

Bản án số: **159/2020/KDTM-PT**  
Ngày 08/9/2020  
V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Xuân Tuấn

**Các Thẩm phán:** Ông Lê Thanh Bình

Ông Nguyễn Thái Sơn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:**  
Bà Phan Hồng Anh- Kiểm sát viên

Trong các ngày 07, 08 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 143/2020/TLPT-KDTM ngày 22/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 26/2019/KDTM-ST ngày 23/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 431/2020/QĐ-PT ngày 06/8/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 460/2020/QĐ-PT ngày 18/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Ngân hàng Q**

Địa chỉ: phố B, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NTD - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông TAD – Giám đốc Trung tâm xử lý nợ (Theo văn bản ủy quyền số 23/2020/UQ-CTHĐQT ngày 05/5/2020).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông MAT và Ông CNK  
- Chuyên viên xử lý nợ; có mặt

(Theo giấy ủy quyền số 207/2020/UQ ngày 10/6/2020);

***Bị đơn: Công ty X***

Địa chỉ: phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NTC – Giám đốc; có đơn xin xét xử vắng mặt

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

+ Anh LAQ, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn T, thị trấn C, huyện C, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Chị LTT, sinh năm 1979; phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội; có đơn xin xét xử vắng mặt

(Theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 6346.2019/HĐUQ);

+ Chị LTT, sinh năm 1979; Địa chỉ: phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội; có đơn xin xét xử vắng mặt

+ Anh NVM, sinh năm 1966; Địa chỉ: phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội; có đơn xin xét xử vắng mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai, người đại diện của nguyên đơn trình bày:***

Ngân hàng Q đã ký với Công ty X hợp đồng tín dụng số 019/17/HĐCV/9247 ngày 28/7/2017. Theo đó, Ngân hàng cho Công ty X vay vốn với số tiền vay là 1.970.000.000 đồng (*một tỷ chín trăm bảy mươi triệu đồng chẵn*); Thời hạn vay: 06 tháng, tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên; Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh mặt hàng xây dựng. Lãi suất trong hạn: trong vòng 03 tháng kể từ thời điểm giải ngân đầu tiên là: 10.5%/năm. Lãi suất áp dụng đối với khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần, theo công thức LSV bằng lãi suất tham

chiều (+) 3.5%/năm lãi suất tham chiếu dành cho khách hàng doanh nghiệp sẽ được Ngân hàng Q công bố trong từng thời kỳ. Lãi suất theo thỏa thuận của hai bên ký tại Khế ước nhận nợ; Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, ngân hàng đã giải ngân cho Công ty X toàn bộ số tiền vay.

Để đảm bảo cho khoản vay, Công ty X đã thế chấp tài sản của bên thứ ba là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4-1; tờ bản đồ số: 6E – II - 28 tại địa chỉ: *tổ dân phố số 3, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội (số mới: phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu/sử dụng của LAQ.* “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số CI988981, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 26966 do sở tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/7/2017.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng.

Ngân hàng Q yêu cầu Công ty X phải thanh toán cho Ngân hàng Q toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên, tạm tính đến ngày 08/3/2019: Nợ gốc là 1.970.000.000 đồng; Nợ lãi 3.214.725 đồng; Lãi phạt 376.088.502 đồng. Tổng cộng là 2.349.303.227 đồng và toàn bộ các khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 08/3/2019 cho đến khi Công ty X thanh toán xong khoản nợ cho ngân hàng.

Trong trường hợp Công ty X không thanh toán được các khoản nợ cho Ngân hàng Q thì, ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4-1; tờ bản đồ số: 6E – II - 28 tại địa chỉ: *phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu/sử dụng của LAQ.* “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số CI988981, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 26966 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/7/2017, đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ.

***Bị đơn trình bày:***

Ông NTC thừa nhận quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng tín dụng giữa Công ty X với Ngân hàng Q như ý kiến trình bày của Ngân hàng là đúng.

Sau khi vay vốn, công ty đã sử dụng tiền vay đúng mục đích và có thanh toán tiền lãi cho ngân hàng được 06 tháng. Sau đó việc làm ăn gặp nhiều khó khăn nên công ty đã không thanh toán được toàn bộ nợ gốc và lãi cho ngân hàng như thỏa thuận. Đến nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty X thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 08/3/2019 gồm: Nợ gốc là 1.970.000.000 đồng; Nợ lãi 3.214.725 đồng; Lãi phạt 376.088.502 đồng. Tổng cộng là 2.349.303.227 đồng. Ông C nhất trí.

Trong trường hợp Công ty X không thanh toán được nợ cho Ngân hàng Q, công ty đề nghị Ngân hàng Q phát mại tài sản thế chấp để thanh toán nợ như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Chị LTT có quen biết với anh NTC là giám đốc Công ty X. Anh C đặt vấn đề hỏi mượn chị T giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội của chị để thế chấp vay ngân hàng.

Năm 2017, chị T anh M đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội cho em ruột chị, anh LAQ.

Chị T đã nhờ anh Q đứng ra thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4-1; tờ bản đồ số: 6E – II - 28 tại địa chỉ: phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội (địa chỉ hiện nay: phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội) thuộc quyền sở hữu/sử dụng của LAQ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI988981, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 26966 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/7/2017 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty X tại Ngân hàng Q.

Sau khi Công ty X vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Q khởi kiện Công ty X yêu cầu thanh toán số nợ gốc và lãi như hợp đồng đã ký kết, chỉ mong Ngân hàng tạo điều kiện cho Công ty X được trả dần nợ gốc và miễn tiền lãi để anh Q có thể lấy lại tài sản thế chấp trả lại cho chị T.

Trong trường hợp Công ty X không thanh toán được nợ thì anh chị cũng đồng ý phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Anh LAQ đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đã thế chấp cho ngân hàng, nhưng thực tế người đang sinh sống trên nhà đất thế chấp là vợ chồng chị LTT và anh NVM. Tại thời điểm thế chấp chị T, anh M vẫn đang sinh sống trên thửa đất này nhưng phía ngân hàng khi đến kiểm tra, thẩm định tài sản thế chấp đã không hỏi ý kiến gia đình chị T, anh M.

Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Q thể hiện: diện tích sử dụng riêng 28.9m<sup>2</sup>, là phần đất có ngôi nhà 05 tầng. Phần sân phía trước nhà có diện tích 6.8m<sup>2</sup> không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này gia đình chị T đã sử dụng ổn định, lâu dài, không tranh chấp với ai. Nếu trường hợp ngân hàng tạo điều kiện cho anh Q rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tự bán tài sản thì gia đình anh chị sẽ bổ sung phần đất trên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp ngân hàng phát mại tài sản thế chấp theo quy định pháp luật thì ngân hàng phải mua lại phần đất dư ra của gia đình chị T theo đúng giá thị trường tại thời điểm phát mại tài sản.

*Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm 26/2019/KDTM-ST ngày 23/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã xử:*

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q đối với Công ty X về khoản nợ gốc và nợ lãi theo các hợp đồng tín dụng số: 019/HĐCV/9247 ký ngày 28/7/2017.*

*2. Xác nhận số tiền Công ty X còn nợ Ngân hàng Q số tiền tạm tính đến ngày 08/3/2019 gồm: Nợ gốc là 1.970.000.000 (Một tỷ chín trăm bảy mươi triệu) đồng; Số tiền lãi tiền lãi còn nợ là 379.303.227 (Ba trăm bảy mươi chín triệu ba trăm linh ba nghìn hai trăm hai mươi bảy) đồng. Tổng cộng số tiền Công ty X còn nợ Ngân hàng Q tính đến ngày 08/3/2019 là 2.349.303.227 (Hai tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu ba trăm linh ba nghìn hai trăm hai mươi bảy) đồng.*

