

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 10/2020/KDTM-PT

Ngày 11-6-2020

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Thu Hà

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Dương

Bà Lương Thị Hải Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mai Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Văn Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2020/TLPT-KDTM ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện AL, thành phố Hải Phòng bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2020 và Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số 1268/TB-TA ngày 25 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng NN&PT NT VN (viết tắt là A); địa chỉ trụ sở: Số 2 LH, phường TC, quận BD, thành phố Hà Nội; Chi nhánh tại Hải Phòng: Ngân hàng NN&PT NT VN - Chi nhánh AHB Hải Phòng (viết tắt là A - HP); địa chỉ: Thôn NB, xã AH, huyện AD, thành phố Hải Phòng.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu C, chức vụ: Giám đốc A - HP là đại diện theo ủy quyền (theo Quyết định ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014); có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng HH (viết tắt là Công ty HH); địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố VT 1, thị trấn TS, huyện AL, thành phố Hải Phòng.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Trần Đình H, chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

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

Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1945; nơi cư trú: Thôn KĐ, xã HT, huyện AD, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

Bà Trần Thị P, sinh năm 1951; nơi cư trú: Thôn KĐ, xã HT, huyện AD, thành phố Hải Phòng (đã chết). *Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P:*

Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1945; nơi cư trú: Thôn KĐ, xã HT, huyện AD, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

Anh Đỗ Văn C1, sinh năm 1974; nơi cư trú: Thôn KĐ, xã HT, huyện AD, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Anh Đỗ Văn M, sinh năm 1976 và chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1984; cùng trú tại: Thôn KĐ, xã HT, huyện AD, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

*- Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

*Theo đơn khởi kiện ngày 18/6/2019, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Công ty HH và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn AH, thành phố Hải Phòng nay là Ngân hàng NN&PT NT VN - Chi nhánh AHB Hải Phòng ký kết 02 Hợp đồng tín dụng (viết tắt là HĐTD), cụ thể như sau:

HĐTD số 2113-LAV-201200079/HĐTD/09 ngày 09/3/2012, số tiền vay 2.000.000.000 đồng; mục đích vay để kinh doanh sắt thép phế liệu; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân 12, 13/3/2012 đến ngày 13/3/2013; lãi suất cho vay là 21,6%/năm và được thay đổi theo thông báo của Ngân hàng trong từng thời kỳ; bên vay phải trả lãi theo định kỳ 06 tháng/1 lần và trả gốc cuối kỳ. Đến ngày 15/9/2017 lãi suất được giảm xuống 6%/năm áp dụng kể từ ngày 01/11/2012.

HĐTD số 2113-LAV-201200130/HĐTD/09 ngày 03/4/2012, số tiền vay 1.000.000.000 đồng; mục đích vay để kinh doanh sắt thép phế liệu; thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân 05/4/2012 đến ngày 05/4/2013; lãi suất được thỏa thuận tại thời điểm cho vay là 21,6%/năm và được thay đổi theo thông báo của Ngân hàng trong từng thời kỳ; bên vay phải trả lãi theo định kỳ 12 tháng/1 lần và trả gốc cuối kỳ. Đến ngày 15/9/2017 lãi suất được giảm xuống 6%/năm áp dụng kể từ ngày 01/11/2012.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên cùng các nghĩa vụ phát sinh từ khoản vay, ngày 23/02/2012, Công ty HH cùng vợ chồng ông Đỗ Văn C, bà Trần Thị P đã ký HĐ thế chấp (viết tắt là HĐTC) tài sản. Theo nội dung của HĐ thì: Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng 836 m<sup>2</sup> đất thổ cư (gồm 150 m<sup>2</sup> đất ở và 686 m<sup>2</sup> đất vườn tạp) trên thửa đất số 519<sup>A</sup> là 546 m<sup>2</sup>; thửa số 520 là 203 m<sup>2</sup> và thửa số 473<sup>B</sup> là 87 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 14 thôn KĐ, xã HT, huyện An Hải (nay là huyện AD), thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số V634992, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 02566.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện An Hải (nay là huyện AD), thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/7/2002 cho chủ sử dụng là ông Đỗ Văn C. Tài sản gắn liền với đất là một ngôi nhà gỗ lim cùng công trình phụ kèm theo. Tài sản thế chấp được lập hợp đồng, công chứng tại phòng Công chứng số 2 thành phố Hải Phòng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Các bên cam kết: Nếu Công ty HH vi phạm nghĩa vụ trả nợ hoặc đến hạn mà không trả nợ thì Ngân hàng sẽ xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Thực hiện các HĐTD nêu trên, ngày 12, 13/3/2012 và ngày 05/4/2012, A đã giải ngân cho Công ty HH vay 3.000.000.000 đồng theo các Giấy nhận nợ kèm theo các HĐTD.

