TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 168/2019/DS-PT
Ngày: 18-7-2019
V/v tranh chấp QSDĐ, HĐ tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thinh

Các thẩm phán: Ông Lâm Văn Be

Bà Lê Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Khúc Tân Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2019/TLPT-DS, ngày 09 tháng 01 năm 2019, về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2018/DS-ST, ngày 06 tháng 11 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện A2 bị kháng cáo, kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 204/2019/QĐ-PT, ngày 13 tháng 6 năm 2019; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Trần Thị G, sinh năm 1982; cư trú tại: Tổ 8, ấp 4, xã A1, huyện A2, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà G: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; cư trú tại: Khu phố B1, Phường B2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 04-01-2019; có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Trần Thanh Q, sinh năm 1980; và chị Trần Thị Hoàng O, sinh năm 1980; cùng cư trú tại: Tổ 8, ấp 4, xã A1, huyện A2, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn T; địa chỉ: Số 266-268 đường N, Phường C1, Quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà D: Ông Nguyễn Thanh V - Trưởng Phòng giao dịch huyện A2 – Sacombank T (văn bản ủy quyền ngày 15-12-2017), có mặt.

2. Anh Dương Văn M, sinh năm 1983; cư trú tại: Tổ 24, ấp P1, xã P2, huyện A2, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Trần Thị G là nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện A2, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06-11-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – Chị Trần Thị G trình bày: Chị và anh Q là anh em ruột. Vào năm 2007, cha mẹ chị là ông Trần Thanh H, bà Trương Thị K tặng cho chị 01 phần đất diện tích ngang 5,5 m x dài hết đất, ngoài ra cha mẹ cũng cho vợ chồng anh Q một phần kế bên; đất tọa lạc tại ấp 4, xã A1, huyện A2, tỉnh Tây Ninh. Do chị ở xa và không biết được thông tin nên năm 2007 anh Q đã đăng ký cả phần đất chị được cha mẹ tặng cho và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009. Sau đó chị có yêu cầu vợ chồng anh Q tách giấy cho chị, nhưng anh Q nói do khó khăn nên thế chấp đất để vay vốn tại ngân hàng, anh Q hứa kết thúc hợp đồng vay vốn sẽ lấy giấy CNQSDĐ ra sang lại đất cho chị, nên ngày 29-11-2009 anh Q có làm giấy cam kết trả đất. Năm 2008, chị cất nhà trên đất được cha mẹ tặng cho và gửi lại cho cha chị trông coi. Do anh Q kéo dài thời gian sang lại đất cho chị nên năm 2016 chị làm đơn ra xã A1 nhờ giải quyết thì anh Q cũng hứa sau 01 năm sẽ làm thủ tục sang tên nhưng không thực hiện.

Chị G yêu cầu Anh Trần Thanh Q và chị Trần Thị Hoàng O làm thủ tục trả lại phần diện tích đất chị đã được cha mẹ tặng cho qua đo đạc thực tế có diện tích 319 m^2. Phần đất này nằm trong tổng diện tích đất 1.050,7 m^2, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 137 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Q, chị O đứng tên chủ sử dụng.

Bị đơn – Anh Trần Thanh Q trình bày: Cha mẹ cho hai anh em mỗi người một phần đất liền nhau, phần của Chị G ngang 5,5 m x dài khoảng 45 m. Năm 2007 khi làm thủ tục sang tên do Chị G không có ở địa phương, đi làm nơi xa nên gia đình thống nhất để anh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả phần đất của Chị G, khi nào Chị G về thì vợ chồng anh sẽ làm thủ tục tách sổ sang tên lại cho Chị G; vợ chồng anh được cấp giấy CNQSDĐ ngày 13-7-2009 với diện tích 650 m^2. Do cần vốn kinh doanh nên anh đã thế chấp tại ngân hàng để vay tiền từ năm 2010, hàng năm có gia hạn vay. Năm 2016, vợ chồng anh đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và công trình gắn liền với đất; tăng diện tích lên là 1.050,70 m^2. Vào ngày 27-5-2017, vợ chồng anh tiếp tục ký 02 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – PGD R (gọi tắt là Ngân hàng) vay số tiền 1.100.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất với toàn bộ phần đất vợ chồng anh đã được cấp giấy bao gồm cả phần đất của Chị G được cha mẹ tặng cho. Nay, Chị G yêu cầu vợ chồng anh làm thủ tục tách sổ sang tên cho Chị G phần diện tích đất 319 m^2, anh đồng ý nhưng do đang thế chấp tại Ngân

