

**Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp**

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

**Nguồn án lệ:**

Quyết định giám đốc thẩm số 01/2017/KDTM-GĐT ngày 01-3-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án kinh doanh, thương mại “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” tại thành phố Hà Nội giữa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần A (đại diện theo pháp luật là ông Phạm Hữu P, đại diện theo ủy quyền là bà Mai Thu H) với bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn B (đại diện theo pháp luật là anh Trần Lưu H1); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N, anh Trần Lưu H1, chị Phạm Thị V, anh Trần Lưu H2, chị Tạ Thu H, anh Nguyễn Tuấn T, chị Trần Thanh H, anh Trần Minh H, chị Đỗ Thị H.

**Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 4 phần “Nhận định của Tòa án”.

**Khái quát nội dung của án lệ:**

**- Tình huống án lệ 1:**

Một bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nhưng trên đất còn có tài sản thuộc sở hữu của người khác; hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

**- Giải pháp pháp lý 1:**

Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

**- Tình huống án lệ 2:**

Bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà không thuộc sở hữu của người sử dụng đất.

**- Giải pháp pháp lý 2:**

Trường hợp này, khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu.

**Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:**

Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015); Điều 715, Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (pháp điển hóa tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015).

**Từ khóa của án lệ:**

“Thế chấp quyền sử dụng đất”; “Trên đất có tài sản của người khác”; “Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”; “Thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp”; “Ưu tiên nhận chuyển nhượng”.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06-10-2011 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần A trình bày:

Ngày 16-6-2008, Ngân hàng Thương mại cổ phần A (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và Công ty trách nhiệm hữu hạn B (sau đây viết tắt là Công ty B) ký Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-200800142. Theo đó, Ngân hàng cho Công ty B vay 10.000.000.000 đồng và/hoặc bằng ngoại tệ tương đương. Mục đích cấp tín dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh theo nghề đăng ký của Công ty B.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân tổng cộng 3.066.191.933 đồng cho Công ty B theo các Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ. Tính đến ngày 05-10-2011,

Công ty B còn nợ gốc và lãi của 03 Khế ước là 4.368.570.503 đồng (trong đó nợ gốc là 2.943.600.000 đồng, nợ lãi là 1.424.970.503 đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là nhà, đất [thửa đất số 43, tờ bản đồ số 5I-I-33 (1996)] tại số 432, tổ 28, phường E, quận G, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Trần Duyên H và bà Lưu Thị Minh N (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10107490390 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 07-12-2000), do ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11-6-2008. Hợp đồng thế chấp này được Phòng công chứng số 6 thành phố Hà Nội công chứng ngày 11-6-2008 và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11-6-2008.

Ngày 30-10-2009, Ngân hàng và Công ty B tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-200900583. Theo đó, Ngân hàng cho Công ty B vay 180.000 USD. Mục đích vay để thanh toán tiền vận chuyển hàng hóa lô hàng xuất khẩu; thời hạn vay 09 tháng; lãi suất vay 5,1%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150%.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay 180.000 USD cho Công ty B. Công ty B mới trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 100.750 USD và số nợ lãi là 1.334,50 USD. Tính đến ngày 05-10-2011, Công ty B còn nợ gốc là 79.205 USD và nợ lãi là 16.879,69 USD. Tổng cộng cả nợ gốc và lãi là 96.120,69 USD.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-2009058 gồm:

- Lô hàng 19 xe ô tô tải thành phẩm trọng tải 1,75 tấn hiệu JMP mới 100% trị giá 2.778.750.000 đồng (do Công ty B lắp ráp theo phương thức hàng để kho đơn vị, