

**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: 20/2017/KDTM-PT

Ngày: 12-9-2017

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 HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Ché;

Bà Vũ Thị Thu Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hân - 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 12 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2015/TLPT-KDTM ngày 28 tháng 5 năm 2015 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 15/2015/KDTM-ST ngày 08 tháng 4 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 601/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K; địa chỉ trụ sở: Số 16-18 P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà C, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch N - Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số: 1224/UQ-NHKL ngày 01 tháng 8 năm 2017). Có mặt

- Bị đơn:

1. Ông Ngô Văn Đ; Vắng mặt

2. Bà Trần Thị O; Vắng mặt

Cùng trú tại địa chỉ: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1; địa chỉ trụ sở: Thị trấn N, huyện T, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông B – Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số: 1363/UBND-TN&MT ngày 28 tháng 8 năm 2017). Vắng mặt

2. NLQ2; Vắng mặt

3. NLQ3; Vắng mặt

Cùng trú tại địa chỉ: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ2, NLQ3: Anh H; trú tại địa chỉ: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng (Được ủy quyền theo hai văn bản ủy quyền ngày 10/6/2015 và ngày 11/6/2015). Vắng mặt

4. NLQ4; Có mặt

5. NLQ5; Có mặt

Cùng trú tại địa chỉ: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng.

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K;

2. Bị đơn ông Ngô Văn Đ;

3. NLQ2, NLQ3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 15/01/2009, Giữa Ngân hàng Thương mại Cổ Phần K – Phòng giao dịch N (Sau đây viết tắt là Ngân hàng) và bà Trần Thị O, ông Ngô Văn Đ ký kết các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số: HD0134/HĐTD-PGDNQ; số tiền vay 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*); mục đích vay là để bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay 24 tháng; ngày đến hạn 16/01/2011;

Hợp đồng tín dụng số: HD0135/HĐTD-PGDNQ; số tiền vay 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*); mục đích vay là để bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay 24 tháng; ngày đến hạn 16/01/2011.

Lãi suất trong hai hợp đồng tín dụng được tính: 12 tháng đầu (Tính từ ngày giải ngân) là 1,0625%/tháng, 12 tháng tiếp theo lãi suất được điều chỉnh bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng (+)0,5%/tháng; lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) cho ông Đ và bà O theo Giấy đề nghị

giải ngân kiêm giấy nhận nợ số: HD00134.1/HĐTD-PGDNQ ngày 21/01/2009 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số: HD00135.1/HĐTD-PGDNQ ngày 16/01/2009.

Để bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng trên ông Đ và bà O đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản là: Quyền sử dụng 286 m² đất và tài sản gắn liền với đất; thửa đất số 1672, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số D 0873909, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 341QDSĐ/HPTNALQ1 ngày 18/01/1995 do NLQ1 cấp cho ông Ngô Văn Đ. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 15/01/2009, công chứng số: 137 ngày 15/01/2009, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/01/2009 tại Văn phòng đăng quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Đ và bà O đã vi phạm nghĩa vụ (nghĩa vụ trả tiền gốc và tiền lãi) từ tháng 07/2010, nên Ngân hàng khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn là ông Ngô Văn Đ và bà Trần Thị O phải trả số tiền còn nợ tính đến ngày tuyên án sơ thẩm là 879.178.229 đồng (*Tám trăm bảy mươi chín triệu, một trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm hai chín đồng*) bao gồm:

Nợ gốc 312.500.000 đồng (*Ba trăm mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng*);

Nợ lãi trong hạn 251.653.646 đồng (*Hai trăm năm mươi một triệu, sáu trăm năm mươi ba nghìn, sáu trăm bốn sáu đồng*);

Nợ lãi quá hạn 117.410.156 đồng (*Một trăm mười bảy triệu, bốn trăm mười nghìn, một trăm năm sáu đồng*);

Nợ phạt chậm trả lãi 197.614.427 đồng (*Một trăm chín mươi bảy triệu, sáu trăm mười bốn nghìn, bốn trăm hai bảy đồng*).

- Trường hợp ông Đ và bà O không trả nợ thì đề nghị Tòa án cho phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Sau khi phát mại tài sản bảo đảm nếu không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Đ và bà O vẫn phải tiếp tục trả nợ khoản tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Tại các văn bản và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Ngô Văn Đ thừa nhận có ký kết các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và còn nợ số tiền gốc, tiền lãi như Ngân hàng đã trình bày. Tuy nhiên, Ông Đ cho rằng việc chưa thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là do vợ chồng ông vay tiền hộ em trai là ông K để lấy vốn làm kinh doanh tàu biển và do tình hình kinh doanh gặp nhiều khó khăn nên vợ chồng ông và em trai ông không có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn cho Ngân hàng từ năm 2010. Ông Đ đề nghị được trả nợ dần mỗi quý là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền gốc và

tiền lãi xin Ngân hàng xem xét. Nếu Ngân hàng không đồng ý thì ông xin được gia hạn thời gian phát mại tài sản thế chấp để ông bàn lại với vợ. Hiện nay, vợ ông (bà O) đi làm ở xa không có mặt tại gia đình. Khi bà O đi không thông báo với chính quyền địa phương và Cục xuất nhập cảnh, ông Đ không biết chỗ ở của bà O nhưng ông vẫn liên lạc với vợ bằng điện thoại và có thông báo cho vợ biết việc Tòa án đang giải quyết vụ án và gửi các văn bản tố tụng đến nhà (BL 65, 93, 95, 185, 299, 300).

Bị đơn bà Trần Thị O không có văn bản trình bày ý kiến của mình, không có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án.

NLQ2 trình bày:

Trước năm 1990, ông cho vợ chồng ông Đ, bà O khoảng 160m² đất (BL108), nhưng tại (BL303) ông khai cho ông Đ diện tích đất có chiều ngang là 4m, chiều dài khoảng 17-18m và tại đơn kháng cáo ông khai là cho 5m chiều ngang chiều dài hết đất. Năm 1995, vợ chồng ông Đ, bà O xây nhà với diện tích đất có chiều ngang là 6m, chiều dài là khoảng 20m và ông không có ý kiến gì, từ đó đến nay hiện trạng đất của gia đình ông và gia đình ông Đ, bà O không thay đổi. Việc cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Đ như thế nào ông không biết. Tuy nhiên, vợ chồng ông Đ, bà O ở thì không sao nếu bán hoặc Ngân hàng phát mại thì ông yêu cầu ông Đ, bà O trả lại phần diện tích đất đã xây lấn sang đất nhà ông.

Đất của gia đình NLQ4, NLQ5 đang sử dụng có nguồn gốc là đất của gia đình ông. Vào khoảng năm 1975, ông có bán một phần đất cho ông T. Từ thời gian đó cho tới nay, hai bên cũng không có tranh chấp gì, sau đó ông T chia đất cho các con là anh D và anh T1, sau đó anh D đổi đất cho ông NLQ4, bức tường bao ngăn cách giữa diện tích đất của gia đình ông và gia đình NLQ4 là do ông T xây dựng từ khi mua đất của ông.

NLQ4, NLQ5 cùng thống nhất trình bày:

Khoảng năm 1975, NLQ2 có bán một phần diện tích đất phía sau cho ông T. Diện tích đất ông T mua lại của NLQ2 chia cho hai người con là anh D và anh T1. Khoảng năm 1994, NLQ4 và NLQ5 đổi đất cho anh D, khi đổi đất cho anh D đã có tường bao ngăn cách ranh giới với nhà NLQ2, sau này vợ chồng NLQ4, NLQ5 xây cao thêm 30-40cm. Gia đình NLQ4, NLQ5 đổi đất được mấy năm thì gia đình anh Đ đến ở. Việc đổi đất giữa NLQ4, NLQ5 và gia đình anh D đã được UBND xã A1 xác nhận và sống ổn định từ đó cho tới nay. Diện tích đất của vợ chồng anh Đ, chị O từ khi được NLQ2 cho đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng. Phần đất phía sau của gia đình anh Đ, chị O hiện NLQ2 đang quản lý sử dụng. Khi ông Đ làm thủ tục cấp GCNQSDĐ ông không biết và cũng không ký vào biên bản xác định ranh giới. Việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Đ, bà O

chồng lẫn sang đất của gia đình ông là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Ngô Văn Đ (BL 139, 167, 304, 353).

Tại Bản án sơ thẩm số: 15/2015/KDTM-ST ngày 08/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng, quyết định:

Căn cứ Điều 29, 32a, 33 và Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 322, 323, 343, 348, 349, 350, 351 và Điều 715 Bộ luật Dân sự; Điều 51 và 52 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 297 Luật Thương mại; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của NLQ4, NLQ5: Hủy GCNQSDĐ số D 0873909, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 341QSD/HPTNALQ1 ngày 18/01/1995 do UBND huyện T cấp mang tên chủ sử dụng là ông Ngô Văn Đ.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc ông Ngô Văn Đ và bà Trần Thị O phải trả Ngân hàng số tiền nợ gốc 312.500.000 đồng, lãi trong hạn 251.653.646 đồng, lãi quá hạn 117.410.156 đồng, phạt chậm trả lãi 197.614.427 đồng. Tổng số tiền phải trả là 879.178.229 đồng.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Ngô Văn Đ và bà Trần Thị O vẫn phải tiếp tục chịu lãi tính trên số nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thực trả hết nợ gốc. 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.

Nếu ông Ngô Văn Đ và bà Trần Thị O không trả được nợ (bao gồm cả nợ gốc và nợ lãi) thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện T phát mại tài sản sau đây để thu hồi nợ: Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1672, tờ bản đồ số 01, diện tích 164m², địa chỉ: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng; có vị trí cụ thể sau:

Phía Bắc giáp hộ gia đình NLQ2 dài 24,2 m;

Phía Nam giáp hộ gia đình bà P dài 17,7 m + 7,2 m;

Phía Đông giáp đường thôn dài 6,1 m;

Phía Tây giáp hộ NLQ2 dài 6,9 m.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Ngày 22/4/2015, nguyên đơn Ngân hàng có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo: Không đồng ý với việc tuyên phát mại 164 m² đất của bản án sơ thẩm trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Yêu cầu kháng cáo: Trường hợp ông Ngô Văn Đ và bà Trần Thị O không trả được nợ (bao gồm nợ gốc và nợ lãi) thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện T phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Giá trị quyền sử dụng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1672, tờ bản đồ số 01; diện tích 286 m², địa chỉ: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0873909 do UBND huyện T cấp cho ông Ngô Văn Đ năm 1995.

Ngày 22/4/2015, bị đơn ông Ngô Văn Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo: Bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Đ phải trả Ngân hàng số tiền vợ chồng ông Đ vay, ông Đ hoàn toàn nhất trí có trách nhiệm trả nợ dân và không đồng ý việc phát mại tài sản thế chấp.

Ngày 24/4/2015, NLQ2, NLQ3 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo: Không đồng ý phát mại toàn bộ diện tích đất của gia đình ông Đ, bà O.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

NLQ4, NLQ5 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định hủy GCNQSDD đứng tên ông Ngô Văn Đ của bản án sơ thẩm và không đồng ý với kháng cáo của Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn Đ và NLQ2, NLQ3 theo quy định Điều 296 BLTTDS.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo ông Ngô Văn Đ, NLQ2, NLQ3 và anh H là người đại diện theo ủy quyền của NLQ2, NLQ3

vắng mặt tại phiên tòa lần hai không có lý do mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phần kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn Đ và NLQ2, NLQ3.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét hợp đồng tín dụng: Ngân hàng và vợ chồng ông Ngô Văn Đ, bà Trần Thị O ký kết 02 hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số HD0134/HĐTD-PGDNQ ngày 15/01/2009 và Hợp đồng tín dụng số HD0135/HĐTD-PGDNQ ngày 15/01/2009; Ông Đ thừa nhận ông và bà O có ký các hợp đồng tín dụng và còn nợ số tiền như Ngân hàng yêu cầu là đúng. Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: “ *Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh* ”. Như vậy, việc ông Đ và bà O còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 312.500.000 đồng (Ba trăm mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng) và tiền nợ lãi trong hạn 251.653.646 đồng (Hai trăm năm mươi một triệu, sáu trăm năm mươi ba nghìn, sáu trăm bốn sáu đồng), nợ lãi quá hạn 117.410.156 đồng (Một trăm mười bảy triệu, bốn trăm mười nghìn, một trăm năm sáu đồng) là có thật. Do ông Đ và bà O vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo như nội dung của hợp đồng đã ký, nên phải có nghĩa vụ trả số nợ như Ngân hàng yêu cầu.

[2.2]. Đối với yêu cầu về khoản tiền phạt chậm trả lãi 197.614.427 đồng của Ngân hàng thấy:

Theo thỏa thuận tại đoạn hai khoản 3 Điều 3 của hai Hợp đồng tín dụng số: HD0134/HĐTD-PGDNQ và HD0135/HĐTD-PGDNQ quy định: “ *Nếu bên A không trả lãi tiền vay đầy đủ và đúng hạn, bên B sẽ thu thêm số tiền phạt chậm trả lãi bằng 150%/ngày trên số tiền lãi chậm trả và số ngày chậm trả*”, nhưng Ngân hàng đã cắt giảm lãi suất cho khách hàng xuống còn 0,1%/ngày x 365 ngày = 36,5%/năm. Căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 13 của Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng thì: “ *Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*”. Như vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đối với khoản tiền phạt chậm trả lãi với mức lãi suất 36,5%/năm là trái với quy định của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN. Vì vậy cần phải sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng về khoản tiền phạt chậm trả lãi tính đến ngày 08/4/2015 (ngày xét xử sơ thẩm) là 54.892.896 đồng (Năm mươi tư triệu, tám trăm chín mươi hai nghìn, tám trăm chín sáu đồng).

[2.3]. Xét về hợp đồng thế chấp tài sản:

Để bảo đảm cho khoản vay của các hợp đồng tín dụng, Ngân hàng và ông Đ, bà O đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 15/01/2009, hợp đồng do các bên tự nguyện ký kết, mục đích và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội và ông Đ cũng đã thừa nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 92 BLTTDS, Hội đồng xét xử công nhận đó là sự thật và hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm các bên ký kết. Tuy nhiên, tài sản thế chấp mà ông Đ, bà O thế chấp là quyền sử dụng 286m² đất theo như GCNQSDĐ số D0873909 ngày 18/01/1995 do UBND huyện T cấp cho ông Ngô Văn Đ lại không đúng với hiện trạng diện tích đất ông Đ đang sử dụng. Lý do theo như Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất hộ ông Ngô Văn Đ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (BL392) và của UBND xã A1 (BL364) thì nguyên nhân giảm diện tích, kích thước là do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận đã vẽ, ghi chép số liệu, tính toán bằng phương pháp thủ công nên dẫn đến việc chồng lấn sang phần đất của các hộ giáp ranh xung quanh. Hiện trạng các hộ vẫn sử dụng như vậy từ khi được phân chia đến nay. Thửa đất nằm trong khu dân cư khép kín, các hộ liền kề thông nhất về ranh giới, mốc giới, không tranh chấp, không mua bán chuyển nhượng. Gia đình ông Ngô Văn Đ thống nhất về kích thước các cạnh, ranh giới mốc giới và cam kết sử dụng đúng theo kích thước đo đạc thực tế. Theo trích đo hiện trạng sử dụng đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (BL393) thì diện tích đất hiện ông Ngô Văn Đ đang sử dụng là 164m². Về nguồn gốc diện tích đất ông Đ đang sử dụng là của NLQ2, NLQ3 (Bố, mẹ vợ ông Đ) cho nhưng không làm văn bản mà chỉ cho miệng, khi làm đơn kê khai xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ lại kê khai diện tích đất là 286m² (BL124). Đối với phần diện tích đất phía sau nhà ông Đ có hai phần: phần giáp nhà ông Đ là của NLQ2, NLQ3 và hiện NLQ2, NLQ3 vẫn đang sử dụng không có tranh chấp, phần thứ hai tiếp giáp từ phần đất của NLQ2 kéo thẳng đến hết theo như sơ đồ trong GCNQSDĐ là của NLQ4. Hiện NLQ4 đang sử dụng và đã có tường bao ngăn cách từ trước, các bên không có tranh chấp gì. Diện tích đất hiện ông Đ đang sử dụng có chiều mặt đường xóm là 6,08m, ông Đ đã làm nhà hết phần đất hiện đang sử dụng. NLQ2, NLQ3 cũng không có ý kiến gì (BL108) và hiện tại phần diện tích đất của NLQ2, NLQ3 đã cho hai con là anh D1 và anh T2, phần đất giáp ranh giữa nhà ông Đ và anh D1 có khuôn viên riêng. Từ những chứng cứ nêu trên, có đủ căn cứ xác định rằng diện tích đất ông Đ và bà O được quyền sử dụng là 164m² mà không phải là 286m² như trong GCNQSDĐ mà ông Đ đã được cấp. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Về án phí:

Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên những đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 12 về án phí, lệ phí Tòa án và khoản 2 Điều 148 của BLTTDS.

Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm và chỉ chấp nhận một phần đối với số tiền phạt chậm trả lãi nên Ngân hàng phải chịu án phí sơ thẩm đối với khoản tiền không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 BLTTDS.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Áp dụng các Điều 320, 322, 323, 343, 348, 349, 350, 351 và Điều 715 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn Đ và NLQ2, NLQ3.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 15/2015/KDTM-ST ngày 08/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng.

- Buộc ông Ngô Văn Đ và bà Trần Thị O phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền phạt chậm trả lãi là 54.892.896 đồng (*Năm mươi tư triệu, tám trăm chín mươi hai nghìn, tám trăm chín sáu đồng*).

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (09/4/2015), ông Ngô Văn Đ và bà Trần Thị O còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất 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.

- Trường hợp ông Ngô Văn Đ và bà Trần Thị O không trả được nợ (bao gồm tiền gốc và tiền lãi) thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự huyện T phát mại tài sản sau đây để thu hồi nợ: Quyền sử dụng 164 m² đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 1672, tờ bản đồ số 01, được giới hạn bởi các mốc: 7-8-9-10-23-24 và 7, địa chỉ: Thôn A, xã A1, huyện T, thành phố Hải Phòng; vị trí cụ thể sau:

Phía Bắc giáp hộ gia đình NLQ2 dài 16,9 m + 7,3 m;

Phía Nam giáp hộ gia đình bà P dài 17,7 m + 7,2 m;

Phía Đông giáp đường thôn dài 6,08 m;

Phía Tây giáp hộ NLQ2 dài 6,95 m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp số tiền thu được dùng để trả nợ cho Ngân hàng còn thừa thì được trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu không đủ trả nợ thì ông Ngô Văn Đ và bà Trần Thị O còn phải tiếp tục trả nợ phần còn thiếu.

Các quyết định khác của bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Án phí sơ thẩm:

Ông Ngô Văn Đ và bà Trần Thị O phải chịu 33.458.267 đồng (*Ba mươi ba triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn, hai trăm sáu bảy đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K phải chịu 7.136.076 đồng (*Bảy triệu, một trăm ba mươi sáu nghìn, không trăm bảy sáu đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm được trừ vào số tiền 15.600.000 đồng (*Mười năm triệu, sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2012/0001368 ngày 21/3/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Hải Phòng. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền còn thừa là 8.463.924 đồng (*Tám triệu, bốn trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm hai bốn đồng*).

- Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Ngô Văn Đ số tiền 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: 0010992 ngày 05/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Hải Phòng.

Hoàn trả cho NLQ2, NLQ3 số tiền 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: 0010991 ngày 05/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Hải Phòng.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: 0010990 ngày 04/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Hải Phòng.

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, 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 Điều 9 của 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;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, TKT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Dương