hàng và chưa có khả năng trả nợ nên không thực hiện việc sang tên cho Chị G được. Việc Ngân hàng yêu cầu anh trả số tiền vay gốc và tiền lãi theo quy định thì anh đồng ý trả.

Bị đơn chị Trần Thị Hoàng O trình bày: Chị là vợ anh Q nhưng đã ly hôn từ tháng 5-2018. Chị thống nhất như lời trình bày của anh Q. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn T Ông Nguyễn Thanh V trình bày:

Từ năm 2010, vợ chồng anh Q đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng và hàng năm có trả rồi vay lại. Khi Ngân hàng đến thẩm định tài sản thế chấp xác định ngoài căn nhà anh Q đang ở thì bên cạnh có một căn nhà cấp 4 không ai ở (sau này Chị G nói là nhà của Chị G). Vợ chồng anh Q nói căn nhà cấp 4 đó là của vợ chồng anh Q xây. Năm 2016, anh Q đổi lại giấy tờ về nhà đất và tăng diện tích đất từ 650 m^2 thành 1.050,70 m^2. Ngày 30-5-2016, anh Q và chị O có ký 02 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Sài Gòn T, cụ thể:

Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1615100282, vay số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn trả nợ là 30-5-2017, hình thức trả lãi hàng tháng, mức lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Hợp đồng tín dụng từng lần số LD1615100283, vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn trả nợ là 30-5-2017, hình thức trả lãi hàng tháng, mức lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Để đảm bảo cho 02 khoản vay tín dụng trên, anh Q, chị O có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1.050,70 m^2, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 137, đất tọa lạc tại ấp 4, xã A1, huyện A2, tỉnh Tây Ninh.

Đến ngày 27-5-2017, giữa Ngân hàng với anh Q, chị O có ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng từng lần đối với 02 hợp đồng tín dụng nêu trên. Xác định thời điểm trả hết nợ vào ngày 27-5-2018. Nhưng đến nay, anh Q, chị O vẫn chưa trả được.

Ngoài ra, vào tháng 12-2012, Ngân hàng có cấp thẻ tín dụng cho anh Q với hạn mức tín dụng là 50.000.000 đồng; tháng 5-2013, Ngân hàng cấp thẻ tín dụng cho chị O với hạn mức tín dụng là 40.000.000 đồng. Kể từ ngày được cấp thẻ tín dụng cho đến nay anh Q, chị O đã sử dụng rút tiền, trả tiền gốc, lãi nhiều lần. Hiện tại, anh Q còn nợ số tiền 11.312.000 đồng, chị O còn nợ lại số tiền 15.600.000 đồng.

Ngân hàng yêu cầu anh Q, chị O có trách nhiệm trả số tiền vay gốc là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 06-11-2018 là 146.292.000 đồng; xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật và yêu cầu anh Q, chị O trả số tiền cấp thẻ tín dụng còn nợ là 26.912.000 đồng, tiền lãi theo quy định trong hợp đồng cấp thẻ tín dụng, tính đến ngày 06-11-2018 là 5.854.000 đồng.