*3. Buộc Công ty X phải trả cho Ngân hàng Q 1.970.000.000 (Một tỷ chín trăm bảy mươi triệu) đồng; Số tiền lãi tiền lãi còn nợ là 379.303.227 (Ba trăm bảy mươi chín triệu ba trăm linh ba nghìn hai trăm hai mươi bảy) đồng. Tổng cộng số tiền Công ty X còn nợ Ngân hàng Q tính đến ngày 08/3/2019 là 2.349.303.227 (Hai tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu ba trăm linh ba nghìn hai trăm hai mươi bảy) đồng.*

*Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty X không thực hiện*

*nghĩa vụ thanh toán khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc dân có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với tài sản đất đai số 4-1; tờ bản đồ số: 6E – II - 28 tại địa chỉ: phố N, tổ dân phố số 3, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu/sử dụng của LAQ. “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số CI988981, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 26966 do sở tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/7/2017. Nếu sau khi phát mại tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp nêu trên mà số tiền vẫn không đủ trả nợ thì buộc Công ty X phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng Q cho đến khi trả hết các khoản nợ.*

*Tại thời điểm phát mại tài sản, buộc Ngân hàng Q phải mua lại phần đất thuộc quyền sử dụng của chị LTT và anh NVM với diện tích đất 6.8m<sup>2</sup> nằm ở vị trí là khoảng sân phía trước ngôi nhà 05 tầng của thửa đất số 4-1 tờ bản đồ số: 6E – II - 28 tại địa chỉ: phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội để làm lối đi cho thửa đất số 4-1 tờ bản đồ số: 6E – II - 28 tại địa chỉ: phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.*

*Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.*

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Ngân hàng Q kháng cáo một phần quyết định của bản án sơ thẩm. cụ thể, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ngân hàng Ngân hàng Q phải mua lại phần diện tích khi đo đạc thực tế 6,8m<sup>2</sup> rộng hơn so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận đã cấp cho anh Q theo giá thị trường cho bà LTT là không đúng, bởi đây không phải là nhà đất của bà T. Vì toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất số 4-1 tờ bản đồ số: 6E – II - 28 tại địa chỉ: phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội vợ chồng bà T đã sang tên cho anh LAQ sở hữu, sử dụng và anh Q đã thế chấp cho Ngân hàng Q.

Ngày 06/8/2020 Ngân hàng Q có đơn sửa đổi bổ sung đơn kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét phần yêu cầu tính lãi kể từ ngày 09/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 23/11/2019 mà chỉ tính lãi đến ngày 08/3/2019, như vậy là thiếu sót, không đảm bảo quyền lợi cho ngân hàng;

Ngân hàng Q đề nghị Công ty X phải thanh toán tính đến ngày 23/11/2019 là 2.605.558.962 đồng, gồm: nợ gốc 1.970.000.000 đồng, nợ lãi 3.214.725 đồng, lãi quá hạn 632.016.514 đồng; rút yêu cầu tính tiền lãi chậm trả lãi 327.723 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới. Nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và đơn kháng cáo sửa đổi bổ sung, đồng thời xin rút yêu cầu phần lãi chậm trả lãi 327.723 đồng. Bị đơn Công ty X có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị LTT có đơn trình bày: Khẳng định toàn bộ tài sản là ngôi nhà 5 tầng trên đất và 6,8 m<sup>2</sup> đất là thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng của anh Q, thuộc về tài sản đảm bảo của anh Q, khi ký kết hợp đồng thế chấp anh Q đã thế chấp toàn bộ nhà đất cho Ngân hàng bao gồm cả nhà 05 tầng và phần diện tích đất đo đạc thực tế: 6,8 m<sup>2</sup>; đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa phần quyết định trong bản án về: cách tính lãi từ ngày 09/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm và về tài sản bảo đảm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của Ngân hàng Q được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận.

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp giữa Ngân hàng Q với Công ty X phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 019/17/HĐCV/9247 ngày 28/7/2017. Đây là tranh chấp kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bị đơn Công ty X có địa chỉ tại phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội, nên Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[2.1] Nợ gốc và nợ lãi:

Việc ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ giữa Ngân hàng Q với Công ty X trên cơ sở tự do, tự nguyện thỏa thuận, không ai bị cưỡng ép lừa dối. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận nợ gốc là 1.970.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 08/3/2019 là 379.303.227 đồng.

Do tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn không xác định được khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 09/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có nội dung đơn kháng cáo về việc tính tiếp khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 09/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm và đã cung cấp được thông báo về việc điều chỉnh lãi suất và bảng tính lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Đồng thời, bị đơn có ý kiến bằng văn bản đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về toàn bộ nợ gốc và nợ lãi, nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo về việc tính lãi của Ngân hàng với số tiền lãi là 635.231.239 đồng.

[2.2] Tài sản bảo đảm:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 988981, thửa đất 4-1 cấp cho ông LAQ do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/7/2017 thì thửa đất có địa chỉ: tổ 3 phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội, diện tích 56,2 m<sup>2</sup>; hình thức sử dụng: sử dụng riêng 28,9m<sup>2</sup>, sử dụng chung 27,3 m<sup>2</sup> (ngõ đi chung).

Về nguồn gốc tài sản thế chấp: Bà LTT khai: Năm 1999 bà mua thửa số 04 của vợ chồng ông L bà Y diện tích 101 m<sup>2</sup>. Cuối năm 2007 bà cắt thửa số 04 thành thửa số 4-1, thửa số 4-2 và dành một phần ngõ đi chung đi vào hai thửa đất với diện tích khoảng 18,1m<sup>2</sup> (là thửa 4-3). Trên hai thửa đất này, bà T xây dựng 2 ngôi nhà 5 tầng có tường riêng; ngõ chung vào thửa đất số 4-1 và 4-2 đi hết ngõ là cổng riêng để vào nhà phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.



Năm 2008, bà T đã bán toàn bộ nhà đất thuộc thửa 4-2 cho người khác, các chủ sử dụng đất sau đó chuyển nhượng cho nhau, cho đến nay là vợ chồng ông H1 bà H2 đang là chủ sở hữu, sử dụng. Còn nhà đất thuộc thửa 4-1 vợ chồng bà vẫn đang sinh sống thường xuyên từ năm 1999 đến nay. Bà xác định khi Tòa án sơ thẩm thẩm định, đo đạc thực tế thì diện tích sử dụng đất riêng là 36,6m<sup>2</sup> đất trong đó 6,8m<sup>2</sup> sân gạch là đúng với nguyên trạng, không thay đổi về mốc giới từ khi bà mua bán nhà đất này đến khi chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông LAQ cũng như cho đến khi ông LAQ thế chấp nhà đất này tại Ngân hàng Q thì không có sự thay đổi về tài sản trên đất và diện tích, mốc giới thửa đất.

Ông H1 và vợ là bà H2 khai: Ông bà là chủ hộ liên kế thuộc phố N, Đ, Hà Nội, giáp với hộ bà T, ông M. Từ năm 2014 ông bà mua lại nhà đất trên và sinh sống từ đó đến nay, ngõ đi chung của gia đình ông với thửa 4-1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là thửa 4-3 đều thể hiện diện tích là 27,3m<sup>2</sup>. Mốc giới giữa các chủ sử dụng đất không thay đổi, không có tranh chấp, đo đạc thực tế ngõ đi chung của hai thửa đất chỉ là 18,1m<sup>2</sup>.

Qua xác minh tại UBND phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất 4-1 (mang tên ông LAQ) và thửa đất 4-2 (mang tên ông NĐH1 và bà TTH2), tờ bản đồ 6E-II-28, phường L thì hai thửa đất này có nguồn gốc được chia tách ra từ thửa số 04, tờ bản đồ 6E-II-28 tại phường L. Đối với hai thửa đất này có một lối đi chung (thửa 4-3), diện tích sử dụng chung, riêng của ba thửa đất 4-1, 4-2, 4-3 so sánh Giấy chứng nhận có khác biệt, sai số so với đo đạc, thẩm định thực tế ngày 24/10/2019 nhưng các bên xác nhận không có bất cứ tranh chấp gì.

- Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thể hiện: người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất : Ông LAQ; *thuộc thửa đất số 4-1 tờ bản đồ số: 6E – II - 28 tại địa chỉ: phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội; diện tích: 56.2m<sup>2</sup>; hình thức sử dụng: riêng: 28,9m<sup>2</sup> ; sử dụng chung: 27,3m<sup>2</sup> ; diện tích xây dựng: 20,0m<sup>2</sup> ; diện tích sàn: 42.0m<sup>2</sup> ; nhà cấp 3.*

-*Qua xác minh, đo đạc thẩm định tại chỗ thửa đất số 4-1 tờ bản đồ số: 6E – II - 28 tại địa chỉ: phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội; diện tích thửa đất theo hiện trạng đang sử dụng: 36.6m<sup>2</sup> giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4,5,13,1; Diện tích ngõ đi chung theo hiện trạng: 18,1m<sup>2</sup> giới hạn bởi các*

*điểm: 5,6,7,8,9,10,11,12,13,5; tài sản có trên đất theo hiện trạng đang sử dụng: 1/ sân gạch: 6,8m<sup>2</sup> ; 2/ Nhà B5 diện tích: 29,8m<sup>2</sup> ; 3/ Hiện trạng ngõ đi chung toàn bộ là sân gạch (có sơ đồ đo đạc kèm theo).*

Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất đo đạc thực tế là 6,8m<sup>2</sup> này nằm ở phần diện tích sử dụng riêng 36,6m<sup>2</sup> trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Q nhưng lại buộc ngân hàng trả lại cho bà T 6,8 m<sup>2</sup> nhà đất là không có căn cứ, bởi lẽ toàn bộ nhà, đất trên đây thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh LAQ mà không còn thuộc quyền sở hữu sử dụng của chị T, anh M. Phần diện tích đất 6,8m<sup>2</sup> này án sơ thẩm đã xác định ngân hàng phải thanh toán phần đất rộng hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không đúng bởi: toàn bộ đất và tài sản trên đất kể cả phần đất đo đạc thực tế rộng hơn cũng như phần diện tích xây dựng thực tế là nhà 5 tầng, chị LTT thừa nhận khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị đã có ngôi nhà 5 tầng, nhưng trong giấy chứng nhận đã cấp thể hiện là nhà 3 tầng, đều thuộc tài sản bảo đảm mà bên thế chấp đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bên thế chấp đã thế chấp toàn bộ cho ngân hàng.

Căn cứ theo hợp đồng thế chấp số 019/17/HĐTC/9247 ngày 28/7/2017 giữa Ngân hàng Q với ông LAQ, các bên đều thỏa thuận thống nhất tại Điều 4 mục 3 điểm e như sau: “Khi xử lý tài sản bảo đảm, nếu diện tích đất, diện tích xây dựng được dùng để bảo đảm thay đổi hoặc vì bất cứ lý do gì, bên A (Ngân hàng) hoặc cơ quan có thẩm quyền có toàn quyền xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm (cả phần diện tích vượt quá)...”.

Theo Biên bản thỏa thuận lập ngày 28/7/2017 giữa Ngân hàng Q với ông LAQ và Công ty X, các bên đều thống nhất về quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất, theo đó các bên xác nhận trên thửa đất có nhà 5 tầng, kết cấu bê tông cốt thép, diện tích sàn 22m<sup>2</sup>, tổng diện tích xây dựng 130m<sup>2</sup>. Toàn bộ tài sản này đều thuộc về sở hữu của bên thế chấp và thống nhất: “Trường hợp bên ngân hàng tiến hành xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo quy định tại hợp đồng thế chấp. Bên ngân hàng được quyền bán/xử lý đồng thời toàn bộ tài sản trên đất”

Như vậy, có căn cứ khẳng định toàn bộ phần diện tích sử dụng đất đo đạc thực tế 6,8m<sup>2</sup> tại thửa đất 4-1 và phần tài sản trên đất là ngôi nhà 5 tầng cũng

thuộc tài sản thế chấp theo đúng như nội dung tại hợp đồng thế chấp và biên bản thỏa thuận đã ký kết giữa các bên.

Do đó, kháng cáo của ngân hàng đề nghị xem xét về tài sản bảo đảm là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng phải thanh toán lại giá trị  $6,8m^2$  cho bà LTT là không đúng, cần sửa lại.

Trong trường hợp bị đơn không thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc và nợ lãi thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

Đối với phần ngõ đi chung (thửa đất 4-3), theo giấy chứng nhận đã cấp cho anh Q; anh H1, chị H2 diện tích ngõ đi chung cho cả hai thửa đất là  $27,3m^2$ , qua xác minh, đo đạc thực tế diện tích ngõ đi chung là:  $18,1m^2$ , *Diện tích ngõ đi chung theo hiện trạng:  $18,1m^2$  giới hạn bởi các điểm: 5,6,7,8,9,10,11,12,13,5.* Ngõ đi chung này là thửa 4-3 thuộc quyền sở hữu sử dụng chung của thửa 4-1 (anh LAQ) và thửa 4-2 (anh H1, chị H2) so với trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa 4-1 và thửa 4-2 là nhỏ hơn, nhưng các chủ sử dụng và qua xác minh tại Ủy ban nhân dân phường từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa đến nay, các chủ sử dụng cũng như hàng xóm liền kề không tranh chấp về mốc giới.

#### ***Từ những nhận định trên.***

Căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

### **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng Điều 30; Điều 37; Điều 38; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 254; Điều 280; Điều 282; Điều 317; Điều 318; Điều 322; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

**Xử:** Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 26/2019/KDTM-ST ngày 23/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội và xử như sau:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q đối với Công ty X theo hợp đồng tín dụng số 019/17/HĐCV/9247 ký ngày 28/7/2017.

**2.** Xác nhận số tiền Công ty X còn nợ Ngân hàng Q tính đến ngày 23/11/2019 gồm: Nợ gốc là 1.970.000.000 đồng; Nợ lãi là 635.231.239 đồng. Tổng cộng là 2.605.231.239 đồng.

**3.** Buộc Công ty X phải trả cho Ngân hàng Q số tiền 2.605.231.239 đồng.

**4.** Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu tính tiền lãi chậm trả lãi 327.723 đồng.

**5.** Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty X không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4-1; tờ bản đồ số: 6E – II - 28 tại địa chỉ: Tổ 3, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội (nay là: phố N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội) có diện tích sử dụng đất riêng là 36,6m<sup>2</sup> (gồm 6,8m<sup>2</sup> sân gạch và toàn bộ công trình trên đất), thuộc quyền sở hữu/sử dụng của LAQ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI988981, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 26966 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19/7/2017 (Có hồ sơ kỹ thuật thửa đất chi tiết kèm theo.).

Nếu sau khi phát mại tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp nêu trên mà số tiền vẫn không đủ trả nợ thì buộc Công ty X phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng Q cho đến khi trả hết các khoản nợ.

**6.** Kể từ ngày tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm người phải thi hành án tiếp tục chịu lãi suất quá hạn đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo qui 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 qui định tại

các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**7. Về án phí sơ thẩm:**

Công ty X phải chịu số tiền 84.104.624 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng Q số tiền 39.000.000 đồng tạm ứng án phí (đã nộp), theo biên lai số AB/2015/0002834 ngày 03/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

**8. Về án phí phúc thẩm:**

Hoàn trả Ngân hàng Q số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (đã nộp) theo biên lai số AB/2015/0003276 ngày 12/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tp Hà Nội;
- CCTHADS quận Bắc Từ Liêm, tp Hà Nội;
- TAND quận Bắc Từ Liêm, tp Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Xuân Tuấn**