TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2018/DS-PT
Ngày 24-10-2018
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Đặng Hồ Điệp

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Bà Phạm Thị Thanh Bình

- Thư ký phiên toà: Bà Bùi Thị Thúy Hà, Thẩm tra viên Toà án nhân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/TLPT- DS ngày 23 tháng 5 năm 2018 về "tranh chấp về hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2816/2018/QĐPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 2997/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A), có trụ sở tại: Số 25, J, phường K, quận L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông B, Giám đốc khởi kiện khu vực Hà Nội, ông C, chuyên viên cao cấp xử lý nợ, ông D, chuyên viên xử lý nợ địa bàn là người đại diện theo ủy quyền (văn bản uỷ quyền lại số 4489B/2018/UQ-A ngày 20 tháng 4 năm 2018 của ông E, Phó Tổng Giám đốc A), ông B và ông C có mặt, ông D vắng mặt.

- *Bị đơn:* Anh F và chị G, cùng nơi cư trú: Xóm 1, thôn M, xã N, huyện O, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của anh F: Chị G, nơi cư trú: Xóm 1, thôn M, xã N, huyện O, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 9 năm 2018), vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh H và chị I, cùng nơi cư trú: Xóm 1, thôn M, xã N, huyện O, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của anh H và chị I: Chị G, nơi cư trú: Xóm 1, thôn M, xã N, huyện O, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 9 năm 2018), vắng mặt.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03 tháng 6 năm 2017, các bản tự khai, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24 tháng 6 năm 2015, anh F và chị G đã kí Hợp đồng tín dụng cá nhân số 393/2015/HĐTDTDH/SBHA với A để vay vốn thanh toán tiền xây nhà. Thời hạn vay 120 tháng, lãi suất theo thỏa thuận. Ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng chị G vay 700.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 888-1, tờ bản đồ số 06, có địa chỉ: Thôn 1, xã N, huyện O, thành phố Hải Phòng, đứng tên chủ sử dụng là ông F và bà G, được Uỷ ban nhân dân huyện O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AM 777822, số vào sổ cấp giấy: H/02440 ngày 17 tháng 9 năm 2008. Tài sản thế chấp được công chứng và đăng kí giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bên vay đã thanh toán được 64.174.000đồng. Từ ngày 25/6/2016, bắt đầu phát sinh nợ quá hạn. Thời điểm nợ quá hạn, A đã nhiều lần đôn đốc, làm việc yêu cầu bên vay trả nợ cho A nhưng bên vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Khi A yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ nhưng bên thế chấp không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ. Xét thấy khoản nợ đã quá hạn nhiều ngày với số tiền lớn vì vậy A khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị G anh F phải thanh toán cho A toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 03 tháng 4 năm 2018) là 763.408.920 đồng (trong đó nợ gốc là 635.820.000 đồng, lãi trong hạn là 112.736.777 đồng, lãi quá hạn là 14.486.143 đồng). Nếu bên vay không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì yêu cầu kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 888-1, tờ bản đồ số 06, có địa chỉ: Thôn 1, xã N, huyện O, thành phố Hải Phòng, đứng tên chủ sử dụng là ông F và bà G, được Uỷ ban nhân dân huyện O cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AM 777822, số vào sổ cấp giấy: H/02440 ngày 17 tháng 9 năm 2008.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Vì trên diện tích đất thế chấp có một phần tài sản là ngôi nhà hai tầng và ngôi nhà cấp 4 của anh H, chị I xây lấn sang diện tích đất đã thế chấp nhưng do diện tích đất rất nhỏ nên A yêu cầu phát mại tài sản theo sơ đồ đo vẽ sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 22 tháng 3 năm 2018.

Bản tự khai ngày 14 tháng 8 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là chị G đồng ý với những yêu cầu của A là đúng. Lý do của việc không trả được nợ vay đúng hạn là do gặp nhiều khó khăn trong buôn bán, kinh doanh. Chị G yêu cầu A cho được trả nợ dần và không phát mại tài sản đã thế chấp.

Bản tự khai ngày 30 tháng 8 năm 2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh H đồng ý với những lời khai của nguyên đơn và chị G. Anh là anh trai của anh F. Năm 2016, vợ chồng anh xây một ngôi nhà hai tầng. Khi anh xây nhà thì anh F, chị G có cho anh một phần diện tích đất của thửa đất nhà anh F, chị G cho vuông đất (ngôi nhà này xây sau khi anh F chị G đã thế chấp đất cho A). Hai anh em cho đất nhau không thông qua chính quyền địa phương và A. Ngoài ra còn nhà cấp 4 mái ngói được xây trước thời điểm anh F, chị G thế chấp đất cho A nhưng vì là anh em nên anh có xây lấn sang đất nhà anh F khoảng 1m. Anh yêu cầu A cho anh F, chị G trả nợ dần và không phát mại tài sản của anh F, chị G cũng như phát mại một phần ngôi nhà hai tầng và một phần ngôi nhà mái ngói anh xây lấn sang nhà anh F, chị G.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh F và chị G phải thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A theo Hợp đồng tín dụng 393/2015/HĐTDTDH/SBHA ngày 24 tháng 6 năm 2015 với tổng số tiền tính đến ngày 03 tháng 4 năm 2018 là 763.408.920 đồng.

2. Trường hợp anh F, chị G không trả được nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có quyền yêu cầu phát mại tài sản đã thế chấp sau đây để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất diện tích 149m2 tại thửa đất số 888-1, tờ bản đồ số 06, thôn 1, xã N, huyện Thuỷ Nguyên, đứng tên chủ sử dụng là ông F và G, được Uỷ ban nhân dân huyện O, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AM777822 ngày 17 tháng 9 năm 2008; có các mốc giới:1; 2; 10; 9; 8; 7; 6; 4; 5 (có sơ đồ kèm theo Bản án).

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 17 tháng 4 năm 2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng kháng nghị yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại vì có nhiều vi phạm:

1. Về phạm vi ủy quyền: Theo giấy ủy quyền của A thì ông B và ông C không được kí đơn khởi kiện, văn bản sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện... nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, ông C đã tự ý thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện. Việc Tòa án chấp nhận tuyên phát mại tài sản theo yêu cầu của ông C là vượt quá phạm vi ủy quyền. Hơn nữa, Tòa án chấp nhận việc thay đổi phạm vi yêu cầu khởi kiện nhưng không đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện là không đúng trình tự tố tụng.

2. Thu thập chứng cứ chưa đầy đủ:

Hai ngôi nhà của anh H chị I có một phần diện tích xây chồng lấn lên diện tích đất đã thế chấp nhưng Tòa án không xác định vị trí, mốc giới cụ thể.

Các cạnh của thửa đất giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trích đo thửa đất kèm theo Bản án có mâu thuẫn về diện tích và vị trí mốc giới nhưng Tòa án chưa làm rõ sự mâu thuẫn này, đồng thời tự nhận định sai số là do trước đây đo vẽ thủ công không chính xác là không có căn cứ.

Phần diện tích đất, anh H chị I xây lấn sang diện tích đất của vợ chồng anh F chị G trước thời điểm thế chấp cho A nhưng quá trình thẩm định của A không ghi nhận phần đất chồng lấn này trong Hợp đồng thế chấp nên là lỗi của A. Cần thiết phải xác định giá trị tài sản của anh H chị I là bao nhiêu để buộc Ngân hàng phải bồi thường cho anh H chị I khi phát mại tài sản. Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên đã có văn bản yêu cầu Tòa án định giá tài sản nhưng Tòa án không tiến hành định giá. Tại phiên tòa, Kiểm sát viên yêu cầu ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ nhưng Tòa án vẫn tiến hành xét xử là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh H và chị I. Việc Bản án tuyên phát mại theo hiện trạng đất mà không buộc anh H, chị I tự tháo dỡ phần công trình nhà hai tầng xây chồng lấn trên đất đã thế chấp có diện tích 1,7m2 để trả lại hiện trạng đất cho A đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của A.

3. Việc tuyên án không rõ ràng gây khó khăn cho hoạt động thi hành án:

Bản án tuyên phát mại 149m2 đất của anh F chị G theo Biên bản thẩm định của Tòa án là không đúng các mốc giới trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án không xác định khoảng cách các mốc giới này là bao nhiêu, vị trí phần đất của anh H xây chồng lấn lên đất của vợ chồng anh F chị G nằm ở vị trí nào trên trích đo kèm theo Bản án. Việc Bản án tuyên như trên dẫn đến không thi hành án được. Tại phần quyết định của Bản án ghi "chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh F và chị G phải thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A theo Hợp đồng tín dụng 393/2015/HĐTDTDH/SBHA ngày 24 tháng 6 năm 2015 với tổng số tiền tính đến ngày 03 tháng 4 năm 2018 là 763.408.920 đồng" và tuyên lãi suất chậm thi thi hành án trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán. Như vậy, phần quyết định của Bản án không xác định được khoản tiền gốc, khoản tiền lãi là bao nhiêu gây khó khăn cho việc thi hành án.

Tại phiên tòa, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn trình bày quan điểm bảo vệ: Theo kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên về việc tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền đã vượt quá phạm vi ủy quyền rút một phần yêu cầu khởi kiện nhưng tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn đã có văn bản yêu cầu phát mại tài sản theo hiện trạng sử dụng đất không bao gồm phần đất chồng lấn của vợ chồng anh H chị I. Và cũng đã yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá tài sản, tuy nhiên nguyên đơn không yêu cầu anh H chị I phải bồi thường phần diện tích đất 1,7m2 của ngôi nhà hai tầng được xây dựng sau khi thế chấp và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu chị G anh F phải thanh toán cho nguyên đơn 763.408.920 đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (trong đó nợ gốc là 635.820.000 đồng, lãi trong hạn là 112.736.777 đồng, lãi quá hạn là 14.486.143 đồng). Tại Bản án sơ thẩm chỉ tuyên phát mại quyền sử dụng đất, do vậy yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thi hành án cho nguyên đơn. Không thỏa thuận được với bị đơn về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung kháng nghị:

Về phạm vi ủy quyền: Ngày 22/8/2018 ông Lê Văn Tần (người đại diện theo pháp luật – Chủ tịch HĐQT) yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng tiến hành xác minh, xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản đảm bảo khoản vay của ông F và bà G; Trường hợp ông F, bà G không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền kê biên, phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo hiện trạng thực tế còn lại (không bao gồm các phần diện tích đất có chồng lấn, tranh chấp theo biên bản đo vẽ thực tế của TA) của anh F và chị G.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện: "ngân hàng có quyền kê biên, phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo hiện trạng đất thực tế còn lại..." và bị đơn là anh F, chị G, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh H, chị I đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Do vậy, không hủy án sơ thẩm vì lý do vượt quá phạm vi ủy quyền, gây thiệt hại cho ngân hàng.

Thứ hai, về việc thu thập chứng cứ của Tòa án:

- Các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 21/8/2017 (không có trích đo) và ngày 22/3/2018 (có trích đo kèm theo) thể hiện trên diện tích đất của anh F,

chị G đã thế chấp cho Ngân hàng có một phần diện tích nhà 02 tầng và một phần diện tích nhà cấp bốn của anh H, chị I xây chồng lấn lên, nhưng không xác định rõ vị trí mốc giới cụ thể của phần công trình chồng lấn. Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2018 xác định rõ vị trí mốc giới phần đất của ông H và bà I xây chồng lấn lên thửa đất 888-1 được cấp cho ông F và bà G cụ thể: Nhà hai tầng (B2) xây chồng lấn 1,7 m2; nhà cấp bốn (G) xây chồng lấn 1.2 m2.

Trích đo lập kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2018 thể hiện các cạnh của thửa đất là (07- 21, 32 – 6.28 - 21, 20); trích đo trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh F, chị G thể hiện các cạnh của thửa đất là (07 - 21,6 - 07 - 20,6). Như vậy là có sự mâu thuẫn về diện tích và số đo các cạnh của thửa đất. Tòa án Thủy Nguyên chỉ tiến hành xác minh tại Uỷ ban nhân dân xã N, được cung cấp lý do sự gia tăng diện tích là do việc đo đạc trước đây bằng thủ công không chính xác, để xác định diện tích đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2018, mà không tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm cơ sở xem xét là thiếu căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm xác định cấp sơ thẩm còn thiếu sót nên đã xác minh làm rõ mâu thuẫn về diện tích và các cạnh tứ cận của thửa đất. Diện tích thửa đất 888-1 thực tế là 149 m2 (tăng 4m2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), nguyên nhân là do khi cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo bằng phương pháp thủ công; đo vẽ khi xem xét, thẩm định tại chỗ đo bằng máy nhưng tổng các cạnh thửa đất, hiện trạng và mốc giới của thửa đất không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các cạnh tứ cận của thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (07; 21.6; 07; 20.0m) khác so với trích đo kèm theo Bản án xác định các cạnh tứ cận của thửa đất (07; 21.2; 6.28; 21.32m) là do Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên cộng thiếu số liệu và nhầm số liệu chiều dài thực tế xây dựng và chiều dài thực tế sử dụng.

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, lời trình bày của các đương sự, biên bản xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện: phần nhà cấp 04 của anh H, chị I xây lấn sang đất nhà anh F, chị G diện tích 1,2m2 được xây từ năm 2000 (trước thời điểm anh F, chị G ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng). Quá trình Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp đã thực hiện không đúng quy trình, không xác định phần đất chồng lấn này trong hợp đồng thế chấp. Trường hợp Ngân hàng vẫn yêu cầu phát mại tài sản là quyền sử dụng diện tích đất đã thế chấp của anh F, chị G thì Tòa án cần buộc Ngân hàng bồi thường cho anh H, chị I phần gía trị công trình trên. Như vậy, Tòa án không xác định giá trị phần nhà cấp 04 của anh H, chị I xây lấn sang đất nhà anh F để có cơ sở giải quyết vụ án là còn thiếu sót. Như vậy, việc thu thập chứng cứ của Tòa án là chưa đầy đủ, chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

Tại cấp sơ thẩm, ngân hàng TMCP A yêu cầu không định giá tài sản là phần nhà cấp 4 của anh H, chị I xây lấn trên đất của anh F, chị G. Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành định giá tài sản: giá trị phần nhà cấp 4 của anh H, chị I lấn sang đất nhà anh F, chị G diện tích 1,2 m2 là 8.400.000 đồng. Tuy nhiên, chị G đồng ý yêu cầu của ngân hàng là phát mại tài sản theo hiện trạng thực tế còn lại như TAND huyện Thủy Nguyên đã

đo vẽ, chị không yêu cầu ngân hàng bồi thường giá trị công trình phần đất ngôi nhà cấp 4 anh H, chị I xây lấn 1.2m2 sang đất nhà anh F, chị G (xây trước khi thế chấp ngân hàng) nên đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Thứ ba, Bản án tuyên không đầy đủ, rõ ràng, gây khó khăn cho công tác thi hành án nên cần phải sửa lại. Cụ thể:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chưa làm rõ mâu thuẫn về diện tích thửa đất thế chấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ mà lại tuyên phát mại tài sản là diện tích đất 149m2 của anh F, chị G trong khi diện tích đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 145m2. Bản án tuyên phát mại tài sản là diện tích đất 149m2 có các mốc giới 1; 2; 10; 9; 8; 7; 6; 4; 5, trong khi phần diện tích theo các mốc giới này là 149m2 – (1,7m2 + 1,2m2) = 146,1m2. Trích đo kèm theo Bản án không thể hiện khoảng cách giữa các mốc giới là bao nhiêu, vị trí 02 phần công trình của gia đình anh H xây chồng lấn trên thửa đất nằm ở vị trí nào. Do đó, không thể thi hành được phần quyết định nêu trên của Bản án.

Bản án xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh F, chị G phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền tính đến ngày 03/4/2018 là 763.408.920 đồng và tuyên lãi suất chậm thi hành án căn cứ vào số tiền nợ gốc chưa thanh toán, nhưng không ghi cụ thể số tiền gốc, lãi là bao nhiêu, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Ngoài ra, Bản án tuyên phát mại quyền sử dụng diện tích đất của anh F, chị G mà không tuyên phát mại cả công trình gắn liền với quyền sử dụng đất là thiếu sót, việc tuyên án như vậy cũng gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh, bổ sung thu thập chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm còn thiếu sót: Tài liệu của Ngân hàng A cung cấp về việc thay đổi yêu cầu; xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 23/8/2018 thửa đất số 888-1, tờ bản đồ số 06, diện tích 145m2, địa chỉ: Thôn 1, xã N, huyện O, thành phố Hải Phòng, chủ sử dụng là ông F và bà G; xác minh tại Uỷ ban nhân dân xã N về sự chênh lệch diện tích đất. Do vậy, kháng nghị phúc thẩm số 02 ngày 17/4/2018 của Viện kiểm sát huyện Thủy Nguyên là có căn cứ nên cần thiết phải sửa án sơ thẩm theo hướng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh F và chị G phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP A theo Hợp đồng tín dụng 393/2015 ngày 24/6/2015, tổng số tiền tính đến ngày 3/4/2018 là 763.408.920, trong đó nợ gốc là 635.826.000 đồng, lãi trong hạn là 112.736.777 đồng, lãi quá hạn là 14.846.143 đồng.

Trường hợp anh F, chị G không trả được nợ, ngân hàng TMCP A có quyền yêu cầu phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 888-1, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn 1, xã N, huyện O, thành phố Hải Phòng theo hiện trạng thực tế còn lại (không bao gồm phần chồng lấn của nhà anh H và chị I sang đất nhà anh F và chị G).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phát mại tài sản diện tích đất có công trình xây dựng của anh H, chị I xây lấn sang đất nhà anh F, chị G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là những người không kháng cáo nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có người đại diện. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

- Xét các nội dung kháng nghị:

[2] Nội dung kháng nghị về phạm vi ủy quyền: Theo nội dung và phạm vi ủy quyền của Giấy uỷ quyền số 5762/UQ-A ngày 03 tháng 6 năm 2017 của A không ủy quyền cho ông Ông B và ông C ký đơn khởi kiện, văn bản sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện.... và không được thực hiện bất kỳ một hành vi nào khác làm thiệt hại hoặc gây bất lợi cho A. Nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, ông C đã tự ý rút một phần yêu cầu phát mại tài sản thế chấp khi chưa được A đồng ý là làm thiệt hại cho A và vượt quá phạm vi ủy quyền nên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên là có căn cứ. Tuy nhiên, ngày 22 tháng 8 năm 2018 người đại diện theo pháp luật của A đã có văn bản rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc phát mại tài sản trong trường hợp anh F chị G không trả được nợ thì A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo hiện trạng thực tế còn lại (không bao gồm các phần diện tích đất và tài sản trên đất có chồng lấn theo biên bản đo vẽ thực tế của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng). Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp quy định của luật nên được chấp nhận. Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 23 tháng 8 năm 2018 thì phần diện tích nhà hai tầng xây lấn sang đất thế chấp là 1,7m2 (theo định giá là 11.900.000đồng). Ngày 12 tháng 9 năm 2018, cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của anh H chị I có lời khai không yêu cầu A phải bồi thường cho anh chị giá trị tài sản là phần diện tích 1,2m2 đất của ngôi nhà cấp 4 đã xây trước thời điểm thế chấp (theo định giá là 8.400.000đồng). Như vậy, tại cấp phúc thẩm, A và anh H chị I đều có yêu cầu không xem xét phần đất mà gia đình anh H chị I đã xây chồng lấn lên diện tích đất của vợ chồng anh F chị G đã thế chấp cho nên A nên quyền và lợi ích hợp pháp của A cũng như anh H chị I đã được bảo đảm, không bị xâm phạm.

[3] Về nội dung kháng nghị thu thập chứng cứ chưa đầy đủ: Vợ chồng anh H có một nhà cấp 4 và một nhà hai tầng. Nhà cấp 4 xây dựng trước khi vợ chồng anh F chị G thế chấp quyền sử dụng đất cho A, ngôi nhà hai tầng xây dựng sau khi vợ chồng anh F chị G thế chấp quyền sử dụng đất cho A. Tại trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên đã xác định diện tích chồng lấn của nhà

cấp 4 là 1,2m2, diện tích chồng lấn của nhà hai tầng là 1,7m2 nhưng không có vị trí, mốc giới cụ thể để có căn cứ tính diện tích đất chồng lấn là bao nhiêu m2 là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Tuy nhiên việc xác định mốc giới, số đo các cạnh của phần đất chồng lấn đã được cấp phúc thẩm xem xét thẩm định tại chỗ lại vào ngày 23 tháng 8 năm 2018 và đã có trích đo xác định vị trí, mốc giới, chiều dài các cạnh của diện tích đất chồng lấn phù hợp với kết quả thẩm định tại chỗ của tòa án cấp sơ thẩm về diện tích đất chồng lấn.

[4] Nội dung kháng nghị về các cạnh của thửa đất giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trích đo thửa đất kèm theo Bản án có mâu thuẫn về diện tích và vị trí mốc giới nhưng Tòa án chưa làm rõ sự mâu thuẫn này, đồng thời tự nhận định sai số là do trước đây đo vẽ thủ công không chính xác là không có căn cứ: Về nội dung này, sau khi có kết quả thẩm định tại chỗ, tại biên bản xác minh ngày 23 tháng 8 năm 2018, Ủy ban nhân dân xã N đã xác nhận tổng các cạnh của thửa đất không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng diện tích đất sau khi đo đạc tăng thêm 4m2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do phương pháp đo thủ công tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và thời điểm hiện tại đo vẽ bằng máy. Về các cạnh của thửa đất tại trích đo kèm theo Bản án sơ thẩm khác với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do tòa án cấp sơ thẩm đã cộng thiếu số liệu và bị nhầm số liệu của chiều dài thực tế xây dựng và chiều dài thực tế sử dụng. Như vậy, Bản án sơ thẩm tuyên phát mại 149m2 đất của anh F chị G theo Biên bản thẩm định của Tòa án là đúng các mốc giới trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Về kháng nghị việc Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên không định giá tài sản để xác định giá trị tài sản của anh H chị I là bao nhiêu để buộc Ngân hàng phải bồi thường cho anh H chị I khi phát mại tài sản: Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 104 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định, Tòa án ra Quyết định định giá tài sản theo yêu cầu của một bên hoặc các bên đương sự. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, các đương sự không yêu cầu định giá tài sản. Do vậy tòa án cấp sơ thẩm không định giá tài sản là thực hiện đúng quy định của luật. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm A đã có yêu cầu Tòa án định giá tài sản. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 23 tháng 8 năm 2018 của Hội đồng định giá ghi nhận giá trị thực tế chuyển nhượng là 7.000.000đ/m2. Nhưng các đương sự không yêu cầu bồi thường giá trị đất chồng lấn trước và sau khi thế chấp nên quyền lợi của A cũng như anh H chị I vẫn được bảo đảm.

[5] Tại phần quyết định của Bản án ghi "chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh F và chị G phải thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A theo Hợp đồng tín dụng 393/2015/HĐTDTDH/SBHA ngày 24 tháng 6 năm 2015 với tổng số tiền tính đến ngày 03 tháng 4 năm 2018 là 763.408.920 đồng" và tuyên lãi suất chậm thi hành án trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán nhưng không xác định số tiền gốc là bao nhiêu và số tiền lãi là bao nhiêu sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án. Quá trình giải quyết vụ án, chị G anh F thừa nhận còn phải

thanh toán cho A toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 03 tháng 4 năm 2018) là 763.408.920 đồng (trong đó nợ gốc là 635.820.000 đồng, lãi trong hạn là 112.736.777 đồng, lãi quá hạn là 14.486.143 đồng). Do vậy, cần sửa lại Bản án sơ thẩm, xác định số nợ gốc và nợ lãi cụ thể mới đảm bảo quyền lợi của đương sự và đảm bảo cho việc thi hành án.

[6] Xét thấy việc thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ nhưng đã được cấp phúc thẩm bổ sung đầy đủ và đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Do vậy căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm về việc quyết định số nợ gốc và lãi cũng như việc phát mại tài sản thế chấp theo yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp đối với anh F chị G theo hiện trạng sử dụng đất thực tế.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh F và chị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng nghị không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 30, Điều 35, Điều 147, khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 318, Điều 319, Điều 463, Điều 466, Điều 688 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 11, khoản 2 Điều 26 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;

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên.

2. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A về việc phát mại tài sản thế chấp của anh F và chị G theo Hợp đồng thế chấp số 393/2015/HDTD/SBHA ngày 24 tháng 6 năm 2015.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A: Anh F và chị G có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 03 tháng 4 năm 2018) là 763.408.920 đồng (trong đó nợ gốc là

635.820.000 đồng, lãi trong hạn là 112.736.777 đồng, lãi quá hạn là 14.486.143 đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 393/2015/HDTDTDH/SBHA ngày 24 tháng 6 năm 2015.

Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay 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 mà 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.

3.2. Trường hợp anh F, chị G không trả được nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo hiện trạng thực tế còn lại (không bao gồm các phần diện tích đất và tài sản trên đất có chồng lấn theo biên bản đo vẽ thực tế sau khi thẩm định tại chỗ) tại thửa đất số 888-1, tờ bản đồ số 06, thôn 1, xã N, huyện Thuỷ Nguyên, đứng tên chủ sử dụng là ông F và G, được Uỷ ban nhân dân huyện O, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AM777822 ngày 17 tháng 9 năm 2008 (có sơ đồ kèm theo bản án).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh F, chị G phải chịu 34.536.357(ba mươi tư triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm lăm mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền 15.900.000 (mười lăm triệu chín trăm nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng theo biên lai số 0005599 ngày 13 tháng 7 năm 2017.

Trong trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

CÁC THẨM PHÁN **CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thu Thủy **Phạm Thị Thanh Bình** **Đặng Hồ Điệp**