Đối với việc Chị G trình bày chị có nhà trên đất mà anh Q dùng để thế chấp tại Ngân hàng thì đến khi Chị G khởi kiện tại Tòa án Ngân hàng mới biết. Trong

suốt quá trình từ năm 2010 đến nay, Ngân hàng cho vợ chồng anh Q vay tiền, cũng như cho Chị G vay nhiều lần nhưng Chị G không có ý kiến gì về việc chị có tranh chấp đất với vợ chồng anh Q, nên Ngân hàng không đồng ý việc anh Q giao trả đất cho Chị G khi đất đang đảm bảo khoản nợ vay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Anh Dương Văn M trình bày Anh là chồng của Chị G, phần diện tích đất Chị G đang tranh chấp với vợ chồng anh Q là tài sản riêng của Chị G, anh không tranh chấp và không có ý kiến gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2018/DS-ST, ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện A2 đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chị Trần Thị G đối với Anh Trần Thanh Q và chị Trần Thị Hoàng O về việc yêu cầu anh Q, chị O trả lại phần diện tích đất 319 m^2.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn T –PGD R đối với Anh Trần Thanh Q và chị Trần Thị Hoàng O về số tiền vay gốc và số tiền lãi quá hạn. Buộc anh Q và chị O có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 146.292.000 đồng; tổng cộng là 1.246.292.000 đồng.

Trường hợp Anh Trần Thanh Q và chị Trần Thị Hoàng O không thanh toán được khoản nợ nói trên thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – PGD R có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Buộc anh Q và chị O có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – PGD R số tiền vay thẻ tín dụng là 26.912.000 đồng và tiền lãi là 5.854.000 đồng. Tổng cộng là 32.766.000 đồng. Ghi nhận, Ngân hàng không yêu cầu tính lãi sau ngày xét xử sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị G phải chịu 300.000 đồng. Anh Q, chị O cùng chịu 50.372.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Chị G phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản tổng cộng là 7.400.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19-11-2018, Chị G kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị.

Ngày 20-11-2018, Viện kiểm sát nhân dân huyện A2 kháng nghị, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và tính án phí có giá ngạch đối với tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của Chị G vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh sửa đổi quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A2 theo hướng chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Chị G, sửa án sơ thẩm theo hướng Chị G và những người đang sống trong căn nhà của Chị G có nghĩa vụ giao

tài sản cho người mua trúng đấu giá khi Ngân hàng phát mãi để thu hồi nợ. Chị G, anh Tâm được nhận giá trị căn nhà thông qua bán đấu giá nếu anh Q, chị O không thực hiện được nghĩa vụ với ngân hàng.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Chị G, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A2 đã được sửa đổi tại phiên tòa, sửa án sơ thẩm như phần trình bày ở trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của Chị Trần Thị G, kháng nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên sửa đổi một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A2 theo hướng không chấp nhận yêu cầu tranh chấp đất của Chị G nhưng phải xử lý nhà trên đất đang thế chấp. Việc sửa đổi này thực chất là rút một phần kháng nghị, phù hợp với khoản 3 Điều 298 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận việc sửa đổi kháng nghị của Kiểm sát viên.

[2] Chị G yêu cầu vợ chồng anh Q trả lại phần đất có diện tích 319 m^2 nằm trong diện tích 1.050,70 m^2, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 137; đất tọa lạc tại ấp 4, xã A1, huyện A2, tỉnh Tây Ninh do vợ chồng anh Q, chị O đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp ngày 20-4-2016. Vợ chồng anh Q cũng đồng ý trả đất như yêu cầu của Chị G nhưng do đất đang thế chấp tại Ngân hàng và vợ chồng anh không có khả năng trả nợ nên không thực hiện việc giao đất cho Chị G được.

Về yêu cầu khởi kiện của Chị G được vợ chồng anh Q chấp nhận, đây là chứng cứ không phải chứng minh như quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của Chị G là không có căn cứ. Tuy nhiên, do đất tranh chấp đang thế chấp tại Ngân hàng nên việc giao đất hay bồi thường bằng tiền còn phải xem xét khả năng trả nợ và tính pháp lý của hợp đồng thế chấp.

[3] Về tính pháp lý và việc thế chấp của đất tranh chấp: Theo các bên đương sự trình bày và lời khai của ông Trần Thanh H là cha của anh Q, Chị G tại cấp phúc thẩm đều xác nhận năm 2007, anh Q và Chị G đã được cha mẹ tặng cho mỗi người 01 phần đất, trong đó phần của Chị G được cho ngang 5,5 m x dài khoảng 45 m; do Chị G không có mặt tại địa phương tại thời điểm đó nên gia đình thống nhất để cho vợ chồng anh Q đứng tên cả phần của Chị G. Việc vợ chồng anh Q đứng tên cả phần đất Chị G do cha mẹ tặng cho được sự đồng ý của cha mẹ anh Q,

Chị G, nên ngày 11-12-2007 cha mẹ anh Q là ông H, bà K ký hợp đồng tặng cho vợ chồng anh Q, chị O diện tích đất 650 m^2 (gồm cả đất của Chị G). Chị G thừa nhận để cho vợ chồng anh Q được quyền đứng tên thay chị đối với phần đất được cha mẹ tặng cho nhưng không thỏa thuận hạn chế quyền định đoạt của anh Q, nên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi hạn chế quyền sử dụng của anh Q, chị O. Mặt khác, Chị G biết rõ việc anh Q, chị O dùng tài sản của chị thế chấp tại Ngân hàng trong nhiều năm nhưng chị không phản đối; điều đó thể hiện Chị G đồng thuận với việc cho anh Q, chị O được quyền định đoạt đối với phần đất của mình. Vì vậy, việc anh Q, chị O dùng tài sản là nhà đất thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho số tiền vay là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật về dân sự và các quy định về giao dịch bảo đảm. Do anh Q, chị O chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng đối với Ngân hàng nên căn cứ vào Điều 320 của BLDS thì các tài sản mà anh Q, chị O thế chấp sẽ được bảo đảm ưu tiên thanh toán cho khoản nợ vay của các hợp đồng tín dụng có bảo đảm. Do đó, không có căn cứ buộc anh Q và chị O trả lại phần đất 319 m^2 và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho Chị G khi anh Q, chị O chưa thực hiện xong nghĩa vụ với Ngân hàng. Tuy vậy, để bảo đảm quyền lợi của Chị G, cần buộc anh Q, chị O thanh toán lại cho Chị G bằng giá trị tài sản mà chị bị thiệt hại theo giá thực tế tại thời điểm xét xử. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 30-3-2018 của Công ty TNHH thẩm định giá MHD thì phần đất tranh chấp diện tích 319 m^2 có giá 208.884.000 đồng. Khi Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi các khoản nợ có bảo đảm xong, số tiền còn lại sẽ được ưu tiên trả cho Chị G.

[4] Về căn nhà của Chị G cất trên đất do anh Q, Chị G đứng tên: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho anh Q, chị O năm 2008 và năm 2016 chỉ thể hiện căn nhà của vợ chồng anh Q, không thể hiện nhà của Chị G; nhưng các đương sự đều xác định nhà Chị G xây trên đất tranh chấp vào năm 2008. Khi vợ chồng anh Q thế chấp tài sản cho Ngân hàng chỉ thế chấp đất và nhà của vợ chồng anh, không thế chấp căn nhà của Chị G. Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết hợp đồng thế chấp tài sản đã không xử lý nhà của Chị G cất trên đất thế chấp là thiếu sót, không đảm bảo quyền lợi cho Chị G và không triệt để vụ án.

Tại khoản 4 Điều 86 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006 được sửa đổi, bổ sung bằng Nghị định số 11/2012/NĐ-CP, ngày 22/02/2012 của Chính phủ quy định: "Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất."

Theo khoản 2 Điều 325 của BLDS quy định: "Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được

chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Do đó, khi vợ chồng anh Q không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và tài sản thế chấp phải bán để thu hồi nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu bán đấu giá cả nhà của vợ chồng Chị G và hoàn trả cho vợ chồng Chị G giá trị căn nhà tại thời điểm bán đấu giá.

Như vậy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo và một phần khởi kiện của Chị G, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A2 được Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh sửa đổi tại phiên tòa phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm như nhận định ở trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Chị G được chấp nhận một phần và buộc anh Q, chị O phải trả bằng tiền nên Chị G không phải chịu án phí; anh Q, chị O phải chịu án phí có giá ngạch đối các nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của Chị G được chấp nhận nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

[7] Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 317, 325, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Chị Trần Thị G; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A2 được Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh sửa đổi tại phiên tòa phúc thẩm; sửa bản án sơ thẩm.

