu cầu ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q nhưng ông Q, bà N không có ý kiến cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì. Vào ngày 26/8/2020, Tòa án triệu tập ông Q, bà N tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia hòa giải nhưng ông Q, bà N vắng mặt không có lý do. Đồng thời, Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng yêu cầu ông Q, bà N tham gia phiên tòa vào ngày 14/9/2020 và ngày 29/9/2020 nhưng ông Q, bà N vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Hán D, bà Đỗ Thị V trình bày:

Ngày 19/6/2014, ông Trần Hán D, bà Đỗ Thị V nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T diện tích đất khoảng 50m² (đo đạc thực tế là 53,9m²) là một phần diện tích thuộc thửa đất số 4423, tờ bản đồ số 66, trong tổng diện tích 145m², tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH14623 ngày 02/10/2017. Việc chuyển nhượng giữa ông D, bà V với ông T được lập thành văn bản thể hiện tại “Giấy đặt cọc mua nhà, đất” ngày 19/6/2014. Cùng khoảng thời gian đó thì ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T diện tích đất 73m² cũng là một phần diện tích trong tổng diện tích đất 145m² mà ông D, bà V đã nhận chuyển nhượng của ông T. Do không đủ điều kiện tách thửa nên ông D, bà V và ông Q thống nhất để ông Q tạm đứng tên chủ sử dụng toàn bộ diện tích đất là 145m² thuộc thửa đất nêu trên và ông Q có ký với bà V “Hợp đồng thỏa thuận” ngày 01/7/2014, nội dung ông Q nhượng lại cho bà V diện tích đất khoảng 50m² là một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất 145m² thuộc thửa đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T thì vợ chồng ông D, bà V đã nhận đất và xây dựng nhà sinh sống từ năm 2014 cho đến nay. Khi ông Q, bà N vay tiền của Ngân hàng Q và dùng toàn bộ quyền sử dụng đất do ông Q đứng tên (trong đó có khoảng 50m² của ông D, bà V) để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của ông Q, bà N thì ông D, bà V không nhận được bất kỳ thông báo từ ông Q, bà N và từ phía Ngân hàng. Vì vậy, ông D, bà V có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.0005.HĐTC.681 ngày 10/01/2018 giữa Ngân hàng Q với ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 4423, tờ bản đồ số 66, tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất số CH14623 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh B cấp ngày 02/10/2017 là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T trình bày:

Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu ông Q và bà N phải thanh toán cho Ngân hàng Q số tiền nợ gốc và lãi còn nợ. Trường hợp ông Q, bà N không trả nợ hoặc trả nợ không hết thì Ngân hàng Q được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 4423, tờ bản đồ số 66, tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất số CH14623 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh B cấp ngày 02/10/2017 cho ông Bùi Văn Q; ông T có ý kiến như sau: Việc ông Q, bà N dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 145m² thuộc thửa đất số 4423, tờ bản đồ số 2AB.18 (nay là thửa đất số 66) để thế chấp vay tiền của Ngân hàng Q, đây là nợ cá nhân của ông Q, bà N không liên quan đến ông T; ông Q, bà N phải tự giải quyết với Ngân hàng. Còn đối với diện tích đất 145m² trong đó ông T bán cho ông Q 73m² và bán cho ông D, bà V khoảng 50m² việc mua bán đã hoàn thành (ông T đã nhận tiền, ông Q, ông D, bà

V đã nhận đất và xây dựng nhà ở), phần diện tích đất còn lại ông T dùng để làm đường đi chung cho các hộ dân trong khu này sử dụng. Việc ông Q dùng toàn bộ diện tích đất này để thế chấp vay tiền của ngân hàng thì ông T không biết, vì vậy ông D, bà V tự thương lượng giải quyết với ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân L trình bày:

Đối với nguồn gốc con đường đi chung cho khu nhà ông Lê Xuân L trong đó có nhà của ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị N, ông Trần Hán D, bà Đỗ Thị V, nhà ông L và một số hộ khác) là do ông T dành 01 phần diện tích đất của ông T làm đường đi chung cho cả khu. Giữa ông T với ông Q và bà N có thỏa thuận hay không thỏa thuận về việc trong tổng diện tích 145m² đất ông Q đứng tên chủ sử dụng có 22m² đất là của ông T và ông T dùng để làm đường đi chung cho mọi người thì ông không thể biết được. Ông chỉ biết là trong tổng diện tích đất ông Q đứng tên chủ sử dụng thì có một phần diện tích đất của ông D và bà V còn diện tích đất cụ thể của từng người là bao nhiêu thì ông không biết. Nay Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu ông Q, bà N phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ gốc và lãi thì các bên tự giải quyết với nhau không liên quan gì đến ông L. Do trong tổng diện tích đất ông Q, bà N thế chấp để vay tiền của Ngân hàng thì có một phần diện tích đất (theo đo đạc thực tế là 27,5m²) là con đường đi chung cho các hộ dân trong đó có nhà ông L, vì vậy ông L không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị D trình bày:

Đối với nguồn gốc con đường đi chung cho khu nhà bà Võ Thị D (trong đó có nhà của ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị N, ông Trần Hán D, bà Đỗ Thị V, nhà bà D và số hộ khác) là do ông T dành 01 phần diện tích đất của ông T làm đường đi chung cho cả khu. Giữa ông T với ông Q và bà N có thỏa thuận hay không thỏa thuận về việc trong tổng diện tích 145m² đất ông Q đứng tên chủ sử dụng có 22m² đất là của ông T và ông T dùng để làm đường đi chung cho mọi người thì bà không thể biết được. Bà chỉ biết là trong tổng diện tích đất ông Q đứng tên chủ sử dụng thì có một phần diện tích đất của ông D và bà V còn diện tích đất cụ thể của từng người là bao nhiêu thì bà không biết. Đối với diện tích đất ông Q, bà N thế chấp cho Ngân hàng thì có một phần diện tích là 14,4m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH09033 do bà D làm chủ sử dụng nhưng theo lời ông Q và ông Mạnh thì diện tích đất này ông Mạnh đã chuyển nhượng giấy tay cho ông Q nên ông Q đã xây dựng và rào lại nên bà D không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với diện tích đất 14,4m² này. Nay Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu ông Q phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ gốc và lãi thì các bên tự giải quyết với nhau không liên quan gì đến bà Diệu. Do trong tổng diện tích đất ông Q, bà N thế chấp để vay tiền của Ngân hàng thì có một phần diện tích đất (theo đo đạc thực tế là 27,5m²) là con đường đi chung cho các hộ dân trong đó có nhà bà Diệu, vì vậy bà D không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T trình bày:

Đối với nguồn gốc con đường đi chung cho khu nhà bà Võ Thị T (trong đó có nhà của ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị N, ông Trần Hán D, bà Đỗ Thị V, nhà bà T và số hộ khác) là do ông T dành 01 phần diện tích đất của ông T làm đường đi chung cho cả khu. Giữa ông T với ông Q và bà N có thỏa thuận hay không thỏa thuận về việc trong tổng diện tích 145m² đất ông Q đứng tên chủ sử dụng có 22m² đất là của ông T và ông T dùng để làm đường đi chung cho mọi người thì bà không thể biết được. Bà chỉ biết là trong tổng diện tích đất ông Q đứng tên chủ sử dụng thì có một phần diện tích đất của ông D và bà V còn diện tích đất cụ thể của từng người là bao nhiêu thì bà không biết. Nay Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu ông Q phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ gốc và lãi thì các bên tự giải quyết với nhau không liên quan gì đến bà T. Do trong tổng diện tích đất ông Q, bà N thế chấp để vay tiền của Ngân hàng thì có một phần diện tích đất (theo đo đạc thực tế là 27,5m²) là con đường đi chung cho các hộ dân trong đó có nhà bà T, vì vậy bà T không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:

Đối với nguồn gốc con đường đi chung cho khu nhà bà Phạm Thị H (trong đó có nhà của ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị N, ông Trần Hán D, bà Đỗ Thị V, nhà bà H và số hộ khác) là do ông T dành 01 phần diện tích đất của ông T làm đường đi chung cho cả khu. Giữa ông T với ông Q và bà N có thỏa thuận hay không thỏa thuận về việc trong tổng diện tích 145m² đất ông Q đứng tên chủ sử dụng có 22m² đất là của ông T và ông T dùng để làm đường đi chung cho mọi người thì bà không thể biết được. Bà chỉ biết là trong tổng diện tích đất ông Q đứng tên chủ sử dụng thì có một phần diện tích đất của ông D và bà V còn diện tích đất cụ thể của từng người là bao nhiêu thì bà không biết. Nay Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu ông Q phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ gốc và lãi thì các bên tự giải quyết với nhau không liên quan gì đến bà H. Do trong tổng diện tích đất ông Q, bà N thế chấp để vay tiền của Ngân hàng thì có một phần diện tích đất (theo đo đạc thực tế là 27,5m²) là con đường đi chung cho các hộ dân trong đó có nhà bà H, vì vậy bà H không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất của Ngân hàng.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất diện tích 159,4m².

Các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà ở riêng lẻ loại 03 tầng có kết cấu: Nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột, sân, bê tông cốt thép, trần thạch cao mái tôn + ngói trang trí; diện tích sàn 151,4m² là nhà của ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N; 01 nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột, sân, bê tông cốt thép, cột gạch, trần thạch cao, mái tôn, cửa sắt kính có diện tích 44,5m², trong nhà có gác bê tông có diện tích 19,5m² là nhà của ông Trần Hán D và bà Đỗ Thị V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền là 2.115.725.934 đồng (hai tỷ một trăm mười lăm triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn chín trăm ba mươi bốn đồng), trong đó tiền vay gốc còn nợ là 1.740.091.499 đồng (một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu không trăm chín mươi một nghìn bốn trăm chín mươi chín đồng), tiền lãi là 375.634.435 đồng (ba trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm ba mươi lăm đồng) còn nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 2018.0005.HĐTD.681 ngày 10/01/2018 và Hợp đồng tín dụng số 2018.0565.HĐTD.681 ngày 05/10/2018.

Kể từ ngày 30/9/2020 là ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp là diện tích đất theo đo đạc thực tế là 159,4m² thuộc thửa số 4423, tờ bản đồ số 66 tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 847988, sổ vào sổ cấp GCN: CH14623 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/10/2017 cho ông Bùi Văn Q.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hán D và bà Đỗ Thị V.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.0005.HĐTC.681 ngày 10/01/2018 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP Q trả lại cho ông Bùi Văn Q bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 847988, sổ vào sổ cấp GCN: CH14623 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/10/2017 cho ông Bùi Văn Q.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2020, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q kháng cáo một phần bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Kháng cáo của đương sự đúng thời hạn. Tại cấp phúc thẩm những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Nguyên đơn chỉ kháng cáo một phần bản án về yêu cầu phát mãi tài sản. Xét kháng cáo thể hiện: Phần đất có diện tích 145m^2 (đo đạc thực tế $159,4\text{m}^2$) thuộc thửa đất số 4423, tờ bản đồ số 66 tọa lạc khu phố Thắng Lợi 2, phường Dĩ An, thị xã Dĩ An (nay thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH14623 ngày 02/10/2017 cấp cho ông Bùi Văn Q. Theo Hợp đồng thỏa thuận ngày 01/7/2014 (bút lục 139) thể hiện diện tích đất 50m^2 (đo đạc thực tế $53,9\text{m}^2$) thuộc một phần thửa đất số 4423, ông Q đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị V và trên phần đất này có tài sản là nhà cấp 4 của bà V và diện tích $27,54\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 4423 là diện tích đường đi hiện do các hộ dân đang sử dụng. Như vậy diện tích còn lại của ông Q là 78m^2 . Ông Q, bà N thế chấp toàn bộ diện tích 145m^2 cho phía ngân hàng là đã vi phạm đến quyền lợi của bà V và những người đang sử dụng làm đường đi nên có căn cứ để tuyên Hợp đồng thế chấp số 2018.0005.HĐTC.681 ngày 10/01/2018 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam với ông Q, bà N bị vô hiệu một phần (vô hiệu đối với phần nhà đất của bà V, diện tích đường đi chung) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ là không đúng quy định, xâm phạm đến quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ngân hàng nên kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N vắng mặt lần thứ 2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân L, bà Võ Thị D, bà Võ Thị T, bà Phạm Thị H, ông Trần Văn T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định.

[2] Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (gọi tắt là Ngân hàng Q) khởi kiện ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N yêu cầu trả tiền vay và tiền lãi tại các Hợp đồng tín dụng số: 2018.0005.HĐTD.681 ngày 10/01/2018 và Hợp đồng tín dụng số: 2018.0565.HĐTD.681 ngày 05/10/2018 và yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 2018.0005.HĐTC.681 ngày 10/01/2018 sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Ngày 29/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố D đã xét xử. Sau khi xét xử, Ngân hàng Q kháng cáo một phần bản án “không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp là diện tích đất theo đo đạc thực tế là $159,4\text{m}^2$ thuộc thửa số 4423, tờ bản đồ số 66, tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 847988, sổ vào

sổ cấp GCN: CH14623 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/10/2017 cho ông Bùi Văn Q”.

[4] Tài liệu, chứng cứ thể hiện trong năm 2018, Ngân hàng Q với vợ chồng ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị N ký 02 hợp đồng tín dụng, gồm Hợp đồng tín dụng số 2018.0005.HĐTD.681 ngày 10/01/2018 và Hợp đồng tín dụng số 2018.0565.HĐTD.681 ngày 05/10/2018.

Thực hiện nội dung các hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng Q đã giải ngân cho ông Q, bà N số tiền vay 1.950.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ ngày 11/01/2018 và khế ước nhận nợ ngày 05/10/2018, hình thức vay trả góp hàng tháng trên dư nợ giảm dần, thời hạn trả nợ 180 tháng kể từ ngày nhận nợ. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền ông Q, bà N chỉ trả nợ gốc, lãi đến tháng 8/2019; từ tháng 9/2019 đến nay không trả. Do đó, căn cứ vào thỏa thuận của hai bên tại điểm 4.1 Điều 4 của Hợp đồng tín dụng số 2018.0005.HĐTD.681 ngày 10/01/2018 và điểm 4.2 Điều 4 của Hợp đồng tín dụng số 2018.0565.HĐTD.681 ngày 05/10/2018, bên cho vay Ngân hàng Q có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và thu hồi toàn bộ số nợ còn lại. Vì vậy, Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu ông Q, bà N trả số nợ tính đến ngày 29/9/2020 là 2.115.725.934 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc 1.740.091.499 đồng, lãi trong hạn 23.337.661 đồng, lãi quá hạn 352.296.774 đồng là có căn cứ.

[5] Xét kháng cáo của Ngân hàng Q, để đảm bảo khoản vay tín dụng trên, ông Q, bà N đã thế chấp cho Ngân hàng Q thửa đất số 4423, tờ bản đồ số 66, diện tích 145m² đất tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B đã được Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất số: CH14623 ngày 02/10/2017 cho ông Bùi Văn Q. Hợp đồng thế chấp được công chứng đúng quy định về hình thức.

[6] Tuy nhiên, diện tích đất 145m² thuộc thửa đất số 4423, tờ bản đồ số 66, khu phố T, phường D có nguồn gốc của ông Trần Văn T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07342 ngày 13/7/2013. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 4423, diện tích 145m² ông T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Hán D và ông Bùi Văn Q mỗi người một phần như sau:

[7] Năm 2013, ông T chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Q diện tích đất 73m² trong diện tích đất 145m² thuộc một phần thửa đất số 4423. Do phần đất ông T chuyển nhượng cho ông Q không thể tách thửa (diện tích tối thiểu tách thửa không đủ), do đó ông T và ông Q lập giấy cam kết giao cho ông Q được đứng tên toàn bộ thửa đất, sau này ông Q tách phần còn lại cho ông T, cuối bản cam kết ông Q ký tên, in dấu vân tay. Trên cơ sở đó, ngày 24/9/2013 ông T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 4423 cho ông Q và ngày 23/10/2013, ông Q được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 4423, diện tích 145m²; trên đất ông Q xây dựng căn nhà ở (01 trệt hai tầng).

[8] Diện tích đất còn lại của ông T trong thửa đất số 4423 do ông Q đứng tên, ông T chuyển nhượng cho ông Trần Hán D như sau: Ngày 19/6/2014, ông T lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Trần Hán D diện tích đất ngang 4,30m dài 11,50m (đo thực tế $53,9\text{m}^2$) với giá 270.000.000 đồng, hai bên lập giấy đặt cọc mua nhà, đất, (bút lục 138). Do diện tích đất ông T chuyển nhượng cho ông D thuộc một phần thửa đất số 4423 do ông Q đứng tên nên ngày 01/7/2014 giữa ông Q và bà Đỗ Thị V (vợ ông D) lập bản “Hợp đồng thỏa thuận” có nội dung ông Q nhượng lại cho bà V diện tích đất $49,45\text{m}^2$ (ngang 4,30m dài 11,50m, bút lục 139). Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T thì vợ chồng ông D và bà V xây dựng nhà ở. Tháng 10/2014, Ủy ban nhân dân phường Dĩ An xác nhận căn nhà ở của bà V, ông D trên thửa đất số 4423 là hợp pháp (bút lục 136) và ngày 08/12/2014, Ủy ban nhân dân thị xã D cấp giấy chứng nhận sổ nhà cho bà V, ông D; ngoài ra ông D và bà V cũng được các cơ quan điện lực, công ty cấp thoát nước ký hợp đồng cung cấp điện, nước để sử dụng và thực tế hiện nay trên thửa đất có nhà ở của bà V, ông D kết cấu 01 tầng, nền gạch men, tường gạch xây tô, sơn nước, khung cột sàn bê tông cốt thép, trần thạch cao, mái lợp tôn, diện tích 4,3m x 4,5m (biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, bút lục 104). Tuy nhiên, việc bà V, ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích $49,45\text{m}^2$ của ông T nhưng không tách quyền sử dụng nên bà V, ông D cũng có lỗi.

[9] Tháng 10 năm 2017, thửa đất số 4423 ông Q được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH847899 (số vào sổ CH 14623) ngày 02/10/2017, cùng ngày ông Q, bà N thế chấp cho Ngân hàng Q để vay tiền.

[10] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục 104) thể hiện trên thửa đất số 4423 có 01 căn nhà 03 tầng của ông Q, bà N và 01 căn nhà 01 tầng của ông D, bà V.

[11] Tại Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 1656-2020 ngày 12/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Dĩ An thể hiện trên thửa đất số 4423, có 03 phần đất là công trình xây dựng như sau:

+ Phần 1 - hướng Bắc ký hiệu A + A1 + A2 là công trình nhà ở của vợ chồng ông D, bà V diện tích $53,9\text{m}^2$.

+ Phần 2 - hướng Nam ký hiệu B + B1 là công trình nhà ở của vợ chồng ông Q, bà N diện tích $63,6\text{m}^2$.

+ Phần 3 – hướng Tây ký hiệu C sân bê tông làm đường đi, diện tích $27,5\text{m}^2$.

Tổng diện tích đất phần 1, 2, 3 là 145m^2 đúng với diện tích tại thửa đất số 4423.

[11] Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày phần đường bê tông diện tích $27,5\text{m}^2$ thuộc thửa đất số

4423 là đất do ông T chừa làm lối đi chung cho thửa đất số 4423 của ông T và các hộ dân khác.

[12] Với tài liệu, chứng cứ trên có cơ sở xác định, thửa đất số 4423, tờ bản đồ số 66, có nguồn gốc của ông T. Năm 2013, ông T đã chuyển nhượng cho ông D, bà V diện tích đất đo đạc thực tế $53,9\text{m}^2$; chuyển nhượng cho ông Q diện tích đất $63,6\text{m}^2$ và một phần ông T chừa làm lối đi $27,5\text{m}^2$. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông D, bà V và vợ chồng ông Q, bà N đã xây dựng nhà và sinh sống từ năm 2014 đến nay. Như vậy, trong thửa đất số 4423, diện tích 145m^2 thì quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Q, bà N là $63,6\text{m}^2$, chứ không phải là 145m^2 .

[13] Vợ chồng ông Q, bà N không thông báo cho Ngân hàng Q biết quyền lợi của ông D, bà V trên thửa đất số 4423; đồng thời Ngân hàng Q nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Q, bà N nhưng không tìm hiểu rõ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền (nhà ở) trên thửa đất số 4423 là của ai, không thông báo cho ông D, bà V, ông T biết việc ông Q, bà N thế chấp toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất nên Ngân hàng phải chấp nhận quyền của người thứ ba theo quy định tại khoản 7 Điều 320 Bộ luật Dân sự. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng thế chấp số 2018.0005.HĐTC.681 ngày 10/01/2018 giữa Ngân hàng Q với ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N có hiệu lực một phần đối với diện tích đất $63,6\text{m}^2$ gắn liền căn nhà của ông Q, bà N; phần thế chấp diện tích đất $53,9\text{m}^2$ gắn liền nhà ở của ông D, bà V và phần đất làm đường đi chung bị vô hiệu. Do đó, trường hợp ông Q, bà N không trả tiền vay hoặc trả không đủ thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán tài sản của ông Q, bà N là diện tích đất $63,6\text{m}^2$ gắn liền căn nhà của ông Q, bà N để thu hồi nợ. Tuy nhiên, do thửa đất số 4423, diện tích 145m^2 trong đó ông Q, bà N sử dụng $63,6\text{m}^2$ và vợ chồng bà V, ông D sử dụng $53,9\text{m}^2$ không cho phép tách thửa (do không đủ diện tích tối thiểu tách thửa), do đó trường hợp ông Q, bà N không trả tiền cho Ngân hàng thì thửa đất số 4423, diện tích 145m^2 được bán để thu hồi nợ cho ngân hàng và vợ chồng bà V, ông D được ưu tiên mua hoặc ưu tiên thanh toán giá trị tài sản của mình sau khi đã bán là phù hợp quy định tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ.

[14] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp và không chấp nhận xử lý tài sản thế chấp là chưa phù hợp. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng Q là có căn cứ chấp nhận một phần.

[15] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí không giá ngạch; bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền trả cho nguyên đơn theo bản án sơ thẩm đã quyết định là phù hợp.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu, do sửa án sơ thẩm.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 48, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 317, 323, 325 Bộ luật Dân sự; 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,

I. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền là 2.115.725.934 đồng (hai tỷ một trăm mười lăm triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn chín trăm ba mươi bốn đồng), trong đó tiền vay gốc còn nợ là 1.740.091.499 đồng (một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu không trăm chín mươi một nghìn bốn trăm chín mươi chín đồng), tiền lãi là 375.634.435 đồng (ba trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm ba mươi lăm đồng) còn nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 2018.0005.HĐTD.681 ngày 10/01/2018 và Hợp đồng tín dụng số 2018.0565.HĐTD.681 ngày 05/10/2018. Sau khi ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị N thanh toán đủ tiền vay và lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 847988, sổ vào sổ cấp GCN: CH 14623 ngày 02/10/2017 cho ông Bùi Văn Q.

Kể từ ngày 30/9/2020 là ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng.

Trường hợp, vợ chồng ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị N không T toán hoặc thanh toán không đủ tiền vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tại Hợp đồng tín dụng số 2018.0005.HĐTD.681 ngày 10/01/2018 và Hợp đồng tín dụng số 2018.0565.HĐTD.681 ngày 05/10/2018 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền yêu cầu thi hành án xử lý (bán) tài sản của ông Q, bà N là diện tích đất 63,6m², gắn liền nhà ở (ký hiệu B, B1 tại bản vẽ) thuộc một phần thửa đất số 4423, tờ bản đồ số 66, tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 847988, sổ vào sổ cấp GCN: CH14623 do Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh B cấp ngày 02/10/2017 cho ông Bùi Văn Q.

Trường hợp xử lý (bán) tài sản của ông Q, bà N thì vợ chồng bà V, ông D được quyền ưu tiên mua diện tích đất 63,6m² gắn liền căn nhà của ông Q, bà N (ký hiệu B, B1 trên bản vẽ) tại thửa đất số 4423, tờ bản đồ số 66, tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B.

Trường hợp khi xử lý (bán) tài sản của ông Q, bà N mà vợ chồng bà V, ông D không mua thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền yêu cầu thi hành án xử lý (bán) toàn bộ thửa đất số 4423 và tài sản gắn liền gắn liền trên đất, tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B thì vợ chồng bà V, ông D được quyền ưu tiên thanh toán giá trị tài sản của mình (gồm nhà và đất ký hiệu A, A2 trên bản vẽ) tại thời điểm bán.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q về yêu cầu phát mãi diện tích đất 53,9m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà V, ông D và diện tích đất 27,5m² (phần đất làm đường) tại thửa đất số 4423, tờ bản đồ số 66, tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh B.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hán D và bà Đỗ Thị V.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.0005.HĐTC.681 ngày 10/01/2018 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q với ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu một phần.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0039772 ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh B. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q 33.044.000 đồng (ba mươi ba triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí 74.314.519 đồng (bảy mươi bốn triệu ba trăm mười bốn nghìn năm trăm mười chín đồng).

Trả lại cho ông Trần Hán D và bà Đỗ Thị V số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0040347 ngày 28/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh B.

5. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, được khấu trừ hết số tiền tạm ứng đã nộp. Ông Trần Hán D và bà Đỗ Thị V tự nguyện chịu 2.120.000 đồng (hai triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc được khấu trừ hết số tiền đã nộp.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0048691 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài