

Bản án số: 1049/2020/DS-PT

Ngày: 23/11/2020

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Lưu Trường Sanh**

*Các Thẩm phán:* 1. Ông **Trịnh Đắc Phú**

2. Bà **Nguyễn Thị Thu**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Phan Thị Liễu** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông **Đỗ Đức Toàn**- Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 433/2020/TLPT-DS ngày 31/08/2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2020/DS-ST ngày 16/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5014/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18407/2020/QĐPT ngày 26 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP A

Trụ sở: 442 NTMK, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng M., sinh năm 1988 theo Giấy ủy quyền số 36/UQ-QLN.20 ngày 13/01/2020 (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Lầu 8, Tòa nhà A, số 444A-446 CM, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Yên X, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: 217/16 BH, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**3.1 Bà Lương Thị Thùy T, sinh năm 1974 (có mặt)**

3.2 Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1972 (có mặt)

3.3 Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1995 (có mặt)

3.4 Cháu Nguyễn Minh Th, sinh năm 2004 do bà Lương Thị Thùy T và ông Nguyễn Minh T đại diện theo pháp luật (đều có mặt).

Cùng địa chỉ: 58/35/1 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1978 ( vắng mặt)

Địa chỉ: 29/1F đường số 8, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 58/35/1 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1963 (có mặt)

3.7 Bà Trần Thị Bích Ph, sinh năm 1966 ( vắng mặt)

3.8 Ông Nguyễn Phi T, sinh năm 1989 ( vắng mặt)

3.9 Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1994 ( vắng mặt)

3.10 Ông Đặng Văn T, sinh năm 1992 ( vắng mặt)

3.11 Trẻ Đặng Nguyễn Minh T, sinh năm 2019 do ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thanh T đại diện theo pháp luật ( vắng mặt)

3.12 Ông Trần Thanh T, sinh năm 1974 (có mặt)

3.13 Bà Lê Thị L, sinh năm 1977 (vắng mặt)

3.14 Trẻ Trần Lê Minh T, sinh ngày 26/10/2002 và trẻ Trần Lê Minh H, sinh ngày 16/7/2017 do ông Trần Thanh T, bà Lê Thị L đại diện theo pháp luật (ông T có mặt)

Cùng địa chỉ: Phía sau nhà 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15 Bà Trần Thị S, sinh năm 1947 (vắng mặt)

3.16 Ông Nguyễn Phi C, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.17 Ông Nguyễn Thái B, sinh năm 1975 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

3.18 Bà Nguyễn Hiếu L, sinh năm 1983 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 76/3A LVC, khu phố 1, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên lạc: 66D đường số 9, khu phố 4, phường Linh Chiểu, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Minh T, bà Lương Thị Thùy T, ông Trần Thanh T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Trong đơn khởi kiện đề ngày 30/7/2019 và các ý kiến trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP A do ông Lê Hoàng M, đại diện theo ủy quyền trình bày:*** Ngày 07/3/2019, Ngân hàng TMCP A(sau đây gọi là A) cấp tín dụng cho bà Nguyễn Yến X theo 03 hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng cấp tín dụng số HCM.CN.513.070319 (số tham chiếu: 279682649) ngày 07/3/2019 và được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 01 ngày 07/3/2019 với số tiền vốn vay 1.000.000.000 (một tỷ) đồng; mục đích vay: Tiêu dùng có tài sản bảo đảm - Mua sắm trang thiết bị/vật dụng sinh hoạt gia đình.

2. Hợp đồng cấp tín dụng số HCM.CN.679.070319 (số tham chiếu: 279683269) ngày 07/3/2019 và được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 01 ngày 07/3/2019 với số tiền vốn vay 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng; mục đích vay: Mua nhà, đất không thuộc dự án - Nhà ở - Thanh toán tiền mua nhà và trang thiết bị gắn liền nhà số 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Hợp đồng cấp tín dụng số HCM.CN.719.070319 (số tham chiếu: 279682929) ngày 07/3/2019 và được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 01 ngày 07/3/2019 với số tiền vốn vay 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng; mục đích vay: Xây dựng/sửa chữa nhà nhà số 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tất cả các hợp đồng trên đều có thời hạn cho vay 120 tháng, từ ngày 08/3/2019 đến ngày 07/3/2029; lãi suất hai bên thỏa thuận 9,80%/năm; lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi = 10%/năm. Bà Nguyễn Yến X đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 509 (thửa cũ: Một phần thửa số 27), tờ bản đồ số 69, địa chỉ số 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Bà X theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HCM.BĐCN.93.060319 được công chứng tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06/3/2019, số công chứng 3615, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ ngày 19/3/2019. Tài sản thế chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2668/2003 do UBND quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/12/2003, cập nhật thay đổi

diện tích ngày 10/11/2009, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Yến X ngày 05/3/2019, cập nhật thông tin chủ sở hữu ngày 19/3/2019.

Trong quá trình vay vốn, bà Nguyễn Yến X vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 19/7/2019, A đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ nợ vay còn lại chưa thanh toán của Khế ước nhận nợ nêu trên.

4. Ngoài ra, Căn cứ Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 07/3/2019 của bà Nguyễn Yến X, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A và các văn bản của bà Nguyễn Yến X, ngày 12/3/2019 A đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Nguyễn Yến X: Số thẻ chính 9704 1631 0065 1187; loại thẻ: Express ưu đãi; hạn mức thẻ: 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng; thời hạn sử dụng thẻ: đến tháng 3/2021. Hai bên thỏa thuận lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn: theo Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A, Biểu lãi suất và phí do A phát hành trong từng thời kỳ.