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Chị Trần Thị G về tranh chấp quyền sử dụng đất với Anh Trần Thanh Q, chị Trần Thị Hoàng O;

Buộc anh Q, chị O có trách nhiệm trả cho Chị G số tiền 208.884.000 (hai trăm lẻ tám triệu tám trăm tám mươi bốn nghìn) đồng.

Anh Q, chị O được quyền sử dụng lại phần diện tích 319 m^2, có tứ cận: Đông giáp đường bê tông dài 5,39 m; Tây giáp đường nhựa 795 dài 5,66 m; Nam giáp đất ông Phạm Văn Lưu dài 57,71 m; Bắc giáp đất Anh Trần Thanh Q dài 57,69 m, tọa lạc tại ấp 4, xã A1, huyện A2, tỉnh Tây Ninh hiện đang do anh Q, chị O đứng tên.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn T –PGD R về tranh chấp hợp đồng tín dụng với Anh Trần Thanh Q, chị Trần Thị Hoàng O.

Buộc anh Q, chị O có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – PGD R số tiền vay gốc là 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng và tiền lãi tính đến ngày 06-11-2018 là 146.292.000 (một trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm

chín mươi hai nghìn) đồng; tổng cộng: 1.246.292.000 (một tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm chín mươi hai nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh Q, chị O còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này **(**trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay).

Khi Anh Trần Thanh Q và chị Trần Thị Hoàng O trả xong tiền gốc, lãi, thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – PGD R có trách nhiệm giải chấp và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 09090 cấp ngày 20/4/2016 cho Anh Trần Thanh Q và chị Trần Thị Hoàng O.

Trường hợp Anh Trần Thanh Q và chị Trần Thị Hoàng O không thanh toán được khoản nợ nói trên thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – PGD R có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất diện tích 1.050,70 m^2, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 137; quyền sở hữu nhà ở diện tích 190,19 m^2, nhà cấp 3, móng cột BTCT, tường gạch, mái ngói, nền gạch ceramic; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 09090 cấp ngày 20-4-2016, nhà và đất tọa lạc tại ấp 4, xã A1, huyện A2, tỉnh Tây Ninh và nhà ở, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu của Chị Trần Thị G, Anh Dương Văn M trên đất để thu hồi nợ.

Sau khi bán đấu giá, Ngân hàng phải có trách nhiệm hoàn trả cho Chị G, anh Tâm trị giá nhà ở, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu của anh chị.

Khi Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi các khoản nợ có bảo đảm xong, số tiền còn lại được ưu tiên thanh toán cho Chị G.

1.3. Buộc Anh Trần Thanh Q và chị Trần Thị Hoàng O có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – PGD R số tiền vay thẻ tín dụng là 26.912.000 đồng và tiền lãi là 5.854.000 đồng; tổng cộng là 32.766.000 (ba mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng; ghi nhận Ngân hàng không yêu cầu tính lãi sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06-11-2018).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (trừ khoản vay tín dụng có bảo đảm).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trần Thị G không phải chịu, hoàn trả cho Chị G 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0024879 ngày 14-11-2017 và Biên lai thu số 0025592 ngày 08-6-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện

A2, tỉnh Tây Ninh.

Anh Trần Thanh Q, chị Trần Thị Hoàng O cùng chịu 60.815.940 (sáu mươi triệu, tám trăm mười lăm nghìn, chín trăm bốn mươi) đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn T không phải chịu, hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn T 24.159.000 (hai mươi bốn triệu, một trăm năm mươi chín nghìn) đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0025701 ngày 03-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A2.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị G không phải chịu, hoàn trả cho Chị G 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0026140 ngày 19-11-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A2.

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận Chị G tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản là 7.400.000 đồng (đã nộp xong).

5. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án dân sự 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.

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

Nơi nhận:
- TAND huyện A2;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS huyện A2;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã Ký

Đỗ Văn Thinh