

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 08/2020/KDTM - PT .

Ngày : 2/3/2020

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 HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.

Các Thẩm phán : Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội ghi phiên tòa : Bà Dương Thị Huệ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Ngô Thị Huyền Phương- KSV

Ngày 02 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 08/2020/TLPT - KDTM ngày 03 tháng 1 năm 2020 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2019/ KDTM – ST ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận NTL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2020/QĐPT – KDTM ngày 4 tháng 2 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2020/QĐPT ngày 24/2/2020, giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP XV (gọi tắt XVBank)

Địa chỉ: Tầng 8, văn phòng số L8-01-11+ 16 Tòa nhà V, số 72 LT, phường BN, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Q – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị T , sinh năm 1988 (Theo giấy ủy quyền số 511/2016/EIB/UQ-TGD ngày 05/12/2016).

Bị đơn: Công ty TNHH vàng bạc TL (gọi tắt Công ty TL)

Địa chỉ: Xóm L , xã TM , huyện TL , Hà Nội (nay là Tổ dân phố L , phường TM , quận NTL , Hà Nội).

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn D – Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Phương L , sinh năm 1975 (theo giấy ủy quyền ngày 22/4/2019).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Đỗ Thị Phương L** , sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 26, ngõ 163 phố CC, tổ dân phố L , phường TM, quận NTL , TP. Hà Nội.

- Bà **Trịnh Thị T** , sinh năm 1975

- Anh **Vương Quốc A** , sinh năm 1997

- Chị **Vương Thị T** , sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: Thôn TA , thị trấn VĐ , huyện UH , TP.Hà Nội.

Anh Vương Quốc A và chị Vương Thị T ủy quyền cho bà Trịnh Thị T theo giấy ủy quyền ngày 10/6/2019.

Bà T có mặt, các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại Đơn khởi kiện ngày 31/10/2012 , các lời khai nguyên đơn trình bày nội dung vụ án như sau :*

XVBank – chi nhánh ĐĐ và Công ty TL đã ký các hợp đồng tín dụng với những thỏa thuận như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102374, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201102661 ngày 26/8/2011 với nội dung : số tiền vay là 4.200.000.000 đồng, mục đích vay là Thanh toán tiền mua vàng, thời hạn vay là 05 tháng kể từ ngày 26/8/2011 đến ngày 26/01/2012; Lịch trả gốc: Cuối kỳ; Lịch trả lãi: 26 hàng tháng; Lãi suất vay: 24%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi cho vay. Chu kỳ thay đổi lãi suất, lãi suất cho vay được điều chỉnh 01 tháng 1 lần, nguyên tắc điều chỉnh lãi suất được áp dụng cho toàn bộ thời gian vay thực tế của khách hàng, cả thời gian vượt quá thời hạn vay.

- Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102668, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201103014 ngày 18/11/2011 với nội dung : số tiền vay là 800.000.000 đồng, mục đích vay là thanh toán tiền mua đá quý các loại, thời hạn vay là 05 tháng kể từ ngày 18/11/2011 đến ngày 18/4/2012; Lịch trả gốc: Cuối kỳ; Lịch trả lãi: 08 hàng tháng; Lãi suất vay: 22,5%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi cho vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TL đã trả cho Ngân hàng 168.561.502 đồng tiền lãi trong hạn, sau đó không thực hiện đúng việc trả gốc và lãi như đã cam kết. Tính đến ngày 30/9/2012 Công ty TL còn nợ Ngân hàng theo 02 hợp đồng tín dụng nói trên số tiền là 6.335.370.555 đồng, bao gồm: nợ gốc: 5.000.000.000 đồng, nợ lãi là 1.335.470.555 đồng (trong đó, lãi trong hạn là 996.985.000 đồng, lãi quá hạn là 338.385.555 đồng).

Tài sản bảo đảm cho 02 khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 903, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận số AO 414654, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 01770.2044 do UBND huyện UH cấp ngày 12/3/2009 cho anh Nguyễn Văn T, đã sang tên cho bà Đỗ Thị Phương L theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/3/2010 (hợp đồng thế chấp số 5252.2011/HĐTC, quyển số 03 tại Phòng công chứng số 7 ngày 23/8/2011), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện UH ngày 23/8/2011.