Trong quá trình sử dụng thẻ tín dụng, bà Nguyễn Yến X đã không thanh toán đầy đủ cho A theo Thông báo giao dịch hàng tháng, vi phạm hợp đồng cấp thẻ tín dụng. Do đó, ngày 15/7/2019, A ra thông báo chấm dứt sử dụng thẻ trước hạn và thu hồi nợ trước hạn toàn bộ nợ thẻ chưa thanh toán của bà Xuân.

Tính đến ngày 16/7/2020, tổng dư nợ của bà Nguyễn Yến X tại A là: 8.913.634.589 đồng, trong đó: Vốn gốc là 7.453.003.158 đồng; lãi trong hạn là 957.594.968 đồng; lãi quá hạn là 451.557.054 đồng; phạt chậm trả: 51.479.409 đồng. Nay, A yêu cầu bà Nguyễn Yến X trả cho A tổng dư nợ còn thiếu tính đến ngày 16/7/2020 là 8.862.155.180 đồng, trong đó: Vốn gốc: 7.453.003.158 đồng; lãi trong hạn là 957.594.968 đồng; lãi quá hạn là 451.557.054 đồng; không yêu cầu Bà X thanh toán số tiền phạt chậm trả là 51.479.409 đồng. Bà Nguyễn Yến X còn phải trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A kể từ ngày 17/7/2020 đến ngày trả dứt nợ. Bà Nguyễn Yến X phải trả nợ theo thứ tự sau: vốn gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn. Nếu bà Nguyễn Yến X không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ, bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 509 (thửa cũ: Một phần thửa số 27), tờ bản đồ số 69, địa chỉ số 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Yến X.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP A chỉ cho cá nhân bà Nguyễn Yến X vay tiền, không liên quan đến người khác, do đó nguyên đơn chỉ yêu cầu cá nhân Bà X có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ nêu trên.

Bị đơn bà Nguyễn Yến X đã được Tòa án triệu tập đến Tòa án để trình bày ý kiến về việc nguyên đơn khởi kiện và tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Bà X có tình vắng mặt không có lý do, cũng không có văn bản phản hồi ý kiến về yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến và không tiến hành hòa giải được.

**Tại bản tự khai ngày 16/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Hiếu L trình bày:** Ngày 24/7/2018, bà Nguyễn Hiếu L nhận chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 58/35 đường số 5) của ông Nguyễn Phi C theo Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 016559 do Văn phòng Công chứng Đông Thành phố chứng nhận theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 2668/2003 do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 19/12/2003, thay đổi đăng ký ngày 10/11/2009 và 19/5/2016, cụ thể như sau: Thửa đất số 509 (thửa cũ: một phần thửa số 27), tờ bản đồ số 69 (tài liệu đo năm 2004), địa chỉ thửa đất: 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ; diện tích: 257.10m<sup>2</sup>; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; tài sản gắn liền là nhà ở có diện tích sàn + diện tích xây dựng là 118.20m<sup>2</sup>; kết cấu nhà: Vách gạch, mái tôn; số tầng: 01; giá chuyển nhượng: 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Bà Lan đã thanh toán toàn bộ số tiền trên cho ông Cường.

Ngày 10/8/2018, bà Nguyễn Hiếu L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ cập nhật biến động về chủ sở hữu. Đến ngày 28/02/2019, vợ chồng bà Nguyễn Hiếu L, ông Nguyễn Thái B đã chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bà Nguyễn Yến X theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 00005270 do Văn phòng Công chứng Đầm Sen chứng nhận ngày 28/02/2019 với giá 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng nhưng thực tế hai bên thỏa thuận giá mua bán là 5.150.000.000 (năm tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng. Vợ chồng bà Lan, ông Bảo đã nhận đủ số tiền trên. Hai bên thỏa thuận toàn bộ thuế và các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng nhà, đất do bên mua bà Nguyễn Yến X chịu. Bà Nguyễn Hiếu L xác định vợ chồng bà không còn liên quan gì đến hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với bà Xuân. Do đó, bà Lan không có ý kiến và yêu cầu gì đối với các nội dung có tranh chấp trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**Tại bản tự khai ngày 16/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thái B trình bày:** Ông Nguyễn Thái B thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Hiếu L, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Thùy T và là người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Minh Th sinh 21/4/2004 trình bày:** Ngày 20/7/2012, bà Lương Thị Thùy T có thỏa thuận với bà Trần Thị S để nhận chuyển nhượng một phần nhà, đất có diện tích 29.5 m<sup>2</sup> theo bản vẽ do Công ty TNHH TM-DV-Xây dựng- Đo đạc Phan Gia lập ngày 19/7/2012 tại phía sau nhà 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số 2668/2003 cấp ngày 19/12/2003. Hai bên có làm giấy cam kết ngày 20/7/2012

được Ủy ban nhân dân phường L, quận Đ chứng thực chữ ký của bà Trần Thị S và làm Hợp đồng ủy quyền được Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/7/2012, số công chứng 18194 có nội dung như sau: Bên ủy quyền (bên A) là bà Trần Thị S, sinh năm 1947 và bên được ủy quyền (bên B) là bà Lương Thị Thùy T, sinh năm 1974. Bên B được quyền thay mặt bên A quản lý, sử dụng, bán, tặng cho, cho thuê, cho mượn, thế chấp để đảm bảo cho bất kỳ khoản vay nào mà bên B tự lựa chọn và quyết định đối với diện tích đất 29.5 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 13,9 m<sup>2</sup> (nếu được cơ quan có thẩm quyền cho phép), ký hủy hợp đồng, ký thanh lý hợp đồng, ký hợp đồng đặt cọc, kê khai và nộp tất cả các khoản thuế có liên quan đến phần diện tích nêu trên căn cứ theo quy định hiện hành; thời hạn ủy quyền: 30 năm; giá nhận chuyển nhượng nhà, đất diện tích 29.5 m<sup>2</sup> là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Hiện nay, vợ chồng bà Trang, ông T đã xây dựng nhà trên phần diện tích đất này, được Ủy ban nhân dân phường L, quận Đ cấp số nhà 58/35/1 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 58/35/1 đường số 5) mang tên Lương Thị Thùy T theo Giấy chứng nhận số nhà số 1301/UBND-CN ngày 12/6/2013.

Ngày 21/9/2012, bà Trần Thị S tiếp tục làm giấy bổ sung bán thêm đất cho bà Lương Thị Thùy T 01 miếng đất còn lại nhưng không ghi rõ diện tích, giá chuyển nhượng là 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng. Đến ngày 24/11/2015, bà Trần Thị S và vợ chồng bà Lương Thị Thùy T, ông Nguyễn Minh T có ký giấy tay Hợp đồng mua bán nhà ở là một phòng trọ đầu tiên, không ghi diện tích cụ thể mà theo hiện trạng có sẵn thực tế, lối đi vào là lối đi chung, địa chỉ nhà ở 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Nay, bà Lương Thị Thùy T đề nghị Tòa án nhân dân Quận S xem xét gia đình bà được tiếp tục, quản lý, sử dụng phần diện tích nhà, đất đã nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị S để có chỗ ở ổn định, yên tâm làm ăn. Bà Tr không có yêu cầu gì đối với bà Trần Thị S và cũng không có yêu cầu gì khác.

**Tại bản tự khai ngày 16/10/2019 và các ý kiến trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T và là người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Minh Th, sinh ngày 25/1/2005 trình bày:** Ông Nguyễn Minh T thống nhất với những lời trình bày của bà Lương Thị Thùy T. Ngày 17/6/2019, vợ chồng ông Nguyễn Minh T, bà Lương Thị Thùy T có ký Hợp đồng mua bán nhà ở đối với căn phòng trọ đầu tiên (đã nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị S) với ông Trần Thanh T có giá 595.000.000 (năm trăm chín mươi lăm triệu) đồng. Vợ chồng ông T, bà Tr đã nhận đủ số tiền trên. Nay, ông Nguyễn Minh T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Nguyên vọng của ông T và gia đình là được Tòa án cho giữ nguyên hiện trạng 58/35/1 đường số 5 và các căn nhà phía sau nhà 58/35 đường số 5 để các gia đình ổn định cuộc sống. Hiện nay, ông T không biết bà Trần Thị S đang ở đâu nên không cung cấp được địa chỉ nơi cư trú của bà Sáu và cũng không có yêu cầu bà Sáu phải trả lại số tiền mà vợ ông là bà Lương Thị Thùy T đã trả cho bà Sáu để nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà Sáu.

**Tại bản tự khai ngày 16/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh T trình bày:** Bà Nguyễn Thị Ánh T là con của ông Nguyễn Minh T và bà Lương Thị Thùy T. Hiện nay, bà Thu đang cư trú tại địa chỉ 58/35/1 đường số 5 cùng với gia đình. Nay, bà Thu đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xem xét cho gia đình bà tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích nhà, đất mà ông T, bà Tr đã nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị S.

**Tại bản tự khai ngày 16/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày:** Ngày 26/12/2016, Nguyễn Thị Ngọc D và bà Võ Thị Bích Y ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, địa chỉ thửa đất: 58/35 đường 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không xác định rõ diện tích, hai bên ghi nhận theo hiện trạng có sẵn thực tế là phòng trọ số 2 (lối đi vào phòng là lối đi chung), giá chuyển nhượng 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Nguồn gốc thửa đất này là của bà Trần Thị S đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị Bích Y có giá 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng theo Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 26/4/2006 bằng giấy tay, không công chứng theo quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng, bà D đã thanh toán đủ số tiền 300.000.000 đồng cho bà Yên. Do bà D mua bán bằng giấy tay nên đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với nhà ở đối với phần nhà, đất nhận chuyển nhượng của bà Yên. Do đó, bà D không có yêu cầu gì đối với bà Võ Thị Bích Y và cũng không biết địa chỉ nơi cư trú hiện nay của bà Yên để cung cấp cho Tòa án theo Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 166 ngày 23-9-2019 của Tòa án nhân dân Quận S. Bà D đề nghị Tòa án nhân dân Quận S cho bà được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Bích Y. Ngoài ra, bà D không có yêu cầu gì khác.

**Tại bản tự khai ngày 12/02/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T trình bày:** Ngày 17/6/2019, vợ chồng ông Nguyễn Minh T, bà Lương Thị Thùy T có ký Hợp đồng mua bán nhà ở đối với căn phòng trọ đã nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị S cho ông Trần Thanh T với giá 595.000.000 (năm trăm chín mươi lăm triệu) đồng. Vợ chồng ông T, bà Tr đã nhận đủ số tiền trên. Đến ngày 29/6/2019, bà Nguyễn Thị Ngọc D chuyển nhượng cho vợ chồng ông T căn phòng trọ số 2 với giá 575.000.000 (năm trăm bảy mươi lăm triệu) đồng. Việc mua bán giữa các bên được lập hợp đồng mua bán mua bán nhà ở bằng giấy tay, không tiến hành thủ tục công chứng theo quy định pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T đã sửa chữa lại hai căn phòng trọ này thành một căn nhà có kiến trúc như hiện nay. Tuy nhiên, ông T chỉ thông báo cho Ủy ban nhân dân phường L, quận Đ biết ông xin nâng nền, nâng mái tôn nhưng thực tế thì ông có sửa chữa, thay đổi cấu trúc của hai căn phòng trọ đã nhận chuyển nhượng như: đập tường 2 căn phòng trọ để làm thành một căn, đồ giả, đập mái, và đục cầu thang lên tầng. Tổng chi phí sửa chữa là 500.000.00 (năm trăm triệu) đồng. Khi ông T nhận chuyển nhượng hai căn phòng trọ trên thì vợ chồng ông T không biết nhà, đất đang tranh chấp tại Tòa án. Do có nhu cầu về chỗ ở nên vợ chồng ông T mới nhận chuyển nhượng. Nay, ông T yêu cầu Tòa án nhân dân Quận S giải quyết vụ án theo quy định của pháp