Trong quá trình thực hiện HĐ, Công ty HH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 13/3/2013. Cụ thể: Công ty HH đã không trả nợ gốc; nợ lãi mới thanh toán được 320.549.999 đồng. A đã nhiều lần đôn đốc việc trả nợ nhưng Công ty HH không trả nợ. Nay, A có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Buộc Công ty HH trả 3.000.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi trong hạn tính đến ngày 17/6/2019 là 1.210.000.000 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 4.210.000.000 đồng. Đồng thời tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 18/6/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc, theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng.

2. Nếu Công ty HH không thực hiện việc trả nợ thì A đề nghị được phát mại tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thôn KĐ, xã HT, huyện AD, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V634992 do Ủy ban nhân dân huyện An Hải (nay là huyện AD), thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/7/2002 cho chủ sử dụng là ông Đỗ Văn C để thu hồi nợ.

3. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho thì A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty HH để thu hồi nợ.

*Bị đơn là Công ty HH, người đại diện hợp pháp của Công ty là ông Trần Đình H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Đã được Tòa án triệu tập*

hợp lệ nhiều lần nhưng ông Hưng không đến Tòa án, không có văn bản ghi ý kiến về quan điểm giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của A.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Đỗ Văn C: Trong quá trình giải quyết vụ án ông C thừa nhận việc ông và vợ ông là bà Trần Thị P dùng tài sản là quyền sử dụng 836 m<sup>2</sup> đất và tài sản trên thửa đất số 519<sup>A</sup> là 546m<sup>2</sup>; thửa số 520 là 203m<sup>2</sup>; thửa số 473 là 87m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 14 tại xã HT, huyện huyện AD, thành phố Hải Phòng để đảm bảo cho khoản vay 3.000.000.000 đồng của Công ty HH do ông Trần Đình Hưng làm giám đốc. Nhưng, ông C cho rằng ngôi nhà gỗ lim không nằm trên diện tích đất 836 m<sup>2</sup> ông thế chấp cho A mà nằm ở diện tích đất khác. Hiện tại, ngôi nhà gỗ lim này cũng không còn vì ông và gia đình đã tháo dỡ và bán đi. Ngoài ra ông khai trên diện tích đất ông thế chấp cho A có ngôi nhà mái bằng lợp tôn diện tích khoảng 80m<sup>2</sup> và các công trình kiến trúc trên đất là do vợ chồng con trai ông là Đỗ Văn M và vợ là Nguyễn Thị H1 tự bỏ tiền ra xây dựng vào năm 2004, hiện nay ông và vợ chồng anh M cùng các con của anh M, chị H1 đang sinh sống ở đó. Khi ông và bà P thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho khoản vay của ông Trần Đình Hưng thì anh M, chị H1 không biết, sau này ông mới nói cho anh M, chị H1 biết. Ngày 25/01/2013, vợ ông là bà Trần Thị P chết. Vợ chồng ông bà có 02 người con là Đỗ Mạnh Cường và Đỗ Văn M. Ông bà không có con riêng, con nuôi nào khác. A khởi kiện thì ông đề nghị Tòa án buộc Công ty HH phải có trách nhiệm trả nợ cho A.

2. Anh Đỗ Văn C1: Trong quá trình giải quyết vụ án đã có ý kiến thống nhất với ý kiến của ông Đỗ Văn C. Đến nay anh đề nghị ông Trần Đình Hưng- Giám đốc Công ty HH có trách nhiệm trả nợ cho A. Anh C1 không đồng ý phát mại tài sản thế chấp vì bố mẹ anh không phải người vay tiền. Hiện mẹ anh đã mất, anh là người thừa kế nên anh không đồng ý thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay.

3. Anh Đỗ Văn M: Trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng anh M không đến Tòa án nên không có lời khai của anh Đỗ Văn M.

4. Chị Nguyễn Thị H1 (vợ anh M): Trình bày vợ chồng chị đã xây dựng ngôi nhà mái bằng lợp tôn diện tích khoảng 80 m<sup>2</sup> và các công trình khác nằm trên diện tích đất 836 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 14 tại thôn KĐ, xã HT, huyện AD, thành phố Hải Phòng vào năm 2004. Hiện vợ chồng chị vẫn đang quản lý và sử dụng các tài sản trên. Chị H1 đã được Tòa án giải thích về quyền và nghĩa vụ nhưng chị từ chối ký vào biên bản làm việc, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng chị H1 không đến Tòa án làm việc.

*Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:* Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện AL, thành phố Hải Phòng đã căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 74, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 323, 342, 343, 344, 348, 351, 355, 471, 474, 715 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 90, 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo; Nghị định 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 về giao dịch đảm bảo; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; tuyên xử:

1. Buộc Công ty HH phải trả cho A tổng số tiền nợ của hai hợp đồng tín dụng tính đến phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 25/11/2019 là 4.290.500.000 đồng; trong đó: Tiền nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, nợ lãi là 1.290.500.000 đồng. Cụ thể: Theo HĐTD số 2113-LAV-201200079/HĐTD/09 ngày 09/3/2012: Số tiền nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi là 860.333.333 đồng. Theo HĐTD số 2113-LAV-201200130/HĐTD/09 ngày 03/4/2012: Số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng; nợ lãi là 430.166.667 đồng. Công ty HH phải tiếp tục trả khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc kể từ sau ngày tuyên Bản án sơ thẩm cho đến khi thanh toán hết khoản nợ gốc theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 2113-LAV-201200079/HĐTD/09 ngày 09/3/2012 và hợp đồng tín dụng số 2113-LAV-201200130/HĐTD/09 ngày 03/4/2012 giữa A và Công ty HH.

2. Nếu Công ty HH không trả số tiền nêu trên, A có quyền đề nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích 836 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 519<sup>A</sup> là 546 m<sup>2</sup>, thửa số 520 là 203 m<sup>2</sup> và thửa số 473<sup>B</sup> là 87 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 14 tại thôn KĐ, xã HT, huyện An Hải (nay là huyện AD), thành phố Hải Phòng theo GCNQSDĐ số V634992, số vào sổ cấp GCNQSDĐ là 02566.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện An Hải (nay là huyện AD), thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/7/2002 mang tên ông Đỗ Văn C để thu hồi nợ.

Trường hợp phát mại tài sản thế chấp mà không đủ trả nợ thì Công ty Xây dựng HH vẫn phải tiếp tục trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ.

Khi phát mại tài sản thế chấp, A có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản là căn nhà mái bằng, lợp tôn cùng các tài sản khác gồm 01 ban thờ (miếu thờ); tường bao xung quanh thửa đất và 02 cổng sắt cho vợ chồng anh Đỗ Văn M và chị Nguyễn Thị H1; thanh toán giá trị tài sản là quyền sử dụng 110 m<sup>2</sup> đất tại các thửa số 519<sup>A</sup>,

520, 473<sup>B</sup> tờ bản đồ số 14 tại thôn KĐ, xã HT, huyện AD, thành phố Hải Phòng cho ông Đỗ Văn C, anh Đỗ Văn M và anh Đỗ Văn C1.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên quyền kháng cáo và án phí đối với các đương sự.

*Nội dung kháng nghị:* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐKNPT-VKS-KDTM kháng nghị đối với Bản án số 02/2019/KDTM-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện AL, thành phố Hải Phòng. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm, liên quan đến việc tuyên phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của gia đình ông C theo hiện trạng thực tế sử dụng tại thời điểm xét xử sơ thẩm, gắn kèm theo Bản án sơ đồ (trích đo) hiện trạng, vị trí, kích thước, tứ cận của các thửa đất là tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không có ý kiến bổ sung. Đại diện hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên tòa.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và phát biểu ý kiến về kháng nghị:*

- Về việc tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tổ tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng là có căn cứ, bởi lẽ:

+ Việc thu thập tài liệu, chứng cứ chưa chính xác: Tại biên bản thẩm định ngày 23/8/2019, Tòa án nhân dân huyện AD (Tòa án nhân dân huyện AL ủy thác thu thập chứng cứ) có sai sót, cụ thể sau khi đo đạc và xác định: Thửa đất số 519<sup>A</sup> có diện tích là 439 m<sup>2</sup> nhưng lại ghi tăng so với GCNQSDĐ là 48 m<sup>2</sup>. Theo GCNQSDĐ thì thửa số 519<sup>A</sup> là 546 m<sup>2</sup> như vậy, diện tích thửa đất này phải là giảm đi  $546 \text{ m}^2 - 439 \text{ m}^2 = 107 \text{ m}^2$  chứ không tăng. Trong Bản trích đo kèm theo Biên bản thẩm định này cũng có sự nhầm lẫn như trên. Hơn nữa, với kích thước tứ cận ghi ở trong biên bản thẩm định và trong trích đo kèm theo (Bắc 31,3 m; Nam 31 m; Đông 17,1 m; Tây 14,1 m) thì diện tích của thửa đất (phải gần bằng 486 m<sup>2</sup>) chứ không thể là 439 m<sup>2</sup>. Thửa đất 520 ghi diện tích 265 m<sup>2</sup> so với GCNQSDĐ có diện tích 203 m<sup>2</sup> tăng 62 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, với kích thước tứ cận ở trong biên bản thẩm định và trong trích đo kèm theo (Bắc 12,4 m; Nam 13 m; Đông 20,2 m; Tây 17,1 +

2,4 = 19,5 m) thì diện tích của thửa đất (chỉ gần bằng 256,5 m<sup>2</sup>) chứ không thể là 265 m<sup>2</sup>. Do có sự sai sót như trên nên tại mục [9] phần Nhận định của Bản án số 02/2019/KDTM-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện AL, thành phố Hải Phòng đã nhận định: “Kết quả thẩm định hiện trạng tài sản theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2019 thì diện tích đất là 946 m<sup>2</sup> tăng lên 110m<sup>2</sup> so với GCNQSDĐ” từ đó, Phần Quyết định của Bản án đã tuyên xử Ngân hàng có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng 110 m<sup>2</sup> đất cho ông Đỗ Văn C, anh Đỗ Văn M và anh Đỗ Văn C1 là không chính xác. Việc diện tích thửa đất 519 bị giảm đi 107 m<sup>2</sup> trong Bản trích đo có ghi là do thu hồi mở rộng đường. Tuy nhiên, trong Biên bản thẩm định không xác định là thu hồi từ bao giờ, trước khi thế chấp hay sau khi thế chấp, từ đó, cơ sở cho Tòa án xác định quyền lợi của mỗi bên bị ảnh hưởng thế nào, lỗi của ai để có phán quyết cho chính xác. Những vi phạm trên của Bản án sơ thẩm đã được bổ sung đầy đủ khi cấp phúc thẩm tiến hành thu thập chứng cứ nên áp dụng khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự không cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

+ Tại mục 2 phần Quyết định của Bản án: Nếu Công ty HH không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị phát mại tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích 836 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 519<sup>A</sup>, thửa số 473<sup>B</sup>, thửa số 520 tờ bản đồ số 14 tại thôn KĐ, xã HT, huyện An Hải (nay là huyện AD), thành phố Hải Phòng để thu hồi nợ nhưng lại buộc Ngân hàng phải thanh toán giá trị tài sản là quyền sử dụng 110 m<sup>2</sup> đất (phần tăng lên). Như phần trên đã phân tích, việc Bản án ghi diện tích đất thực tế khi thẩm định tăng 110 m<sup>2</sup> là không chính xác. Tuy nhiên, giả sử khi thẩm định tại chỗ, tổng diện tích đất có tăng 110 m<sup>2</sup> thì Bản án tuyên nguyên đơn phải trả lại phần giá trị quyền sử dụng đất tăng lên này cũng không đúng, bởi lẽ: Bản án cho nguyên đơn phát mại 836 m<sup>2</sup> đất là đúng như hợp đồng thế chấp nên nguyên đơn không thể trả lại giá trị phần đất tăng thêm được. Từ đó, cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã có sai phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ (thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp không chính xác và nhầm lẫn khi tuyên phát mại tài sản thế chấp), cần thiết sửa Bản án sơ thẩm liên quan đến việc tuyên phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của gia đình ông C theo hiện trạng thực tế sử dụng tại thời điểm xét xử sơ thẩm, gắn kèm theo Bản án sơ đồ (trích đo) hiện trạng vị trí kích thước tứ cận các thửa đất là tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị và sửa Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 30 và điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng về việc thẩm định tài sản thế chấp có sự nhầm lẫn, sai sót:*