Tại phiên tòa sơ thẩm, XVBANK yêu cầu: Buộc Công ty TL phải trả cho XVBANK số tiền nợ tính đến ngày 29/10/2019 là 11.822.000.833 đồng, trong đó nợ gốc là 5.000.000.000 đồng, nợ lãi là 6.822.000.833 đồng (trong đó nợ lãi trong hạn là 4.697.458.889 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.124.541.944 đồng). Rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi phạt chậm trả cho ngân hàng, số tiền tính đến ngày 30/9/2012 là 170.843.084 đồng.

Trường hợp Công ty TL không trả được nợ cho XVBANK, bà Đỗ Thị Phương L không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của mình thì XVBANK có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 903, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận số AO 414654, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 01770.2044 do UBND huyện UH cấp ngày 12/3/2009 cho anh Nguyễn Văn T, đã sang tên cho bà Đỗ Thị Phương L theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/3/2010. Nếu khi phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay trên vẫn không đủ để thu hồi nợ cho XVBANK thì Công ty TL có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả xong nợ vay theo đúng hợp đồng tín dụng đã ký.

Công ty TL, bà Đỗ Thị Phương L thống nhất trình bày:

Ngày 26/8/2011, Công ty TL và XVBANK – chi nhánh ĐĐ đã ký Hợp đồng tín

dụng số 1703-LAV-201102374, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201102661 với số tiền vay là 4.200.000.000 đồng, mục đích vay là Thanh toán tiền mua vàng, thời hạn vay là 05 tháng.

Ngày 18/11/2011, Công ty TL và XVBANK – chi nhánh ĐĐ đã ký Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102668, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201103014 với số tiền vay là 800.000.000 đồng, mục đích vay là Thanh toán tiền mua đá quý các loại, thời hạn vay là 05 tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TL chưa thanh toán được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc, chỉ thanh toán được 168.561.502 đồng tiền lãi trong hạn đối với hợp đồng số 1703-LAV-201102374.

Nay XVBANK khởi kiện yêu cầu Công ty TL thanh toán số tiền nợ gốc 5.000.000.000 đồng và tiền nợ lãi, Công ty TL sẽ có trách nhiệm trả nợ cho XVBANK nhưng do tình hình làm ăn khó khăn nên xin được giãn thời gian trả nợ.

Ngày 23/08/2011, Bà Đỗ Thị Phương L, XVBANK ký hợp đồng thế chấp số 5353.2011/HĐTC ngày 23/08/2011 với nội dung: Bà L thế chấp Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 903, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận số AO 414654 do UBND Huyện UH cấp ngày 12/3/2009 cho anh Nguyễn Văn T, đã sang tên cho bà Đỗ Thị Phương L ngày 18/5/2010 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TL. Khi nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Văn T, thửa đất còn là ao, sau khi nhận chuyển nhượng Bà L không san lấp thay đổi hiện trạng, khi Tòa án sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định thì Bà L được biết bà T là người san lấp ao, bản thân Bà L không có yêu cầu và ý kiến gì về việc này. Về ranh giới thửa đất: khi nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Văn T và khi làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng thì Bà L cũng không nắm được ranh giới, mốc giới cụ thể của thửa đất. Ngân hàng khi cho vay không đo vẽ, thẩm định thửa đất trên thực tế. Nay kết quả thẩm định cho thấy thửa đất bị thiếu đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Bà L không biết lý do vì sao và tôi cũng không có ý kiến gì.

Nếu Công ty TL không thanh toán được nợ cho Ngân hàng, Bà L đồng ý để cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

- Bà *Trịnh Thị T trình bày*: Trước đây thửa đất số 903, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại VĐ, UH, Hà Nội là ao và thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà T, sau đó đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T, nhưng khi chuyển nhượng không ngăn chia ranh giới cụ thể mà chỉ chia trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T vẫn trực tiếp và quản

lý thừa đất nêu trên cho đến nay. Năm 2015, bà T san lấp ao và trồng cây trên đất. Hiện nay bà T, con trai và cháu họ đang quản lý sử dụng thừa đất trên. Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng bà T không có ý kiến gì. Toàn bộ phần công sức san lấp ao và cây trồng trên đất là thuộc quyền sở hữu của bà T nhưng bà T cũng không có yêu cầu gì. Bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến gì về việc cơ quan thi hành án phát mại tài sản là quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 903, tờ bản số 01, địa chỉ tại VĐ, UH, Hà Nội.

Anh Vương Quốc A, chị Vương Thị T thống nhất trình bày: Anh, chị cùng bà Trịnh Thị T đang quản lý sử dụng thừa đất số 903, tờ bản đồ số 01, quá trình quản lý sử dụng thừa đất anh, chị không đóng góp công sức tôn tạo thừa đất trên và không có yêu cầu gì. Anh, chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến gì về việc cơ quan thi hành án phát mại tài sản là quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 903, tờ bản số 01, địa chỉ tại VĐ, UH, Hà Nội.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2019/ KDTM – ST ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận NTL đã quyết định như sau :

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần XV đối với Công ty TNHH vàng bạc TL theo các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ sau: Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102374 ngày 26/8/2011-Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước số 1703-LDS-201102661 ngày 26/8/2011 và hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102668 ngày 18/11/2011 và khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201103014 ngày 18/11/2011.

2- Buộc Công ty TNHH Vàng bạc TL phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần XV số tiền nợ tính đến ngày 29/10/2019 là 11.822.000.833 đồng (trong đó nợ gốc là 5.000.000.000đồng (*năm tỷ đồng*), nợ lãi là: 6.822.000.833 đồng, lãi trong hạn là 4.697.458.889 đồng, lãi quá hạn là 2.124.541.944 đồng, cụ thể số tiền đối với từng hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102374 ngày 26/8/2011-Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước số 1703-LDS-201102661 ngày 26/8/2011 dư nợ gốc ban đầu là 4.200.000.000đồng, dư nợ gốc còn lại tính đến ngày 29/10/2019 là: 4.200.000.000 đồng; dư nợ lãi tính đến ngày 29/10/2019 là 5.747.927.500đồng (trong đó: lãi trong hạn là 3.955.910.000 đồng, lãi quá hạn là 1.792.017.500 đồng). Tổng dư nợ gốc và lãi tính đến ngày 29/10/2019 là: 9.947.927.500 đồng.

-Hợp đồng cấp tín dụng số hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102668 ngày 18/11/2011 và khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201103014 ngày 18/11/2011: dư nợ gốc ban đầu là 800.000.000đồng, dư nợ gốc còn lại tính đến ngày 29/10/2019 là: 800.000.000đồng, dư nợ lãi tính đến ngày 29/10/2019 là: 1.074.073.333(trong đó: lãi trong hạn là 741.548.889 đồng, lãi quá hạn là 332.524.444 đồng). Tổng dư nợ gốc và lãi tính đến ngày 29/10/2019 là 1.874.073.333 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền lãi phạt chậm trả số tiền tính đến ngày 29/10/2019 là 170.843.084 đồng.

3-Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn vàng bạc TL không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần XV có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 903, tờ bản đồ số 01 thuộc thị trấn VĐ , huyện UH , thành phố Hà Nội, được Ủy ban nhân dân huyện UH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 414654, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01770.2044 ngày 12/3/2009 cho ông Nguyễn Văn T , sang tên cho bà Đỗ Thị Phương L theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/3/2010, diện tích 560m² (đo thực tế là 479,2m²) để thu hồi nợ (có sơ đồ kèm theo).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý các tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Công ty trách nhiệm hữu hạn vàng bạc TL đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần XV . Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty trách nhiệm hữu hạn vàng bạc TL vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần XV cho đến khi thanh toán xong.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì những người có tên trong sổ hộ khẩu và những người không có tên trong sổ hộ khẩu nhưng thực tế đang sinh sống trên nhà, đất đang thế chấp đều phải có nghĩa vụ thi hành án.

4- Về án phí: Công ty trách nhiệm hữu hạn vàng bạc TL phải chịu số tiền 119.822.001đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần XV số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 57.264.000đồng (*năm mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi tư nghìn đồng*) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số 0002552 ngày 20/2/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TL , thành phố Hà Nội.

- **Sau khi xét xử sơ thẩm :**

- Ngày 8/11/2019 XVBANK kháng cáo 1 phần bản án về diện tích tài sản thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

- *Nguyên đơn trình bày:* XVBANK đề nghị Tòa án tuyên cho XVBANK được quyền xử lý tài sản thế chấp với diện tích 560m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung : Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ lời thừa nhận của các đương sự thể hiện khi XVBANK thẩm định tài sản thế chấp không lập biên bản và đo đạc kích thước thửa đất, trên thực tế thửa đất không có ranh giới cụ thể do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích thửa đất thế chấp theo diện tích thực tế là 479,2 m² là có căn cứ do vậy căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của XVBANK , giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- **Về thủ tục tố tụng :** Đơn kháng cáo của XVBANK trong thời hạn Luật định và hợp lệ. Tòa án chỉ xem xét kháng cáo của XVBANK về diện tích tài sản thế chấp, những nội dung khác không kháng cáo nên giữ nguyên.

- **Về nội dung:**

* *Về tài sản thế chấp :*

Ngày 23/08/2011, Bà Đỗ Thị Phương L , Ngân hàng TMCP XV , Công ty TL ký hợp đồng thế chấp số 5353.2011/HĐTC ngày 23/08/2011 tại Phòng công chứng số 7 – Thành phố Hà Nội với nội dung : Bà L thế chấp Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 903, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Thị trấn VĐ , huyện UH , thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận số AO 414654 do UBND Huyện

UH cấp ngày 12/3/2009 cho anh Nguyễn Văn T , đã sang tên cho bà Đỗ Thị Phương L ngày 18/5/2010 cho XVBANK nhằm bảo đảm cho khoản vay của Công ty TL và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự không có tranh chấp về tài sản thế chấp , Hợp đồng thế chấp.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ , lời khai của các bên đương sự thể hiện Thửa đất số 903, tờ bản đồ số 01 thuộc thị trấn VĐ , huyện UH , thành phố Hà Nội, được Ủy ban nhân dân huyện UH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 414654, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01770.2044 ngày 12/3/2009 cho ông Nguyễn Văn T , sang tên cho bà Đỗ Thị Phương L theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/3/2010, có kích thước 15,6m x 35,89m= 560m² .

Khi Bà L nhận chuyển nhượng thì thửa đất số 903, tờ bản đồ số 01, Thị trấn VĐ , huyện UH , thành phố Hà Nội có hiện trạng là đất trồng và ao , trên thực tế thửa đất số 903 và các thửa đất liền kề 916, 181 không có ranh giới phân biệt mà chỉ thể hiện ranh giới trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 3 thửa đất nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Bà L không ngăn chia ranh giới giữa các thửa đất. Khi ký kết Hợp đồng thế chấp giữa Bà L và Ngân hàng chỉ xem xét diện tích trên Giấy chứng nhận chứ không đo đạc và cắm mốc giới cụ thể thửa đất thế chấp. Hiện nay, các thửa đất liền kề 916, 181 đều được cơ quan Thi hành án dân sự huyện UH cắm mốc giới , do vậy Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định và xác định mốc giới thửa đất theo Bản vẽ là có căn cứ. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận số AO 414654 cấp ngày 12/3/2009 cho anh Nguyễn Văn T , đã sang tên cho bà Đỗ Thị Phương L ngày 18/5/2010 thể hiện diện tích thửa đất có kích thước 15,6m x 35,89m = 560m², thấy rằng kích thước theo bản vẽ và kết quả xem xét thẩm định cũng có kích thước chiều rộng giáp mặt ngõ là 15,6m, chiều dài giáp với thửa 916 có kích thước 35,89m là phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữ nguyên. Như đã phân tích ở trên khi nhận chuyển nhượng và khi thế chấp bà Lê, và Ngân hàng không kiểm tra kích thước thực tế dẫn đến hiện trạng hai cạnh bị thiếu hụt đó là : chiều dài giáp với thửa 181 có kích thước 30,6m (thiếu 5,29m) và chiều rộng giáp với thửa phía sau có kích thước 14,06m (thiếu 1,54m) dẫn đến diện tích bị thiếu hụt so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là lỗi của Bà L và Ngân hàng , thấy rằng mốc giới giữa các thửa đã cố định do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng thực tế và quyết định XVBANK có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có

thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 903, tờ bản đồ số 01 thuộc thị trấn VĐ, huyện UH, thành phố Hà Nội, diện tích 560m² (đo thực tế là 479,2m²) để thu hồi nợ (có sơ đồ kèm theo) là có căn cứ để chấp nhận, do vậy không chấp nhận kháng cáo của XVBank về diện tích thửa đất.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của XVBank giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Về án phí : XVBank phải chịu 2.000.000đ án phí phúc thẩm.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 342, 343, 351, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Khoản 2 điều 105, khoản 2 điều 107 Luật đất đai 2003.

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ điều 147, điều 148, khoản 1 điều 161, khoản 1 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, Khoản 6 điều 12 Nghị định 83/2010 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH 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.

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần XV.

Giữ nguyên Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2019/ KDTM – ST ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận NTL và quyết định như sau :

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần XV đối với Công ty TNHH vàng bạc TL theo các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ sau: Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102374 ngày 26/8/2011-Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201102661 ngày 26/8/2011 và hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102668 ngày 18/11/2011 và Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201103014 ngày 18/11/2011.

2- Buộc Công ty TNHH Vàng bạc TL phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần XV số tiền nợ tính đến ngày 29/10/2019 là 11.822.000.833 đồng (trong đó nợ gốc là 5.000.000.000đồng (*năm tỷ đồng*), nợ lãi là: 6.822.000.833 đồng, lãi trong hạn là 4.697.458.889 đồng, lãi quá hạn là 2.124.541.944 đồng, cụ thể số tiền đối với từng hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102374 ngày 26/8/2011-Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201102661 ngày 26/8/2011 dư nợ gốc ban đầu là 4.200.000.000đồng, dư nợ gốc còn lại tính đến ngày 29/10/2019 là: 4.200.000.000 đồng; dư nợ lãi tính đến ngày 29/10/2019 là 5.747.927.500đồng (trong đó: lãi trong hạn là 3.955.910.000 đồng, lãi quá hạn là 1.792.017.500 đồng). Tổng dư nợ gốc và lãi tính đến ngày 29/10/2019 là: 9.947.927.500 đồng.

-Hợp đồng cấp tín dụng số hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102668 ngày 18/11/2011 và hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201103014 ngày 18/11/2011: dư nợ gốc ban đầu là 800.000.000đồng, dư nợ gốc còn lại tính đến ngày 29/10/2019 là: 800.000.000đồng, dư nợ lãi tính đến ngày 29/10/2019 là: 1.074.073.333(trong đó: lãi trong hạn là 741.548.889 đồng, lãi quá hạn là 332.524.444 đồng). Tổng dư nợ gốc và lãi tính đến ngày 29/10/2019 là 1.874.073.333 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền lãi phạt chậm trả số tiền tính đến ngày 29/10/2019 là 193.088.484 đồng.

3-Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn vàng bạc TL không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần XV có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 903, tờ bản đồ số 01 thuộc thị trấn VĐ , huyện UH , thành phố Hà Nội, được Ủy ban nhân dân huyện UH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 414654, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01770.2044 ngày 12/3/2009 cho ông Nguyễn Văn T , sang tên cho bà Đỗ Thị Phương L theo hợp

đồng chuyển nhượng ngày 30/3/2010, diện tích 560m² (đo thực tế là 479,2m²) để thu hồi nợ (có sơ đồ kèm theo).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý các tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Công ty trách nhiệm hữu hạn vàng bạc TL đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần XV . Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty trách nhiệm hữu hạn vàng bạc TL vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần XV cho đến khi thanh toán xong.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì những người có tên trong sổ hộ khẩu và những người không có tên trong sổ hộ khẩu nhưng thực tế đang sinh sống trên nhà, đất đang thế chấp đều phải có nghĩa vụ thi hành án.

4- Về án phí: Công ty trách nhiệm hữu hạn vàng bạc TL phải chịu số tiền 119.822.001 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần XV số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 57.264.000 đồng (*năm mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi tư nghìn đồng*) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002552 ngày 20/2/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TL (nay là quận NTL), thành phố Hà Nội.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần XV phải chịu 2.000.000đ án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nộp tại theo Biên lai số 8915 ngày 20/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận NTL .

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 2/3/2020.

Nơi nhận:

- Tòa án ND Quận NTL ;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Dương sự.
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh