

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 36/2021/DS-PT
Ngày 24-02- 2021
V/v tranh chấp 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 TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Ngọc Mai

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 423/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2021/QĐPT-DS, ngày 13 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1963; nơi thường trú: Khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn:

1. Ông Chu Văn B, sinh năm 1982,

2. Bà Nguyễn Thị Hoài T, sinh năm 1980;

Cùng nơi cư trú: Khu phố 4, phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Q; địa chỉ: Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1970; nơi cư trú: Khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1960 và bà Lê Thị H, sinh năm 1957; cùng nơi cư trú: Khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Bùi Thị Hồng N1, sinh năm 1983; nơi cư trú: An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Vũ Đình D, sinh năm 1982; nơi thường trú: Xã N, huyện T, tỉnh Thái Bình.

6. Ông Bùi Xuân N2, sinh năm 1974

7. Bà Vũ Thị X, sinh năm 1980;

Cùng nơi cư trú: Khu phố 1B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Chu Xuân B, bà Nguyễn Thị Hoài T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn N trình bày:

Nguyên đơn ông Phạm Văn N là chủ sử dụng phần đất có diện tích 3.522m², thuộc thửa đất số 1447, tờ bản đồ số 177 (D3), tọa lạc tại khu phố 2, phường An Phú, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CH08319/AP do UBND thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/6/2011 cho ông Phạm Văn N. Thửa đất có nguồn gốc do cha mẹ để lại. Giáp thửa đất số 1447 của nguyên đơn là thửa đất số 1403, tờ bản đồ D3 (tờ bản đồ mới 177), có diện tích 500m². Phần đất này được cha mẹ ông N phân chia cho ông Phạm Văn M (là anh ruột ông N) vào năm 2011. Sau khi được phân chia, ông M xây dựng nhà trọ và chuyển nhượng cho nhiều người, hiện nay ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T là người đang quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất và tài sản trên.

Khoảng tháng 8/2018, nguyên đơn phát hiện phần đất của bị đơn đã lấn thửa đất của nguyên đơn diện tích khoảng 14,6m², qua đo đạc thực tế là 53,6m², trên đất lấn chiếm có công trình nhà trọ do ông M xây dựng trước đây và chuyển nhượng lại. Do đó, ông Phạm Văn N có đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T trả lại cho ông N giá trị của phần đất lấn chiếm có tổng diện tích là 53,6m². Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng ý cho nguyên đơn tháo dỡ và di dời các công trình trên đất lấn chiếm, nguyên đơn đồng ý.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T thống nhất trình bày:

Ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T là chủ sử dụng thửa đất số 1403, tờ bản đồ D3 (tờ bản đồ mới 177). Phần đất trên có nguồn gốc do ông B, bà T nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Hồng N1 và ông Vũ Văn D vào năm 2018. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất đã có tài sản là toàn bộ nhà trọ như hiện nay, ông B và bà T không xây dựng thêm tài sản nào. Đất và tài sản trên đất là do những người trước xây dựng và sử dụng đúng ranh giới như hiện nay. Do đó, ông B và bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông B và bà T thống nhất giá trị quyền sử dụng đất để làm căn cứ bồi thường là 5.000.000đồng/m², tuy nhiên ông B và bà T đồng ý để ông N tự tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm có diện tích 53,6m² gồm một phần nhà trọ có diện tích 30,4m² + một phần nhà trọ có diện tích 10,3m² + một phần mái che có diện tích 0,7m² + một phần mái che có diện tích 6m² + một bồn nước nhựa mà bị đơn đang sử dụng để trả lại phần đất lấn chiếm cho nguyên đơn, nguyên đơn không phải thanh toán giá trị công trình trên đất cho bị đơn; nếu nguyên đơn yêu cầu bồi thường giá trị thì bị đơn chỉ đồng ý bồi thường số tiền 150.000.000 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị L trình bày: Bà L là chủ sử dụng phần đất có diện tích 500m² thuộc thửa đất số 1404, tờ bản đồ số 177, tọa lạc tại khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương giáp với thửa đất số 1403 của bị đơn. Bà L biết phần đất của bị đơn có lấn sang đất của bà L đối với phần mái che diện tích 0,5m², nhà trọ lấn có diện tích 1,7m² nhưng bà L xác định không có yêu cầu tranh chấp với bị đơn về phần đất đã lấn chiếm trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Q do ông Lý Xuân T đại diện trình bày:

Ngày 29/01/2018, Ngân hàng Q (viết tắt là Ngân hàng) – Phòng giao dịch Dĩ An và vợ chồng ông Chu Văn B, bà Nguyễn Thị Hoài T đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 2018.0065.HĐTD.681 để vay số tiền 1.800.000.000 đồng, mục đích vay nhận chuyển nhượng bất động sản (thửa đất số 1403, tờ bản đồ số 177, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương), thời hạn vay 300 tháng; lãi suất vay 9.49%/năm, lãi suất trên là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 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 3.89%/năm, trả nợ gốc: Hàng tháng vào ngày 15 (kỳ trả đầu tiên: 15/02/2018), số tiền trả mỗi kỳ: 6.000.000 đồng; trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 15. Ngày 29/01/2018, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T theo đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số: 2018.0065.KUNN.681 ngày 29/01/2018 với số tiền 1.800.000.000 đồng.

Ngày 06/6/2018, Ngân hàng và vợ chồng ông Chu Văn B, bà Nguyễn Thị Hoài T ký tiếp Hợp đồng tín dụng số 2018.0335.HĐTD.681 để vay số tiền 400.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; thời hạn vay: 96 tháng; lãi suất vay: 12.39 %/năm. Lãi suất này sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3.99 %/năm; trả nợ gốc: hàng tháng vào ngày 15 (kỳ trả nợ đầu tiên ngày 15/7/2018), số tiền trả nợ mỗi kỳ 4.167.000 đồng, số còn lại trả cuối kỳ; trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 15. Ngày 06/6/2018, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số: 2018.0335.KUNN.681 ngày 06/6/2018 với số tiền 400.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T đã thanh toán cho Ngân hàng tính đến ngày 15/9/2020 là: 881.458.486 đồng (*Bằng chữ: Tám trăm tám mươi một triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn bốn trăm tám mươi sáu đồng*).

Tính đến ngày 15/9/2020, ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 1.905.658.000 đồng, nợ lãi 20.563.587 đồng, tổng cộng:

1.926.221.587 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ chín trăm hai mươi sáu triệu hai trăm hai mươi mốt nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng*).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1403, tờ bản đồ số 177, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 346946, sổ vào sổ cấp GCN: CS12038 (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/5/2017 cho bà Bùi Thị Hồng N1, cập nhật của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ngày 09/02/2018 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T), toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp. Tài sản trên đã được ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2018.0065.HĐTC.681 ngày 12/02/2018 (số công chứng 002319, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh V) và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 2018.0065.1.HĐTC.681 ngày 12/02/2018.

Căn cứ mục 9.1.3 khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng thế chấp số 2018.0065.HĐTC.681 ngày 12/02/2018 và Hợp đồng thế chấp số 2018.0065.1.HĐTC.681 ngày 12/02/2018, bên B (ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T) sẽ bị coi là vi phạm nếu bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào mà theo Ngân hàng là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp. Hiện tại, ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T đang là bị đơn trong vụ án dân sự về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Thông báo thụ lý vụ án số 133/2019/ TLST-DS ngày 01/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương, theo đó nguyên đơn là ông Phạm Văn N khởi kiện yêu cầu ông B và bà T trả lại phần đất lấn chiếm 14,6 m² (thuộc khối tài sản thế chấp cho khoản vay của ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T tại Ngân hàng). Xét thấy, việc tranh chấp trên ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập buộc ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T phải thanh toán nợ trước hạn đối với tất cả khoản vay cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 15/9/2020 là: 1.926.221.587 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 2018.0065.HĐTD.681 ngày 29/01/2018 và Hợp đồng tín dụng số 2018.0335.HĐTD.681 ngày 06/6/2018 và quyền phát mãi tài sản theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn M trình bày: Ông M là anh trai ruột của ông Phạm Văn N. Thửa đất số 1403, tờ bản đồ số 177, tọa lạc tại khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là của cha mẹ cho vào năm 2011, diện tích 500m², khi cho đất là đất trống. Năm 2012, ông M tiến hành xây dựng nhà trọ trên toàn bộ phần đất như hiện nay. Khoảng cuối năm 2012, ông M chuyển nhượng toàn bộ phần đất và các tài sản trên đất cho người khác. Do khi chuyển nhượng đất ông M giao mọi thủ tục cho người làm dịch vụ thực hiện nên ông M không biết đã chuyển nhượng cho ai. Khi chuyển nhượng, ông M chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất như hiện nay. Nay ông M không có yêu cầu trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H trình bày: Bà H là vợ của ông Phạm Văn M. Ngày 24/01/2017, bà Huệ cùng ông Phạm Văn M chuyển nhượng phần đất có diện tích 500m² gắn liền hai dãy nhà trọ thuộc thửa 1403, tờ bản

đồ số 177 (D3), tọa lạc tại khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Bùi Xuân N2 và bà Vũ Thị X. Bà H xác định phần đất trên là của ông M được cha mẹ cho, sau đó vợ chồng bà xây dựng nhà trọ trên đất và chuyển nhượng cho người khác nên bà không có yêu cầu gì đối với vụ án trên và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Hồng N1, ông Vũ Văn D trình bày: Ngày 11/4/2017, bà N1 có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 500m² gắn liền với hai dãy nhà trọ xây hết đất thuộc thửa đất số 1403, tờ bản đồ số 177 (D3), tọa lạc tại khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông Bùi Xuân N2 và bà Vũ Thị X. Đến ngày 26/01/2018, ông D và bà N1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất và các tài sản trên đất trên cho ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T. Nay ông, bà xác định khi nhận chuyển nhượng đất của ông Năng, bà X thì trên đất đã có các tài sản như hiện nay, vị trí đất, các tứ cận không có gì thay đổi. Ông chuyển nhượng lại cho ông B, bà T là chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất theo sổ và theo hiện trạng thực tế như ban đầu và như hiện nay. Nay ông, bà xác định không có bất kỳ yêu cầu gì đối với vụ án trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị X, ông Bùi Xuân N2 trình bày: Khoảng cuối năm 2016, ông, bà có nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 1403, tờ bản đồ số 177, tọa lạc tại khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông Phạm Văn M. Đến ngày 11/4/2017, ông, bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất trên cho bà Bùi Thị Hồng N1. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông M thì trên đất đã có nhà trọ như hiện nay và ông, bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất theo sổ và theo hiện trạng thực tế như ban đầu và như hiện nay cho bà N1. Nay ông, bà xác định không có bất kỳ yêu cầu gì đối với vụ án trên.

Tại Bản án sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T đồng ý trả lại phần đất có diện tích 53,6m² thuộc thửa đất 1447, tờ bản đồ 177 (D3), tọa lạc tại khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (ký hiệu là A của sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T đồng ý cho ông Phạm Văn N tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất 53,6m² thuộc thửa đất 1447, tờ bản đồ 177 (D3), tọa lạc tại khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương gồm một phần nhà trọ có diện tích 30,4m² (ký hiệu là B của sơ đồ bản vẽ kèm theo) + một phần nhà trọ có diện tích 10,3m² (ký hiệu là C của sơ đồ bản vẽ kèm theo) + một phần mái che có diện tích 0,7m² (ký hiệu là D của sơ đồ bản vẽ kèm theo) + một phần mái che có diện tích 6m² (ký hiệu là E của sơ đồ bản vẽ kèm theo) + một bồn nước nhựa.

3. Thời gian ông Phạm Văn N tháo dỡ và di dời ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và ông Phạm Văn N không phải thanh toán giá trị công trình trên đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Q về việc yêu cầu bị đơn ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T

phải thanh toán toàn bộ khoản vay trước hạn theo Hợp đồng tín dụng số 2018.0065.HĐTD.681 ngày 29/01/2018 và số 2018.0335.HĐTD.681 ngày 06/6/2018.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, cho phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi có án sơ thẩm,

Ngày 28/9/2020, bị đơn ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Q có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất lần chiếm 53,6m² theo giá 6.000.000 đồng/m². Nguyên đơn không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hoài T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà T cho rằng do tại Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem rõ kết cấu nhà trọ nên đồng ý để nguyên đơn tự tháo dỡ, tuy nhiên sau khi xem lại, nếu tháo dỡ phần nhà trọ trên đất tranh chấp (gồm 03 phòng trọ) sẽ ảnh hưởng đến kết cấu phần mái và phần móng của cả dãy trọ (29 phòng trọ). Do đó, bà T và ông B đã thống nhất trả cho ông N giá trị diện tích đất tranh chấp 53,6m² với số tiền 180.000.000 đồng để được sử dụng phần đất tranh chấp và công trình nhà trọ gắn liền. Bà T không đồng ý mức giá 6.000.000 đồng/m² do ông N đưa ra. Bà T không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn ông Chu Văn B có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Q giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Căn cứ Điều 4.1 Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của Hợp đồng tín dụng số 2018.0335.HĐTD.681 ngày 06/6/2018 và 2018.0065.HĐTD.681 ngày 29/01/2018 thì Ngân hàng có quyền xem xét lại các điều khoản và điều kiện liên quan đến việc cấp tín dụng tại bất kỳ thời điểm nào, có quyền quyết định rút vốn lại khoản tín dụng đã cấp. Do đó, khi phát sinh vụ kiện, Ngân hàng nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án, ngày 19/8/2019 Ngân hàng đã ra thông báo yêu cầu ông B và bà T thanh toán toàn bộ khoản nợ trước hạn nhưng ông B và bà T không thanh toán nên bị coi là vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

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 quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự kháng cáo trong hạn luật định. Ông Chu Văn B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông B.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hoài T nhận thấy, ông Phạm Văn M là anh trai của ông Phạm Văn N, ông M là chủ đất cũ của thửa đất số 1403. Bà T nhận

chuyển nhượng thửa đất 1403 từ các chủ đất cũ nhận chuyển nhượng của ông M. Thời điểm bà T nhận chuyển nhượng nhà, đất không có tranh chấp. Ông M đã xây dựng nhà trọ trên toàn bộ thửa đất số 1403 và phần đất tranh chấp từ năm 2012 nhưng ông N không có ý kiến hay tranh chấp. Chính ông N thừa nhận ông N và ông M không ai biết thửa đất số 1403 lẫn thửa đất số 1447 cấp cho ông N. Như vậy, bà T là người ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng nhà, đất, không biết phần đất, nhà trọ nhận chuyển nhượng có một phần thuộc thửa đất số 1447 của ông N. Tại cấp sơ thẩm, ông N chỉ yêu cầu vợ chồng bà T thanh toán giá trị đất tranh chấp cho ông N nhưng các bên không thống nhất giá trị thanh toán. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N cũng xác định chỉ yêu cầu vợ chồng bà T thanh toán giá trị đất tranh chấp theo mức giá là 6.000.000 đồng/m² x 53,6m². Bị đơn chỉ đồng ý thanh toán giá trị đất tranh chấp là 180.000.000 đồng. Ông N và bà T không thống nhất giá trị đất tranh chấp, trong khi theo Biên bản định giá ngày 15/7/2020, Hội đồng định giá đã xác định giá trị đất nông nghiệp là 5.000.000 đồng/m², các đương sự không yêu cầu định giá lại. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Biên bản định giá ngày 15/7/2020 làm căn cứ tính giá trị đất tranh chấp. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng ý cho nguyên đơn tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất lần chiếm nhưng bị đơn kháng cáo thay đổi ý kiến, chỉ đồng ý thanh toán giá trị là 180.000.000 đồng và được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp và tài sản gắn liền. Vì vậy, kháng cáo của bà T có căn cứ chấp nhận một phần, cần buộc bà T và ông B thanh toán giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông N theo giá đã định 5.000.000 đồng/m².

Đối với kháng cáo của Ngân hàng Q nhận thấy, Ngân hàng và vợ chồng bà T, ông B ký kết hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 1403, diện tích 500m² để đảm bảo cho các khoản vay của ông B, bà T. Khi ký hợp đồng thế chấp, các bên không kiểm tra, đo đạc thực tế. Xét hợp đồng thế chấp chỉ để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng khi bên vay vi phạm hợp đồng tín dụng, chính Ngân hàng thừa nhận từ khi vay cho đến nay, hàng tháng bị đơn vẫn thanh toán nợ gốc và lãi đúng hạn nên bị đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán; tài sản tranh chấp nằm trên thửa đất số 1447, không thuộc thửa đất số 1403. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng là có căn cứ, không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Vì vậy, kháng cáo của Ngân hàng không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Chu Văn B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, ông B được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo và Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông B theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phạm Thị Lý, ông Phạm Văn M, bà Lê Thị H, bà Bùi Thị Hồng N1, ông Vũ Đình D, ông Bùi Xuân N2, bà Vũ

Thị X vắng mặt do có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.1] Thửa đất số 1447, tờ bản đồ 177 (D3), tọa lạc tại khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương được cấp cho ông Phạm Văn N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03319/AP ngày 13/6/2011. Thửa đất số 1403, tờ bản đồ 177 (D3), tọa lạc tại khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương được cấp cho bà Bùi Thị Hồng N1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS12038 ngày 16/5/2017, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoài T ngày 09/02/2018.

[2.2] Qua xem xét các thửa đất số 1447 và 1403 nêu trên đều có nguồn gốc do ông Phạm Văn N và ông Phạm Văn M được phân chia từ di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị C (tách từ thửa đất số 1226, tờ bản đồ số 177 (D3), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00978QSDĐ/AP ngày 07/12/2000). Thửa đất số 1447 chia cho ông Phạm Văn N; thửa đất số 1403 chia cho ông Phạm Văn M. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2012 ông M đã xây dựng nhà trọ; năm 2016, ông M chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân N2 và bà Vũ Thị X; năm 2017, ông N2 và bà X chuyển nhượng lại cho bà Bùi Thị Hồng N2 và ông Vũ Văn D; đến năm 2018, bà N1 và ông D chuyển nhượng lại cho ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T. Ông B, bà T đang quản lý, sử dụng thì phát sinh tranh chấp với ông N.

[2.3] Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 327 – 2019 ngày 16/3/2020 (bút lục 289) và số 207 – 2020 ngày 12/8/2020 (bút lục 271) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích $53,6m^2$ thuộc thửa đất 1447, tờ bản đồ 177 (D3), tọa lạc tại khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thông tin các Mảnh trích lục địa chính nêu trên thể hiện:

Thửa đất số 1403 có diện tích $543,4m^2$ (lần thửa 1447: $53,6m^2$; lần thửa 1404: $2,2m^2$), diện tích tăng $43,4m^2$, trong khi diện tích đất được cấp là $500m^2$.

Thửa đất số 1447 có diện tích $3.464,2m^2$, giảm: $57,8m^2$; lần thửa 1403: $4,2m^2$, trong khi diện tích đất được cấp là $3.522m^2$.

Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 1403 (cấp cho bà T) lần thửa đất số 1447 (cấp cho ông N) diện tích $53,6m^2$ (ở cạnh phía Tây và một phần cạnh phía Bắc của thửa đất số 1403).

[2.4] Xét kháng cáo của bị đơn ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T thấy rằng: Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T đồng ý đề nghị đơn ông Phạm Văn N tháo dỡ và di dời một phần nhà trọ có diện tích $30,4m^2$ + một phần nhà trọ có diện tích $10,3m^2$ + một phần mái che có diện tích $0,7m^2$ + một phần mái che có diện tích $6m^2$ + một bồn nước nhựa trên phần đất tranh chấp, để trả lại phần đất có diện tích $53,6m^2$ thuộc thửa đất số 1447 cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn, tuy nhiên sau khi có bản án sơ thẩm, bị đơn ông B và bà T kháng cáo bản án sơ thẩm, bà T cho rằng nếu tháo dỡ công trình nhà trọ (gồm 03 phòng trọ) sẽ ảnh hưởng đến phần mái và phần móng của cả dãy trọ (gồm 29 phòng) nên đề nghị thanh toán bằng giá trị đất tranh chấp với số tiền

180.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn N yêu cầu vợ chồng bà T và ông B thanh toán giá trị quyền sử dụng đất lần chiếm là $6.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 53,6 \text{m}^2$. Xét theo Đơn khởi kiện ngày 31/5/2019 (bút lục 01), Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/7/2020 (bút lục 28), lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, ông N xác định chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất lần chiếm cho ông N, do đó, Hội đồng xét xử căn cứ phạm vi yêu cầu khởi kiện của ông N để giải quyết theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và ông N không thỏa thuận được với nhau về giá đất tranh chấp, bà T chỉ đồng ý thanh toán 180.000.000 đồng; ông N yêu cầu thanh toán giá $6.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 53,6 \text{m}^2 = 321.600.000 \text{ đồng}$; theo Biên bản định giá tài sản ngày 15/7/2020 (bút lục 275-276) của Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị đất nông nghiệp là $5.000.000 \text{ đồng/m}^2$ và theo kết quả đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp $53,6 \text{m}^2$ là đất nông nghiệp. Do các đương sự không thống nhất giá đất tranh chấp nhưng không yêu cầu định giá lại nên Hội đồng xét xử căn cứ giá đất theo Biên bản định giá ngày 15/7/2020 để làm căn cứ giải quyết vụ án, cụ thể giá đất tranh chấp được xác định là $53,6 \text{m}^2 \times 5.000.000 \text{ đồng} = 268.000.000 \text{ đồng}$. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán giá trị phần đất tranh chấp là có căn cứ, buộc bị đơn ông B và bà T thanh toán cho ông N giá trị diện tích đất tranh chấp $53,6 \text{m}^2$ là 268.000.000 đồng; ông B và bà T được quyền quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích $53,6 \text{m}^2$, thuộc một phần thửa đất số 1447 nêu trên và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

[2.5] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Q thấy rằng: Giữa Ngân hàng Q và ông Chu Văn B, bà Nguyễn Thị Hoài T đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2018.0065.HĐTC.681 ngày 12/02/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 2018.0065.1.HĐTC.681 ngày 12/02/2018 (Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1403, tờ bản đồ số 177, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp) để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 2018.0065.HĐTD.681 ngày 29/01/2018 vay số tiền 1.800.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng và Hợp đồng tín dụng 2018.0335.HĐTD.681 ngày 06/6/2018 để vay số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay: 96 tháng. Nay Ngân hàng cho rằng việc tranh chấp việc sử dụng đất giữa ông N và ông B, bà T làm ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa, Ngân hàng đã yêu cầu vợ chồng bà T thanh toán toàn bộ nợ tín dụng nhưng ông B, bà T không thực hiện là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu ông B, bà T trả nợ tín dụng trước hạn.

[2.6] Xét thấy, tại Điều 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp)*”. Như vậy, trong giao dịch giữa Ngân hàng và ông B, bà T thì giao dịch chính là hợp đồng tín dụng, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện Ngân hàng thừa nhận từ khi ký kết hợp đồng tín dụng cho đến nay thì ông B, bà T vẫn thanh toán đúng hạn theo hợp đồng tín dụng, chưa vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng. Bên cạnh đó, việc tranh chấp quyền sử dụng đất nằm ngoài ý chí của ông B, bà T và phát

sinh sau khi ký kết hợp đồng thế chấp. Mặt khác, theo Mảnh trích lục địa chính ngày 12/8/2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An thì diện tích đất và tài sản trên đất tranh chấp thuộc thửa đất số 1447, không thuộc phạm vi thửa đất số 1403 mà ông B, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng là có căn cứ. Trường hợp ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T vi phạm việc thực hiện các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nêu trên thì Ngân hàng có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.7] Đối với phần đất do ông B, bà T sử dụng lấn thửa đất số 1404 (diện tích 2,2m²) của bà Phạm Thị L, quá trình giải quyết vụ án bà L không yêu cầu nên không xem xét trong vụ án này.

[2.8] Đối với phần đất do ông N sử dụng lấn thửa đất số 1403 (diện tích 4,2m²) của ông B, bà T, quá trình giải quyết vụ án các đương sự không yêu cầu nên không xem xét trong vụ án này.

[3] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hoài T là có căn cứ chấp nhận một phần; kháng cáo của Ngân hàng không có căn cứ chấp nhận; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T phải nộp số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 5.835.502 đồng (Năm triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, năm trăm lẻ hai đồng) để trả lại cho ông Phạm Văn N.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Chu Văn B, bà Nguyễn Thị Hoài T và Ngân hàng Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho ông Phạm Văn N tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hoài T không phải chịu do kháng cáo của bà T được chấp nhận một phần. Ông Chu Văn B và Ngân hàng Q phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 165, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 167, 170 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ các Điều: 175, 317, 463, 465, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Chu Văn B.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Q.

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hoài T.

4. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N đối với bị đơn ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Văn N giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 53,6m² thuộc một phần thửa đất số 1447, tờ bản đồ 177 (D3), tọa lạc tại khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 007089, số vào sổ cấp GCN: CH03319/AP cấp ngày 13/6/2011 cho ông Phạm Văn N) với số tiền là 268.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là 53,6m² thuộc một phần thửa đất số 1447, tờ bản đồ 177 (D3), tọa lạc tại khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và sở hữu tài sản gắn liền trên diện tích đất 53,6m² (Ký hiệu là A, B, C, D, E trên sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

Ông Phạm Văn N, ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án này.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng 1 về việc yêu cầu bị đơn ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T phải thanh toán toàn bộ khoản vay trước hạn theo các Hợp đồng tín dụng số 2018.0065.HĐTD.681 ngày 29/01/2018 và số 2018.0335.HĐTD.681 ngày 06/6/2018.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T phải nộp số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 5.835.502 đồng (Năm triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm lẻ hai đồng) để trả lại cho ông Phạm Văn N.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 36.372.225 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0036315 ngày 01/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Trả cho Ngân hàng Q số tiền tạm ứng còn thừa là 36.072.225 đồng (Ba mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi hai nghìn, hai trăm hai mươi lăm đồng).

Trả lại cho ông Phạm Văn N số tiền 365.000 đồng (ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) và 1.687.500 đồng (một triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0035535 ngày 26/6/2019 và số 0047006 ngày 23/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Chu Văn B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0047366 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngân hàng Q phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0047380 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trả cho bà Nguyễn Thị Hoài T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0047365 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

THẨM PHÁN THÀNH VIÊN

**THẨM PHÁN
– CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Ngọc Mai - Đinh Thị Mộng Tuyết

Trần Thị Thanh Trúc