[3] Theo GCNQSDĐ số V634992, số vào sổ cấp giấy 02566.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện An Hải (nay là huyện AD), thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/7/2002 mang tên ông Đỗ Văn C thể hiện: Diện tích sử dụng là 836 m<sup>2</sup> (gồm 150m<sup>2</sup> đất ở và 686 m<sup>2</sup> đất vườn tạp); toàn bộ diện tích này nằm trên các thửa thuộc tờ bản số 14, cụ thể: Thửa số 519<sup>A</sup> diện tích là 546 m<sup>2</sup>, thửa số 520 diện tích là 203 m<sup>2</sup>, thửa số 473<sup>B</sup> diện tích là 87 m<sup>2</sup>. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2019, thể hiện: Thửa số 519<sup>A</sup> có vị trí kích thước như sau: Phía Bắc giáp thửa số 519 dài 31,3 m, phía Nam giáp đường thôn dài 31 m, phía Đông giáp thửa 520 dài 17,1 m, phía Tây giáp đường 351 dài 14,1 m. Diện tích là 439 m<sup>2</sup> (tăng so với Giấy CNQSDĐ là 48 m<sup>2</sup>). Thửa số 473<sup>B</sup> có vị trí và kích thước như sau: Phía Bắc giáp hộ bà Lợi dài 12,4 m, phía Nam giáp thửa 520 dài 12,4 m, phía Đông giáp ngõ đi dài 7 m, phía Tây giáp thửa 519 dài 7 m; diện tích 87 m<sup>2</sup>. Thửa số 520 có vị trí, kích thước như sau: Phía Bắc thửa 473<sup>B</sup> dài 12,4 m, phía Nam giáp đường thôn dài 13 m, phía Đông giáp ngõ đi dài 20,2 m, phía Tây giáp thửa 519<sup>A</sup> dài 17,1 + 2,4 m; diện tích là 265 m<sup>2</sup> (tăng so với Giấy CNQSDĐ là 62 m<sup>2</sup>). Như vậy, theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2019, tổng diện tích đất theo hiện trạng là 791m<sup>2</sup> (giảm so với Giấy CNQSDĐ là 45m<sup>2</sup>) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định tổng diện tích tăng thêm là 110m<sup>2</sup> là có sự mâu thuẫn. Mặt khác, theo trích đo kèm theo thể hiện có phần diện tích bị thu hồi là 107 m<sup>2</sup> nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ được về phần diện tích này đã bị thu hồi chưa, nếu đã bị thu hồi, diện tích hiện trạng tăng hay giảm so với phần diện tích còn lại.



[4] Trong quá trình xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã xem xét, thẩm định tại chỗ lại đối với phần diện tích đất nhà ông C, bà P thế chấp. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng và biên bản làm việc tại UBND xã HT, huyện AD, thể hiện: Kích thước các cạnh của thửa đất vẫn giữ nguyên, không thay đổi so với biên bản thẩm định ngày 23/8/2019. Thửa số 519<sup>A</sup>, diện tích hiện trạng là 487 m<sup>2</sup> (việc Biên bản thẩm định ngày 23/8/2019 xác định diện tích thửa đất này là 439 m<sup>2</sup> là chưa chính xác, tính toán sai). Theo Giấy CNQSDĐ diện tích thửa đất là 546 m<sup>2</sup>, năm 2003, Nhà nước đã thu hồi 107 m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại của ông C là 439 m<sup>2</sup>. Do đó, so với diện tích của thửa số 519<sup>A</sup> trên Giấy CNQSDĐ đất thì diện tích hiện trạng giảm 59 m<sup>2</sup> (nhưng tăng 48 m<sup>2</sup> so với phần diện tích còn lại của ông C trên Giấy CNQSDĐ sau khi bị Nhà nước thu hồi). Thửa số 473<sup>B</sup>, diện tích hiện trạng là 87 m<sup>2</sup> (giữ nguyên so với Giấy CNQSDĐ). Thửa số 520, diện tích hiện trạng là 265 m<sup>2</sup> (tăng so với Giấy CNQSDĐ là 62 m<sup>2</sup>). Như vậy, tổng diện tích hiện trạng là  $487 + 87 + 265 = 839$  m<sup>2</sup>, tăng so với Giấy CNQSDĐ là 3m<sup>2</sup> (Nhưng tăng 110m<sup>2</sup> so với phần diện tích còn lại của ông C trên Giấy CNQSDĐ sau khi bị Nhà nước thu hồi)

