

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 124/2022/DS-PT

Ngày 08-6-2022

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
hợp đồng thế chấp, hủy kết quả bán  
đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán  
tài sản bán đấu giá

**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:* Bà Nguyễn Thị Huyền.

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Trí Dũng;

Ông Huỳnh Văn Luật.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 tháng 3 và ngày 08 tháng 6 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2021/DS-PT ngày 04 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hủy kết quả bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 238/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Ngô Tấn T, sinh năm 1972; địa chỉ: khu C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

**2. Bị đơn:**

**2.1.** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; trụ sở: Số I, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Văn S, ông Hồ Tuấn A, ông Phạm Hải N, cùng địa chỉ: Lầu Y, tòa nhà N, số T, đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy

quyền ngày 14/11/2019); ông Lê Văn S có mặt, ông Hồ Tuấn A và ông Phạm Hải N vắng mặt.

2.2. Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, trụ sở: Tầng G2, tòa nhà B, đường P, phường K, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Văn S, ông Hồ Tuấn A ông Phạm Hải N, cùng địa chỉ: Tòa nhà N, số T, đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 14/11/2019); ông Lê Văn S có mặt, ông Hồ Tuấn A và ông Phạm Hải N vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Công ty Cổ phần Đầu giá tài sản Đ; trụ sở: Số K, đường P, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Lê Thị Minh T - Chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

3.2. Bà Phạm Thụy Mộng H, sinh năm 1981; địa chỉ: Số H, đường L, khu phố J, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Ngô Tấn T, sinh năm 1972; có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1981; địa chỉ: Số F, đường T, tổ 3, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3.5. Ông Lê Bá N, sinh năm 1975; địa chỉ: Số T, đường N, Phường U, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Bùi Thị L, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ U, khu phố R, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/02/2022); có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Bá N:* Ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị Bích H, Luật sư Hãng luật H – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; ông Nguyễn Văn Q có mặt, bà Lê Thị Bích H vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1977.

3.7. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983.

Ông B, bà H cùng trú tại: Thửa đất số R, tờ bản đồ số D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3.8. Văn phòng Công chứng Lương Thanh S; địa chỉ: Số U, đường ĐT, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Lương Thanh S- Chức vụ: Trưởng Văn phòng, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt, có đơn yêu cầu vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:*

4.1. Nguyên đơn ông Ngô Tấn T, sinh năm 1972.

4.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N, sinh năm 1975.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung án sơ thẩm:

*\* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Ngô Tấn T trình bày:*

Vào năm 2010, vợ chồng ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Bình Dương (sau đây viết tắt là Ngân hàng) số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn vay là 108 tháng, lãi suất 16.5%/năm và thay đổi theo kỳ hạn. Để đảm bảo cho khoản nợ vay ông T thế chấp cho Ngân hàng các quyền sử dụng đất như sau:

- Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 49, diện tích 138,3 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM587385, số vào sổ H39300 cấp cho ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H ngày 30/5/2008.

- Thửa đất số 302, tờ bản đồ số 49, diện tích 420 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM587386, số vào sổ H39299 cấp cho ông Ngô Tấn T và Phạm Thụy Mộng H ngày 30/5/2008.

- Thửa đất số 297, tờ bản đồ số 49, diện tích 417,6 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM587384, số vào sổ H39301 cho ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H ngày 30/5/2008.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà H có trả gốc và lãi hàng tháng cho Ngân hàng được một thời gian. Sau đó do điều kiện làm ăn khó khăn không có khả năng trả nợ, ông T có đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi. Ngày 21/4/2017, đại diện Ngân hàng đã mời ông T đến Công ty Quản lý nợ - Chi nhánh Đông Nam Bộ làm việc và thảo luận về phương án trả nợ. Tại buổi làm việc Ngân hàng đã lập biên bản làm việc và thông báo dư nợ gốc của ông T là 1.434.000.000 đồng và 1.946.541.249 đồng nợ lãi. Phía Ngân hàng chấp nhận yêu cầu của ông T về việc đồng ý xem xét giá trị giải chấp tối thiểu của tài sản thế chấp là 2.000.000.000 đồng, hạn nộp tiền là ngày 25/5/2017.

Sau khi làm việc, ông T chờ phía Ngân hàng thông báo tất toán nợ nhưng không nhận được thông báo mà đã giao tài sản thế chấp của ông T cho Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đông Nam Bộ và Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ bán đấu giá các tài sản thế chấp của ông T cho ông Lê Bá N, bà Nguyễn Ngọc C. Việc Ngân hàng giao tài sản thế chấp cho công ty bán đấu giá bán là trái pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bởi lẽ trên đất thế chấp vào thời gian

năm 2012 ông T đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4, tường rào bao bọc xung quanh, việc xây dựng có giấy phép xây dựng được UBND phường P xác nhận. Việc Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp không thông báo với ông T cũng như xác định lại giá trị tài sản thế chấp mà giao tài sản cho công ty bán đấu giá xử lý là không đúng pháp luật, nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại phiên tòa sơ thẩm ông T xác định nội dung yêu cầu khởi kiện.

- Ông T đồng ý trả số tiền nợ gốc và lãi là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) như đã thỏa thuận với Ngân hàng tại biên bản làm việc ngày 21/4/2017. Ngân hàng phải giải chấp đối với các quyền sử dụng đất mà ông T đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 243.10.BD/TCNĐ.50 ngày 03/8/2010.

- Hủy kết quả bán đấu giá tài sản giữa Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đông Nam Bộ, Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ và bên mua tài sản đấu giá đối với 03 quyền sử dụng đất nêu trên.

- Hủy các hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá gồm:

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 935/HĐ- BDG.ĐNA, số công chứng 0001619 ngày 24/7/2018 đối với tài sản là quyền sử dụng diện tích 138,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 936/HĐ- BDG.ĐNA, số công chứng 0001620 ngày 24/7/2018 đối với tài sản là quyền sử dụng diện tích 417,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 937/HĐ- BDG.ĐNA, số công chứng 0001621 ngày 24/7/2018 đối với tài sản là quyền sử dụng diện tích 420 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 302, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*\* Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn S trình bày:*

Bị đơn thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về việc giao kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc và yêu cầu nguyên đơn ông T thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện. Trước khi Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm thì nguyên đơn thuộc nợ nhóm 5 (tức nợ xấu). Nguyên đơn đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nợ từ ngày 19/5/2011 là thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Do nguyên đơn không có khả năng thanh toán nợ nên Ngân hàng có thông báo về việc phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo để nguyên đơn thực hiện việc thanh toán nợ nhưng

nguyên đơn không có thiện chí trả nợ. Ngày 21/4/2017, Ngân hàng đã có buổi làm việc với nguyên đơn và ghi nhận ý kiến của nguyên đơn liên quan đến việc thanh toán nợ cho Ngân hàng, giải chấp tài sản bảo đảm để báo cáo với cấp có thẩm quyền xem xét. Tuy nhiên do nguyên đơn không thực hiện việc thanh toán từ năm 2011, đã là nợ xấu nên không được Ban lãnh đạo Ngân hàng đồng ý. Trước đó, Ngân hàng đã chuyển giao quyền xử lý nợ đối với khoản nợ trên cho Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q.

Ngày 28/6/2018, Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q đã có buổi làm việc với nguyên đơn và thông báo lại thời điểm bán đấu giá tài sản, nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện việc giải chấp. Do vậy, Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Đông Nam Bộ đã ký hợp đồng với Công ty Đấu giá tài sản Đ để bán đấu giá các tài sản mà nguyên đơn đã thế chấp để thu hồi nợ theo Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng.

Nguyên đơn cho rằng, Ngân hàng tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp trái quy định pháp luật là không đúng vì: Theo Điều 3 Hợp đồng thế chấp số 243.10.BD/TCNĐ.50 ngày 03/8/2010 thể hiện “bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp thì tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp”.

Trước khi bán đấu giá Ngân hàng đã tiến hành các thủ tục thu hồi nợ, xem xét thẩm định tài sản thế chấp, thông báo bán đấu giá và tổng đạt niêm yết các thủ tục tại Ủy ban nhân dân phường nơi có tài sản đúng theo quy định. Nguyên đơn cho rằng, nguyên đơn không biết Ngân hàng tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp là không đúng. Ngoài ra ngày 28/6/2018, Ngân hàng có mời khách hàng đến làm việc và thông báo về việc xử lý tài sản và bán đấu giá có bà H là vợ của ông T đến làm việc và ký biên bản.

Đối với ý kiến của ông T cho rằng việc bán đấu giá không trung thực thì Ngân hàng đã ký hợp đồng với Công ty Đấu giá tiến hành đấu giá và đã được lập thành biên bản đúng quy định, phiên đấu giá được tiến hành công khai theo đúng quy định Điều 35 Luật Đấu giá. Quá trình xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng đã làm đúng trình tự thủ tục quy định.

Do vậy, với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn T, Ngân hàng không đồng ý.

*\* Bị đơn Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trình bày:*

Thông nhất như lời trình bày của đại diện bị đơn Ngân hàng và không bổ sung ý kiến gì khác. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

*\* Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ trình bày:*

Quá trình tố tụng, Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N trình bày:*

Từ thông tin báo pháp luật, ông N biết có việc bán đấu giá tài sản nên ông đăng ký mua tài sản bán đấu giá. Ngày 18/7/2018, ông tham gia mua tài sản đấu giá và trúng đấu giá đối với các tài sản: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 49 với giá: 355.000.000 đồng (ba trăm năm mươi lăm triệu đồng); quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 49 với giá 1.255.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu đồng). Ông đã thanh toán đầy đủ số tiền trên, nhưng hiện nay vẫn chưa được thực hiện việc chuyển quyền theo quy định. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn T vì ông mua tài sản theo đúng quy định pháp luật, ngay tình nên đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu của ông đối với tài sản.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc C trình bày:*

Từ thông tin báo pháp luật, bà C biết tổ chức bán đấu giá tài sản nên bà đăng ký mua tài sản bán đấu giá. Ngày 18/7/2018, bà tham gia mua tài sản đấu giá và trúng đấu giá đối với tài sản: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường Phú Thọ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, với giá 905.000.000 đồng (chín trăm lẻ năm triệu đồng). Bà đã thanh toán đầy đủ, nhưng hiện nay bà vẫn chưa được thực hiện việc chuyển quyền theo quy định. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn T.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu B và bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:*

Ngày 26/3/2018, vợ chồng ông B, bà Huệ và ông Ngô Tấn T có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 138,3m<sup>2</sup>. Mặc dù biết ông T đang thế chấp tài sản này cho Ngân hàng nhưng do tin tưởng nên các bên vẫn xác lập hợp đồng đặt cọc. Số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) đã chuyển cho ông T. Giá chuyển nhượng là 495.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng). Do không có chỗ ở khác nên sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông B, bà H đã xây dựng căn nhà trên đất và sinh sống từ đó cho đến nay. Ông B, bà H xác định việc tranh chấp giữa các bên ông, bà không có ý kiến gì.

Việc giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa ông B, bà H với ông T sẽ do các bên tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L tại Văn bản ngày 21/6/2019 trình bày:*

Văn phòng Công chứng L, tỉnh Bình Dương có công chứng Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 1691, 1692 và 1621, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/7/2018. Hiện các bên có xảy ra tranh chấp hợp đồng do Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương thụ lý, Quan điểm của Văn phòng Công chứng L, tỉnh Bình Dương là đã làm đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị xét xử theo quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án

nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Tấn T về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, huỷ kết quả bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá tài sản bán đấu giá số 935/HĐ-BĐG.ĐNA, ngày 24/7/2018, giữa Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Đông nam bộ và ông Lê Bá N, số công chứng 001619, quyền số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng L là vô hiệu.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q hoàn trả cho ông Lê Bá N số tiền đã nhận là 355.000.000 đồng (ba trăm năm mươi lăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do lỗi để hợp đồng vô hiệu là 212.825.000 đồng (hai trăm mười hai triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Tổng số tiền 567.825.000 đồng (năm trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ông Lê Bá N có nghĩa vụ giao trả cho Ngân hàng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM587385, số vào sổ H39300 cho ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/5/2008 kèm theo 01 trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá tài sản bán đấu giá số 936/HĐ-BĐG.ĐNA, ngày 24/7/2018, giữa Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Đông Nam Bộ và ông Lê Bá N, số công chứng 001620, quyền số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng L Là vô hiệu.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q hoàn trả cho ông Lê Bá N số tiền đã nhận là 1.255.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại lỗi để hợp đồng vô hiệu là 681.800.000 đồng (sáu trăm tám mươi một triệu tám trăm nghìn đồng). Tổng số tiền phải trả cho ông Lê Bá N là 1.931.800.000 đồng (một tỷ chín trăm ba mươi một triệu tám trăm nghìn đồng).

Ông Lê Bá N có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM587384, số vào sổ H39301 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H ngày 30/5/2008.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn T về việc huỷ bỏ Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá tài sản bán đấu giá số 937/HĐ-BĐG.ĐNA, ngày 24/7/2018, giữa Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q -

Chi nhánh Đông Nam Bộ và bà Nguyễn Ngọc C, số công chứng 001621, quyển số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng L.

1.4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn T về việc huỷ kết quả bán đấu giá là quyền sử dụng đất diện tích 138,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 296, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và quyền sử dụng đất đất diện tích 417,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 297, tờ bản đồ số 49, diện tích 417,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ngày 18/7/2018 do Công ty Cổ phần Đấu giá Đ thực hiện, người mua trúng tài sản bán đấu giá là ông Lê Bá N.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn T về việc huỷ kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 302, tờ bản đồ số 49, diện tích 420 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 18/7/2018 do Công ty Cổ phần Đấu giá Đ thực hiện, người mua trúng tài sản bán đấu giá là bà Nguyễn Ngọc C.

1.6. Buộc ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 17/8/2018 cụ thể là: Số tiền nợ gốc là 529.000.000 đồng (năm trăm hai mươi chín triệu đồng), tiền lãi là: 2.296.961.456 đồng (hai tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm năm mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 18/8/2018, ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H còn phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q khoản tiền lãi trên nợ gốc trong hạn, lãi nợ quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận, việc thay đổi lãi suất theo kỳ hạn được tính theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 33.10.BD/TDH.55 ngày 27/7/2010 giữa ông Ngô Tấn T, bà Phạm Thụy Mộng Huyền và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Phòng giao dịch Bình Dương.

Trường hợp ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H không trả được số tiền gốc và lãi thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp gồm theo hợp đồng thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 138,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 296, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại phường Phú Thọ, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM587385, sổ vào sổ H39300 cho ông Ngô Tấn T và bà Phạm Thụy Mộng H ngày 30/5/2008. Trên đất có 01 căn nhà tạm, kết cấu mái tôn, cột sắt nền xi măng. Giá trị tài sản trên đất khi phát mãi được giao trả cho ông B và bà H. Trường hợp ông B, bà H có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này khi phát mãi tài sản thì được ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với tài sản này.

- Quyền sử dụng đất diện tích 417,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 297, tờ bản đồ số 49, diện tích 417,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM587384, sổ vào sổ H39301 cho ông Ngô Tấn T và bà Phạm



Thụy Mộng H ngày 30/5/2008. Tài sản trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4, tường gạch, xây tô, cửa sắt, tường rào xây, cổng sắt.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 22/9/2020, nguyên đơn ông Ngô Tấn T có đơn kháng cáo yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 02/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 935/HĐ - BDG.ĐNA ngày 24/7/2018 và Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 936/HĐ - BDG.ĐNA ngày 24/7/2018 là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

\* Nguyên đơn ông Ngô Tấn T xác định, ông T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cụ thể:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 937/HĐ-BDG.ĐNA ngày 24/7/2018, giữa Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Đông Nam Bộ và bà Nguyễn Ngọc C, số công chứng 001621, quyền số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng L.

- Yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá ngày 18/7/2018 đối với quyền sử dụng đất là thửa đất số 302, tờ bản đồ số 49, diện tích 420 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường Phú Thọ, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đấu giá Đông Nam Á thực hiện, người mua trúng tài sản bán đấu giá là bà Nguyễn Ngọc C.

- Ông T đồng ý thanh toán cho Ngân hàng tổng nợ gốc, nợ lãi là 2.000.000.000 đồng, yêu cầu Ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp và không đồng ý chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

\* Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, liên quan (ông Lê Bá N) là bà Bùi Thị L trình bày: Ông Lê Bá N xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q có ý kiến:

- Thống nhất với ý kiến của ông Lê Bá N về việc rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

- Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 13 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản là chưa phù hợp. Vì nguyên đơn không phải là chủ thể tham gia giao kết hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá và không phải là người có tài sản đưa ra bán đấu giá nên không có quyền khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm.

\* Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N rút yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của ông Lê Bá N; không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Tấn T, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Tấn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N làm trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[1.2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hồ Tuấn A ông Phạm Hải N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; Công ty Cổ phần Đầu tư tài sản Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cung cấp chứng cứ mới là Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2017 được ký kết giữa ông T với bà Nguyễn Thị Ánh T và yêu cầu đưa bà Nguyễn Thị Ánh T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông T cho rằng, trước đây tại cấp sơ thẩm ông không cung cấp chứng cứ và không yêu cầu đưa bà Tuyết vào tham gia tố tụng vì ông T thấy không cần thiết. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu đưa bà Nguyễn Thị Ánh T vào tham gia tố tụng là không phù hợp. Đồng thời, việc không đưa bà Nguyễn Thị Ánh T tham gia tố tụng trong vụ án cũng không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Tuyết. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông T.

[1.4] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Bá N.

[2] Về nội dung: Quá trình tố tụng, các đương sự thống nhất với nhau về việc vợ chồng ông Ngô Tấn T, bà Phạm Thụy Mộng H và Ngân hàng có ký kết Hợp đồng tín dụng số: 333.10.BD/THD.55 ngày 27/7/2010 để nguyên đơn vay số tiền 1.500.000.000 đồng, Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền trên theo Khế ước nhận nợ số: LD 1021500239, ngày 03/8/2010, lãi suất là 16,5%/năm, được điều chỉnh theo kỳ hạn theo tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Ngô Tấn T, bà Phạm Thụy Mộng H và Ngân hàng đã ký kết Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số: 243.10.BD/TCNĐ.50 ngày 03/8/2010, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số AM587385, sổ vào sổ H39300 ngày 30/5/2008; quyền sử dụng đất số AM587384, sổ vào sổ H39301 ngày 30/5/2008; quyền sử dụng đất số AM587386, sổ vào sổ H39299 ngày 30/5/2008 do UBND thành phố T cấp cho ông Ngô Tấn T, bà Phạm Thụy Mộng H. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Ngô Tấn T, bà Phạm Thụy Mộng H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ, Ngân hàng đã yêu cầu ông T, bà H thanh toán nợ nhiều lần nhưng ông T, bà H vẫn không thực hiện. Ngân hàng đã chuyển nợ và tài sản thế chấp của ông T bà Huyền cho Công ty xử lý nợ. Ngày 15/6/2018, Công ty xử lý nợ đã ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với Công ty Cổ phần Đấu giá Đ đưa tài sản thế chấp ra bán đấu giá để thu hồi nợ. Ngày 18/7/2018, Công ty Cổ phần đấu giá Đ đã đưa tài sản thế chấp ra bán đấu giá tài sản. Bà Nguyễn Ngọc C là người mua trúng tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất có diện tích 420 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 49 và ông Lê Bá N là người mua trúng tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất có diện tích 138,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 49 và quyền sử dụng đất diện tích đất 417,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 49. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn T:

Theo đơn khởi kiện, ông Ngô Tấn T yêu cầu hủy 03 kết quả bán đấu giá ngày 18/7/2018 (thông qua 03 biên bản bán đấu giá tài sản ngày 18/7/2018) đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 302, 296, 297 tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đấu giá Đ thực hiện và hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 935, 936, 937/HĐ- BDG.ĐNA ngày 24/7/2018.

Như nhận định tại mục [2] ngày 15/6/2018, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Đông Nam Bộ và Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ đã ký Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 1028/2018/HĐ-DVBĐGTS, theo hợp đồng thể hiện Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Đông Nam Bộ giao cho Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ thực hiện việc bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 302, 296, 297 tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương để thu hồi nợ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng dịch vụ số 1028/2018/HĐ-DVBĐGTS, Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định tại các Điều 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Ngày 18/7/2018, Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ đã đưa tài sản đấu giá ra bán đấu giá. Kết quả, bà Nguyễn Ngọc C là người mua trúng tài sản đấu giá đối với thửa đất số 302 tờ bản đồ số 49 với giá 905.000.000 đồng, ông Lê Bá Na là người mua trúng tài sản đấu giá đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 49 với giá 355.000.000 đồng; thửa đất số 297, tờ bản đồ số 49 với giá 1.255.000.000 đồng (thể hiện tại Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 18/7/2018).

Căn cứ vào kết quả bán đấu giá tài sản ngày 18/7/2018. Ngày 24/7/2018, Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Đông Nam Bộ đã ký Hợp đồng mua bán tài sản số 937/HĐ - BDG.ĐNA với bà Nguyễn Ngọc C và ký Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 935, 936/HĐ- BDG.ĐNA với ông Lê Bá N.

Tại Điều 5 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định:

“1...

2. *Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 49 của Luật này.*

3...

4...

5. *Người có tài sản đấu giá là cá nhân, tổ chức sở hữu tài sản, người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền bán đấu giá tài sản hoặc người có quyền đưa tài sản ra đấu giá theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.*

6. *Người mua được tài sản đấu giá là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản.*

7...

8. *Người trúng đấu giá là cá nhân, tổ chức trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên; cá nhân, tổ chức chấp nhận mức giá khởi điểm hoặc mức giá đã giảm trong trường hợp đấu giá theo phương thức đặt giá xuống”.*

Đối chiếu với quy định trên, thì bán đấu giá tài sản là giao dịch dân sự mà chủ thể tham gia là người có quyền đưa tài sản ra đấu giá là Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Đông Nam Bộ và người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá là bà Nguyễn Ngọc C, ông Lê Bá N. Vì vậy, chỉ có Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Đông Nam Bộ và bà Nguyễn Ngọc C, ông Lê Bá N đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mới có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch bán đấu giá, có khả năng tranh chấp với nhau có liên quan đến kết quả đấu giá và chỉ những người này mới có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá nếu họ cho rằng có vi phạm pháp luật trong quá trình đấu giá làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của họ. Ông Ngô Tấn T không phải là chủ thể tham gia trong giao dịch bán đấu giá tài sản nên không có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch, do đó ông T không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy 03 kết quả bán đấu giá tài sản ngày 18/7/2018 và hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 935, 936, 937/HĐ- BDG.ĐNA ngày 24/7/2018. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ khoản 13 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp, thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn T là chưa phù hợp.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Tấn T về việc ông T đồng ý thanh toán cho Ngân hàng tổng nợ gốc, nợ lãi là 2.000.000.000 đồng và yêu cầu Ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp:

Như nhận định tại mục [2] do ông Ngô Tấn T, bà Phạm Thụy Mộng H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ, ngày 17/8/2018 Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ đã đưa tài sản đấu giá ra bán đấu giá.

Tại phiên tòa, bị đơn Ngân hàng trình bày, tính đến ngày 18/7/2018, ông T, bà H nợ tổng số tiền 3.730.961.456 đồng (gồm tiền gốc 1.434.000.000 đồng, lãi 2.296.961.456 đồng). Sau khi đưa tài sản thế chấp ra bán đấu giá được số tiền 2.515.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đấu giá tài sản Đ đã chuyển toàn bộ số tiền này cho Ngân hàng và Ngân hàng đã thu vào nợ gốc 1.434.000.000 đồng và nợ lãi 1.081.000.000 đồng. Hiện ông T, bà H còn nợ số tiền 1.215.961.456 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ Ngân hàng có ý kiến như thế nào đối với số tiền 1.215.961.456 đồng.

[5] Từ những nhận định trên, HĐXX hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá, hủy hợp đồng bán tài sản đấu giá; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Tấn T về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”, hủy một phần bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T xét xử lại theo quy định của pháp luật.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm: Nguyên đơn ông Ngô Tấn T tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng), đã thực hiện xong.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên nguyên đơn ông Ngô Tấn T không phải chịu. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Bá N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 148; Điều 186; khoản 3, 4 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 29 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.

1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 18/7/2018 và hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 935, 936, 937/HĐ- BGD.ĐNA ngày 24/7/2018.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Tấn T.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử lại theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Ngô Tấn T chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) và ông T đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Ngô Tấn T không phải nộp. Hoàn trả cho ông Ngô Tấn T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0050713 ngày 10/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Ông Lê Bá N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0050664 ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

**Nơi nhận:**

- |                              |    |
|------------------------------|----|
| - Các đương sự;              | 10 |
| - VKSND tỉnh Bình Dương;     | 01 |
| - Chi cục THADS thành phố T; | 01 |
| - TAND thành phố T;          | 01 |
| - Tổ HCTP;                   | 02 |
| - Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.    | 02 |
|                              | 02 |

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

**Nguyễn Thị Huyền**



**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Huỳnh Văn Luật**

**Phan Trí Dũng**

**Nguyễn Thị Huyền**



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

**Nguyễn Thị Huyền**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**