luật và không yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Minh T, bà Lương Thị Thùy T, bà Nguyễn Thị Ngọc D phải trả lại cho vợ chồng ông số tiền đã nhận theo Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 17/6/2019 giữa bà Lương Thị Thùy T với ông Trần Thanh T và theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 29/6/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc D với ông Trần Thanh T. Nguyên vọng của ông T và gia đình là được Tòa án cho giữ nguyên hiện trạng nhà, đất đã nhận chuyển nhượng phía sau nhà 58/35 đường số 5 để gia đình ông ổn định cuộc sống vì ông phải vay mượn tiền mới mua được nhà, đất này.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/02/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị L trình bày:** Bà Lê Thị L thống nhất những lời trình bày của ông Trần Thanh T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, bà L không có yêu cầu gì khác,

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi L trình bày:** Hiện nay, gia đình ông Nguyễn Phi L gồm có ông, vợ ông là Trần Thị Bích Ph và các con, cháu tên Nguyễn Phi T, Nguyễn Thanh T, Đặng Văn T và cháu Đặng Nguyễn Minh T, sinh năm 2019 cùng cư trú tại địa chỉ phía sau nhà 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc căn nhà 58/35 đường số 5 là của bà Trần Thị S. Năm 2010, bà Sáu có xin giấy phép xây dựng số 2202/GPXD ngày 30/9/2010 do UBND quận Đ cấp có các hạng mục nền gạch, khung, sàn bê tông cốt thép, tường gạch mái tôn, diện tích xây dựng 232,60m<sup>2</sup>, số tầng: 2 tầng thuộc thửa đất số 509, tờ bản đồ 69 (BĐC), phường LL, diện tích 257,10m<sup>2</sup>. Kết cấu nhà trước năm 2010 là nhà cấp 4. Tuy nhiên, từ xa xưa khi xây dựng nhà thì bà Sáu đã để trống lối đi chung của nhà 58/35 đường số 5 để cho các phòng trọ phía sau ra vào. Qua nhiều đời chủ khác nhau thì lối đi chung này vẫn được sử dụng cho đến nay. Phần diện tích nhà, đất mà gia đình ông Long sử dụng không liên quan đến diện tích nhà, đất số 58/35 đường số 5 của bà Nguyễn Yến X. Ông Nguyễn Phi L không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích Ph trình bày:** Bà Trần Thị Bích Ph thống nhất những lời trình bày của ông Nguyễn Phi L. Bà P xác định gia đình bà chỉ sử dụng lối đi chung của căn nhà 58/35 đường số 5 từ năm 2015 cho đến nay, còn phần diện tích nhà, đất mà gia đình bà đang cư trú là của mẹ chồng tên Trần Thị S cho (do diện tích sử dụng nhỏ nên không tách thửa được), không liên quan đến diện tích nhà, đất tại địa chỉ 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay, bà P đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, bà P không có yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi T, ông Đặng Văn T thống nhất những lời trình bày của ông Nguyễn Phi L, bà Trần Thị Bích Ph và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.



Tại bản nêu ý kiến ngày 20/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T thống nhất những lời trình bày của ông Nguyễn Phi L, bà Trần Thị Bích Ph và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2020/DSST ngày 16/07/2020, Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 177; Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; khoản 1 Điều 273; Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 149; các Điều 4, 324, 429, 463, 465, 468, 668 Bộ luật dân sự năm 2015

Áp dụng Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; Điều 15 Luật đất đai năm 2003; khoản 6 Điều 12 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi bổ sung năm 2017); điểm c khoản 4 Điều 13; Điều 20 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước; khoản 2 Điều 6 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; điểm 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 26 Luật thi hành án dân sự năm 2014; Nghị quyết 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, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

#### 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A

1.1 Bà Nguyễn Yến X có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền vốn và lãi suất đến ngày xét xử sơ thẩm (16/7/2020) là 8.862.155.180 (tám tỷ tám trăm sáu mươi hai triệu một trăm năm mươi lăm ngàn một trăm tám mươi) đồng trong đó vốn gốc là 7.453.003.158 (bảy tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu một trăm năm mươi lăm ngàn một trăm tám mươi) đồng, lãi trong hạn là 957.594.968 (chín trăm năm mươi bảy triệu năm trăm chín mươi bốn ngàn chín trăm sáu mươi tám) đồng. lãi quá hạn là 451.557.054 (bốn trăm năm mươi một triệu năm trăm năm mươi bảy ngàn không trăm năm mươi bốn) đồng.

1.2 Bà X trả lại cho Ngân hàng TMCP A chi phí đo đạc, lập bản đồ hiện trạng vị trí, bản vẽ hiện trạng và thẩm định giá tài sản trong quá trình giải quyết vụ án với tổng số tiền là 16.307.148 (mười sáu triệu ba trăm lẻ bảy ngàn một trăm bốn mươi tám) đồng.

1.3 Thời hạn thanh toán: Thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4 Bà X tiếp tục phải trả lãi phát sinh từ ngày 17/7/2020 trên phần vốn gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng TMCP A theo mức lãi suất nợ quá hạn mà hai bên đã thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng; bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A ngày 07/03/2019 cho đến khi trả hết nợ.

1.5 Trong trường hợp đến hạn thanh toán mà bà X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho A thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 69 địa chỉ tại số 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2668/2003 do UBND quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/12/2003, cập nhật thay đổi diện tích ngày 10/11/2009, cập nhật chuyển nhượng cho Bà X ngày 05/03/2019, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HCMBEC 93.060319 được công chứng tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/3/2019 và bản vẽ hiện trạng vị trí, bản vẽ hiện trạng nhà 58/35 và 58/35/1 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên-môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/04/2020. Số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp được ưu tiên thanh toán theo thứ tự như sau:

1.5.1 Chi phí cho việc phát mãi.

1.5.2 Trả cho ông T, bà Tr giá trị xây dựng nhà số 58/35/1 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh được xây dựng trên diện tích 35,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 509, tờ bản đồ số 69 với số tiền là 317.567.425 (ba trăm mười bảy triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn bốn trăm hai mươi lăm) đồng.

1.5.3 Trả cho ông T, bà L giá trị xây dựng nhà phía sau nhà số 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh được xây dựng trên diện tích 21,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 509, tờ bản đồ số 69 với số tiền là 207.591.055 (hai trăm lẻ bảy triệu năm trăm chín mươi một ngàn không trăm năm mươi lăm) đồng.

1.5.4 Trả toàn bộ nợ vốn và nợ lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phát sinh) mà Bà X còn nợ A theo các Hợp đồng cấp tín dụng, khế ước nhận nợ, giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng ngày 07/03/2019.

1.5.5 Trả lại cho Ngân hàng TMCP A chi phí đo đạc, lập bản đồ hiện trạng vị trí, bản vẽ hiện trạng và thẩm định giá tài sản trong quá trình giải quyết vụ án với tổng số tiền là 16.307.148 (mười sáu triệu ba trăm lẻ bảy ngàn một trăm bốn mươi tám) đồng.

1.6 Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP A thì Bà X phải tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho đến khi dứt nợ.

1.7 Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp và Bà X đã thanh toán hết các nghĩa vụ được nêu tại phần quyết định của bản án này, nếu số tiền xử lý tài sản thế chấp còn dư thì trả lại cho Bà X và Bà X được nhận lại toàn bộ bản chính các giấy tờ có liên quan đến tài sản bảo đảm theo Biên nhận hồ sơ tài sản bảo đảm ngày 06/03/2019.

1.8 Trường hợp Bà X và A thỏa thuận A được bán tài sản bảo đảm là thửa đất số 509 tờ bản đồ số 69 và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2668/2003 do UBND quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/12/2003, cập nhật thay đổi diện tích ngày 10/11/2009, cập nhật chuyển nhượng cho Bà X ngày 05/03/2019, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HCMBEC 93.060319 được công chứng tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/3/2019 và bản vẽ hiện trạng vị trí, bản vẽ hiện trạng nhà 58/35 và 58/35/1 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên-môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/04/2020 thì ông T và bà L được quyền ưu tiên mua nếu có yêu cầu.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của A về việc buộc Bà X phải thanh toán phí chậm trả là 51.479.409 (năm mươi một triệu bốn trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm lẻ chín ngàn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà X phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 116.862.155 (một trăm mười sáu triệu tám trăm sáu mươi hai ngàn một trăm năm mươi lăm) đồng

3.2. Ngân hàng thương mại cổ phần AC không phải chịu và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 57.791.761 (năm mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi một ngàn bảy trăm sáu mươi một) đồng theo Biên lai thu tiền số 0011467 ngày 07/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

Ngày 27/07/2020, ông Trần Thanh T có đơn kháng cáo, nêu lý do: Ông đã vay mượn tiền để mua hai căn phòng trọ và sửa chữa lại thành căn nhà như hiện nay. Do không hiểu biết pháp luật nên ông chỉ ký hợp đồng bằng giấy tay nên xin giữ nguyên hiện trạng nhà đất đã nhận chuyển nhượng để gia đình ông có chỗ ở ổn định, án sơ thẩm chỉ giải quyết số tiền mà ông đã xây dựng nhà mà không giải quyết giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường nên đề nghị hủy toàn bộ án sơ thẩm để giải quyết quyền lợi của ông.

Ngày 28/07/2020, ông Nguyễn Minh T và bà Lương Thị Thùy T có đơn kháng cáo, nêu lý do: Ông bà đã mua đất cất nhà từ năm 2012 đến nay đã được cấp sổ nhà, cấp sổ hộ khẩu, án sơ thẩm chỉ giải quyết số tiền mà ông bà đã xây dựng nhà mà không giải quyết giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường nên đề nghị hủy toàn bộ án sơ thẩm để giải quyết quyền lợi của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP A có đại diện là ông Lê Hoàng M. đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông bà Trần Thanh T, Nguyễn Minh T, Lương Thị Thùy T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn: Bà Nguyễn Yến X đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi- nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc D, Bà Trần Thị Bích Ph, ông Nguyễn Phi T, bà Nguyễn Thanh T, ông Đặng Văn T, bà Trần Thị S, ông Nguyễn Phi C, ông Nguyễn Thái B, bà Nguyễn Hiếu L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Các ông bà Trần Thanh T, Nguyễn Minh T, Lương Thị Thùy T đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông bà là hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước phiên tòa hôm nay. Đối với các đương sự đã được đảm bảo đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông bà Trần Thanh T, Nguyễn Minh T, Lương Thị Thùy T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Ngọc D, Bà Trần Thị Bích Ph, ông Nguyễn Phi T, bà Nguyễn Thanh T, ông Đặng Văn T, bà Trần Thị S, ông Nguyễn Phi C, ông Nguyễn Thái B, bà Nguyễn Hiếu L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của các ông bà Trần Thanh T, Nguyễn Minh T, Lương Thị Thùy T. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 07/03/2019, A cấp tín dụng cho bà Nguyễn Yến X theo 3 hợp đồng tín dụng với tổng số tiền cho Bà X vay là 7.300.000.000 đồng với mục đích cho vay là mua sắm trang thiết bị vật dụng sinh hoạt gia đình, mua nhà, đất, xây dựng, sửa chữa nhà số 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Tất cả các hợp đồng trên đều có thời hạn vay là 120 tháng, từ ngày 08/03/2019 đến ngày 07/03/2029, lãi suất thỏa thuận là 9,80%/năm, lãi suất quá hạn = 150%, lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi = 10%/năm. Các khoản vay nêu trên đều được bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 509 (thửa cũ: Một phần thửa 27), tờ bản đồ số 69 địa chỉ số 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Nguyễn Yến X. Ngoài ra, ngày 12/03/2019, A đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Xuân, số thẻ chính 9704 1631 0065 1187, hạn mức sử dụng thẻ là 200.000.000 đồng, thời hạn sử dụng thẻ đến tháng 03/2021. Hai bên thỏa thuận lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn theo Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A, Biểu lãi suất và phí do A phát hành trong từng thời kỳ. Trong quá trình sử dụng vốn vay và thẻ tín dụng, kết từ ngày 28/06/2019 Bà X đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên A ban hành thông báo thu hồi nợ trước hạn. A khởi kiện yêu cầu Bà X phải thanh toán ngay một lần bản án có hiệu lực pháp luật số tiền còn nợ tính đến ngày 16/07/2020 là 8.862.155.180 (tám tỷ tám trăm sáu mươi hai triệu một trăm năm mươi lăm ngàn một trăm tám mươi) đồng trong đó vốn gốc là 7.453.005.158 (bảy tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu lăm ngàn một trăm năm mươi tám) đồng, lãi trong hạn 957.594.968 (chín trăm năm mươi bảy triệu năm trăm chín mươi bốn ngàn chín trăm sáu mươi tám) đồng, lãi quá hạn 451.557.054 (bốn trăm năm mươi một triệu năm trăm năm mươi bảy ngàn không trăm năm mươi bốn ngàn) đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Về tài sản bảo đảm: Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HCMBEC 93.060319 được công chứng tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/3/2019, số công chứng 3615, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ ngày 19/3/2019 được ký kết giữa bên nhận thế chấp là A, bên thế chấp là bà Nguyễn Yến X thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại số 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Diện tích đất thế chấp là 257m<sup>2</sup> loại đất ở, thửa số 509 (thửa cũ: Một phần thửa số 27) tờ bản đồ số 69. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở có kết cấu vách gạch, mái tôn, số tầng 01, diện tích xây dựng 118,20m<sup>2</sup>. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 8.099.000.000 đồng. Tài sản thế chấp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2668/2003 do UBND quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/12/2003, cập nhật thay đổi diện tích ngày 10/11/2009, cập nhật chuyển nhượng cho Bà X ngày 05/3/2019, cập nhật thông tin chủ sở hữu ngày 19/3/2019. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, hiện trạng tài sản thế chấp có sự thay

đổi, theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/04/2020 thì tổng diện tích thế chấp tại thửa số 509 (thửa cũ: Một phần thửa số 27) tờ bản đồ số 69 là 247.0m<sup>2</sup>, trên tài sản thế chấp có căn nhà số 58/35 đường số 5, nhà số 58/35/1 đường số 5 và căn nhà (không số) phía sau nhà số 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc thửa đất số 509, tờ bản đồ số 69 có diện tích 257,10m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2668/2003 do UBND quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/12/2003 là của bà Trần Thị S. Ngày 21/5/2015, bà Sáu đã tặng cho toàn bộ căn nhà và đất tại số 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Phi C. Theo nội dung Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 32627 ngày 21/10/2015 thì bà Sáu đã tặng cho ông Cường nhà ở có tổng diện tích sử dụng và diện tích xây dựng là 118,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 509 (thửa cũ: Một phần thửa số 27) tờ bản đồ số 69 (tài liệu đo năm 2004) diện tích 257,1m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng. Ngày 24/07/2018, ông Cường đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất trên cho bà Nguyễn Hiếu L theo Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận số 016559. Ngày 28/02/2019, vợ chồng bà Lan, ông Bảo đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất trên cho bà Nguyễn Yến X theo Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đầm Sen chứng nhận số 00005270. Sau khi nhận chuyển nhượng, Bà X đã thế chấp nhà và đất trên để đảm bảo các khoản vay tại A. Tại thời điểm Bà X nhận chuyển nhượng thì trên đất đã tồn tại căn nhà số 58/35/1 đường số 5 và hai phòng trọ phía sau nhà số 58/35 đường số 5 nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đầm Sen chứng nhận số 00005270 ngày 28/02/2019 không thể hiện các tài sản này.

[2.3] Tại tờ trình định giá tài sản bảo đảm ngày 18/02/2019 thì Tổ thẩm định cũng chỉ định giá phần diện tích đất và giá trị nhà số 58/35 đường số 5 nên tài sản thế chấp của hợp đồng thế chấp nêu trên là thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 509 (thửa cũ: Một phần thửa số 27) tờ bản đồ số 69 (tài liệu đo năm 2004) diện tích 257,1m<sup>2</sup> và căn nhà số 58/35 đường số 5, Bà X không thế chấp tài sản gắn liền với đất là căn nhà số 58/35/1 đường số 5 có diện tích là 35,4m<sup>2</sup> hiện do ông T và bà Trđang quản lý, sử dụng và căn nhà phía sau nhà số 58/35 đường số 5 hiện do ông T và bà L đang quản lý, sử dụng. Cả hai phần nhà ở này chưa được cập nhật thông tin về quyền sở hữu nhà ở trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2668/2003 do UBND quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/12/2003 nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HCMBEC 93.060319 được công chứng tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/3/2019, số công chứng 3615, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ ngày 19/3/2019 giữa A và bà Nguyễn Yến X không bị vô hiệu bởi lẽ việc thế chấp này là hoàn toàn hợp pháp.

[2.4] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận S thể hiện trên thửa đất số 509 (thửa cũ: Một phần thửa số 27) tờ bản đồ số 69 có căn nhà số 58/35 và căn nhà số 58.35/1 đường số 5, hai phòng trọ phía sau căn nhà 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.5] Đối với các giao dịch mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị S với ông Nguyễn Minh T, bà Lương Thị Thùy T và bà Võ Thị Bích Y, giữa bà Yên với bà Nguyễn Thị Ngọc D, giữa ông T, bà Tr, bà D với ông Trần Thanh T, bà Lê Thị L. Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù các ông bà nêu trên có thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất số 509 (thửa cũ: Một phần thửa số 27) tờ bản đồ số 69 (tài liệu đo năm 2004) tại địa chỉ số 58/35 đường số 5 nhưng các giao dịch này không đảm bảo quy định về hình thức, không qua thủ tục công chứng, chứng thực, không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền là những hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 15 Luật đất đai năm 2005, khoản 6 Điều 12 Luật đất đai năm 2013 và các quy định về trình tự, thủ tục trong giao dịch về nhà ở theo quy định tại Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 nên không có cơ sở để xác định các giao dịch mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị S với ông Nguyễn Minh T, bà Lương Thị Thùy T; giữa bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông T, bà Tr với vợ chồng ông Nguyễn Minh T, bà Lê Thị L là hợp pháp. Bà Tr cho rằng được Ủy ban nhân dân quận Đ cấp giấy chứng nhận số nhà 58/35/1 đường số 5 nhưng việc này chỉ có giá trị được sử dụng khi hộ gia đình, tổ chức làm các thủ tục liên quan đến địa chỉ, không có giá trị công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho các ông bà Tâm, Trang, Tùng, Dung, Loan các quy định của pháp luật về giao dịch mua bán nhà, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thông qua thủ tục công chứng, chứng thực. Tại đơn kháng cáo của các ông bà T, Tr, T đều cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải quyết giá trị quyền sử dụng đất cho các ông bà là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà nên đề nghị hủy án sơ thẩm Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án thì những người có quyền lợi-nghĩa vụ liên quan là các ông bà Tâm, Trang, Tùng đều không có đơn yêu cầu độc lập. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết giá trị xây dựng nhà cho các ông bà và buộc Bà X phải thanh toán cho các ông bà giá trị phần xây dựng trên đất mà các ông bà đã xây dựng, mua bán là có căn cứ đồng thời giành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Minh T, bà Lương Thị Thùy T; giữa bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông T, bà Tr với vợ chồng ông Nguyễn Minh T, bà Lê Thị L nếu có tranh chấp các giao dịch mua bán nhà ở, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 509 (thửa cũ: một phần thửa số 27), tờ bản đồ số 69 với bà Sáu, bà Yên hoặc giữa các ông bà với nhau bằng một vụ án khác là có căn cứ. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà D xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng đã giao cho bà Yên để nhận chuyển nhượng phòng trọ số 2 phía sau nhà 58/35 đường số 5 và bà D cũng không cung cấp được địa chỉ hiện nay của bà Y nên Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở để triệu tập bà Y tham gia tố tụng.

[2.6] Người có quyền lợi- nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Phi L, bà Trần Thị Bích Ph, ông Nguyễn Phi T, bà Nguyễn Thanh T, ông Đặng Văn T, trẻ Đặng Nguyễn Minh T do ông Tr và bà Thảo đại diện theo pháp luật xác nhận gia đình ông bà có sử dụng lối đi chung của nhà số 58/35 đường số 5 nhưng phần diện tích nhà đất ông bà sử dụng không liên quan đến thửa đất số 509 (thửa cũ: Một phần thửa số 27) tờ bản đồ số 69 mà Bà X thế chấp cho A, không có yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ. Nếu sau này không có lối đi nào khác thì được quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[2.7] Về nguyện vọng của ông T, ông T đề nghị được giữ nguyên hiện trạng các căn nhà như hiện nay để ổn định cuộc sống. Thấy rằng: Theo Án lệ số 11/2007/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14/12/2017 thì” Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác, không phải là của người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có yêu cầu mua (nhận chuyển nhượng). Do vậy, trường hợp Bà X và A thỏa thuận bán tài sản bảo đảm là thửa đất số 509 (thửa cũ: Một phần thửa số 27) tờ bản đồ số 69 thì cần dành cho ông T, bà Trang, ông T, bà L được quyền ưu tiên mua nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T xác định vợ chồng ông không có nhu cầu và khả năng mua nên ông T, bà L được quyền ưu tiên mua nếu ông bà có nhu cầu.

Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông bà Nguyễn Minh T, Lương Thị Thùy T và Trần Thanh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.8] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông bà Nguyễn Minh T, Lương Thị Thùy T và Trần Thanh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như phân tích trên, đề nghị này là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các ông bà Nguyễn Minh T, Lương Thị Thùy T và Trần Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 177; Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; khoản 1 Điều 273; Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;



Áp dụng khoản 2 Điều 149; các Điều 4, 324, 429, 463, 465, 468, 668 Bộ luật dân sự năm 2015

Áp dụng Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; Điều 15 Luật đất đai năm 2003; khoản 6 Điều 12 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010( được sửa đổi bổ sung năm 2017); điểm c khoản 4 Điều 13; Điều 20 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước; khoản 2 Điều 6 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; điểm 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 26 Luật thi hành án dân sự năm 2014; Nghị quyết 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, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T, bà Lương Thị Thùy T, ông Trần Thanh T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 75/2020/DSST ngày 16/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A

1.1. Bà Nguyễn Yến X có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền vốn và lãi suất đến ngày xét xử sơ thẩm (16/7/2020) là 8.862.155.180 (tám tỷ tám trăm sáu mươi hai triệu một trăm năm mươi lăm ngàn một trăm tám mươi) đồng trong đó vốn gốc là 7.453.003.158 (bảy tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu lẻ ba ngàn một trăm năm mươi tám) đồng, lãi trong hạn là 957.594.968 (chín trăm năm mươi bảy triệu năm trăm chín mươi bốn ngàn chín trăm sáu mươi tám) đồng. Lãi quá hạn là 451.557.054 (bốn trăm năm mươi một triệu năm trăm năm mươi bảy ngàn không trăm năm mươi bốn) đồng.

1.2. Bà X trả lại cho Ngân hàng TMCP A chi phí đo đạc, lập bản đồ hiện trạng vị trí, bản vẽ hiện trạng và thẩm định giá tài sản trong quá trình giải quyết vụ án với tổng số tiền là 16.307.148 (mười sáu triệu ba trăm lẻ bảy ngàn một trăm bốn mươi tám) đồng.

1.3. Bà X tiếp tục phải trả lãi phát sinh từ ngày 17/7/2020 trên phần vốn gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng TMCP A theo mức lãi suất nợ quá hạn mà hai bên đã thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng; bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A ngày 07/03/2019 cho đến khi trả hết nợ.

1.4. Trong trường hợp đến hạn thanh toán mà Bà X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho A thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 69 địa chỉ tại số 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2668/2003 do UBND quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/12/2003, cập nhật thay đổi diện tích ngày 10/11/2009, cập nhật chuyển nhượng cho Bà X ngày 05/03/2019, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HCMBEC 93.060319 được công chứng tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/3/2019 và bản vẽ hiện trạng vị trí, bản vẽ hiện trạng nhà 58/35 và 58/35/1 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên-môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/04/2020. Số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp được ưu tiên thanh toán theo thứ tự như sau:

1.4.1 Chi phí cho việc phát mãi.

1.4.2. Trả cho ông T, bà Tr giá trị xây dựng nhà số 58/35/1 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh được xây dựng trên diện tích 35,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 509, tờ bản đồ số 69 với số tiền là 317.567.425 (ba trăm mười bảy triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn bốn trăm hai mươi lăm) đồng.

1.4.3. Trả cho ông T, bà L giá trị xây dựng nhà phía sau nhà số 58/35 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh được xây dựng trên diện tích 21,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 509, tờ bản đồ số 69 với số tiền là 207.591.055 (hai trăm lẻ bảy triệu năm trăm chín mươi ngàn không trăm năm mươi lăm) đồng.

1.4.4. Trả toàn bộ nợ vốn và nợ lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phát sinh) mà Bà X còn nợ A theo các Hợp đồng cấp tín dụng, khế ước nhận nợ, giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng ngày 07/03/2019.

1.5.5. Trả lại cho Ngân hàng TMCP A chi phí đo đạc, lập bản đồ hiện trạng vị trí, bản vẽ hiện trạng và thẩm định giá tài sản trong quá trình giải quyết vụ án với tổng số tiền là 16.307.148 (mười sáu triệu ba trăm lẻ bảy ngàn một trăm bốn mươi tám) đồng.

1.6. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP A thì Bà X phải tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho đến khi dứt nợ.

1.7. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp và Bà X đã thanh toán hết các nghĩa vụ được nêu tại phần quyết định của bản án này, nếu số tiền xử lý tài sản thế chấp còn dư thì trả lại cho Bà X và Bà X được nhận lại toàn bộ bản chính các giấy tờ có liên quan đến tài sản bảo đảm theo Biên nhận hồ sơ tài sản bảo đảm ngày 06/03/2019.

1.8. Trường hợp Bà X và A thỏa thuận A được bán tài sản bảo đảm là thửa đất số 509 tờ bản đồ số 69 và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2668/2003 do UBND quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/12/2003, cập nhật thay đổi diện tích ngày 10/11/2009, cập nhật chuyển nhượng cho Bà X ngày 05/03/2019, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số HCMBEC 93.060319 được công chứng tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/3/2019 và bản vẽ hiện trạng vị trí, bản vẽ hiện trạng nhà 58/35 và 58/35/1 đường số 5, khu phố 2, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên-môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/04/2020 thì ông T và bà L được quyền ưu tiên mua nếu có yêu cầu.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của A về việc buộc Bà X phải thanh toán phí chậm trả là 51.479.409 (năm mươi một triệu bốn trăm bảy mươi chín ngàn bốn trăm lẻ chín) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà X phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 116.862.155 (một trăm mười sáu triệu tám trăm sáu mươi hai ngàn một trăm năm mươi lăm) đồng

3.2. Ngân hàng thương mại cổ phần AC không phải chịu và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 57.791.761 (năm mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi một ngàn bảy trăm sáu mươi một) đồng theo Biên lai thu tiền số 0011467 ngày 07/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Minh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0010488 ngày 17/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Bà Lương Thị Thùy T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0010487 ngày 17/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Ông Trần Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0010492 ngày 18/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án này là phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM
- VKSND Tối cao;
- VKSND cấp cao
- TAND Quận 6
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Lưu Trường Sanh**