[5] Về phần diện tích đất bị thu hồi 107 m<sup>2</sup>: Ông C trình bày phần diện tích bị thu hồi năm 2003 (trước khi ông và bà P thế chấp cho Ngân hàng), phần diện tích này đã bị Nhà nước thu hồi vào phần hành lang giao thông nên không được điều chỉnh trong GNQSDĐ. Về phần diện tích tăng thêm, Cán bộ địa chính xã HT, huyện AD, thành phố Hải Phòng trình bày: Mốc giới tứ cận của diện tích đất 836 m<sup>2</sup> không thay đổi so với hiện trạng hiện nay, việc thay đổi diện tích do tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền không có máy móc, chỉ tiến hành đo vẽ bằng tay, dùng thước dây nên không chính xác dẫn đến sai số. Hiện tại, việc đo vẽ, đã được thực hiện bằng máy móc nên chính xác hơn. Hộ giáp ranh với thửa đất số 519<sup>A</sup> của ông C là của anh Đỗ Văn C1 (là con trai ông C) sử dụng, hiện nay đã bán cho ông Hải để làm xưởng sản xuất tôn cũng không có tranh chấp về đất đai, mốc giới với ông C. Ông C và các hộ lân cận không có tranh chấp gì về đất đai, sử dụng ổn định lâu dài và đã xây tường bao.

[6] Ông C thế chấp toàn bộ diện tích đất theo GCNQSDĐ số V634992, số vào sổ cấp giấy 02566.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện An Hải (nay là huyện AD), thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/7/2002 mang tên ông Đỗ Văn C theo kết quả thẩm định ngày 22/5/2020 (diện tích là 839 m<sup>2</sup>) cho khoản vay của Công ty HH tại A, diện tích này tương đối phù hợp với diện tích trên Giấy CNQSDĐ (diện tích 836 m<sup>2</sup>). Như vậy, việc thẩm định tài sản thế chấp của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được toàn diện, có nhầm lẫn, sai sót trong việc tính toán nên có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát.

- *Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng về việc tuyên phát mại tài sản thế chấp:*

[7] Tại phần nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định phần diện tích tăng thêm không được thế chấp nhưng đủ căn cứ xác định là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình ông C nên trong trường hợp phải phát mại thì cần trả lại cho gia đình ông C giá trị quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên, tại phần Quyết định, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên: "...phát mại tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích 836m<sup>2</sup>... Khi phát mại tài sản thế chấp, A có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản là quyền sử dụng 110 m<sup>2</sup> đất tại các thửa số 519<sup>A</sup>, 520, 473<sup>B</sup> tờ bản đồ số 14. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên nguyên đơn có quyền đề nghị phát mại 836 m<sup>2</sup> đất (phần diện tích đất ghi trong Giấy CNQSDĐ) nhưng vẫn phải thanh toán giá trị 110 m<sup>2</sup> đất tăng thêm do với Giấy CNQSDĐ là không đúng, không phù hợp với phần Nhận định.

[8] Theo kết quả thẩm định hiện trạng tài sản theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2019 thì phần diện tích đất sử dụng là 946 m<sup>2</sup>, tăng lên 110 m<sup>2</sup> so với Giấy CNQSDĐ. Theo phân tích trên, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ này có sai sót, nhầm lẫn nên chưa xác định được phần diện tích thực tế sử dụng giảm hay tăng so với Giấy CNQSDĐ. Tuy nhiên, tại mục 8.3 Điều 8 Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 23/02/2012 tại Phòng công chứng số 2 thành phố Hải Phòng thể hiện: "...Nếu số tiền thanh toán không đủ trả nợ (gốc, lãi, tiền phạt quá hạn) thì Bên thế chấp tài sản phải bảo đảm trả nợ phần còn lại bằng tài sản khác của mình"; theo đó, nếu xác định được diện tích sử dụng thực tế tăng nhưng không chồng lấn các hộ khác giáp ranh thì vẫn tuyên phát mại toàn bộ diện tích theo hiện trạng sử dụng thực tế; nếu xác định diện tích giảm thì cũng phát mại tài sản theo hiện trạng sử dụng thực tế. Như vậy, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng về việc sửa phần tuyên phát mại tài sản.

- *Về án phí kinh doanh thương mại:* Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 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.

[9] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là Công ty HH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn, cụ thể là: 112.290.000 đồng (làm tròn số).

[10] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị kháng nghị nên các đương sự không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 74, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 323, 342, 343, 344, 348, 351, 355, 471, 474, 715 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 90, Điều 91; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 về việc xác định lãi suất, điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 29 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 nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN&PT NT VN.

Sửa Bản án số 02/2019/KDTM-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện AL, thành phố Hải Phòng, cụ thể:

1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng HH phải trả cho Ngân hàng NN&PT NT VN tổng số tiền nợ của hai hợp đồng tín dụng tính đến phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 25 tháng 11 năm 2019 là 4.290.500.000 (*Bốn tỷ, hai trăm chín mươi triệu, năm trăm nghìn đồng*), trong đó: tiền nợ gốc là 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*); nợ lãi 1.290.500.000 đồng (*Một tỷ, hai trăm chín mươi triệu, năm trăm nghìn đồng*) đồng. Cụ thể:

1.1. Theo hợp đồng tín dụng số 2113-LAV-201200079/HĐTD/09 ngày 09 tháng 3 năm 2012: Số tiền nợ gốc là 2.000.000.000 (*Hai tỷ*) đồng, nợ lãi là 860.333.333 (*Tám trăm sáu mươi triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng*) đồng.

1.2. Theo hợp đồng tín dụng số 2113-LAV-201200130/HĐTD/09 ngày 03 tháng 4 năm 2012: Số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 (*Một tỷ*) đồng, nợ lãi là

430.166.667 (*Bốn trăm ba mươi triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy*) đồng.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng HH phải tiếp tục trả khoản tiền lãi đối với khoản nợ gốc kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm cho đến khi thanh toán hết nợ gốc, theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 2113-LAV-201200079/HĐTD/09 ngày 09 tháng 3 năm 2012 và hợp đồng tín dụng số 2113-LAV-201200130/HĐTD/09 ngày 03 tháng 4 năm 2012 giữa Ngân hàng NN&PT NT VN và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng HH.

2. Nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng HH không trả số tiền nêu trên, Ngân hàng NN&PT NT VN có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích 836 m<sup>2</sup> (thuộc thửa số 519<sup>A</sup> là 546 m<sup>2</sup>, thửa số 520 là 203 m<sup>2</sup> và thửa số 473<sup>B</sup> là 87 m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 14 tại thôn KĐ, xã HT, huyện An Hải (nay là huyện AD), thành phố Hải Phòng theo GCNQSDĐ số V634992, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ là 02566.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện An Hải (nay là huyện AD), thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/7/2002 mang tên ông Đỗ Văn C để thu hồi nợ.

2.1. Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp mà không đủ trả nợ thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng HH vẫn phải tiếp tục trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ.

2.2. Khi phát mãi tài sản thế chấp, Ngân hàng NN&PT NT VN có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản là căn nhà mái bằng, lợp tôn, cùng các tài sản khác gồm 01 ban thờ (miếu thờ); tường bao xung quanh thửa đất và 02 cổng sắt cho vợ chồng anh Đỗ Văn M và chị Nguyễn Thị H1; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được ưu tiên mua tài sản phát mãi (nếu có yêu cầu)

### 3. Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng HH phải nộp 112.290.000 (*Một trăm mười hai triệu, hai trăm chín mươi nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng NN&PT NT VN số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.105.000 đồng theo biên lai số 0017273 ngày 27 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AL, thành phố Hải Phòng.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp án phí phúc thẩm.

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

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

***Nơi nhận:***

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện AL;
- TAND huyện AL;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

**Vũ Thị Thu Hà**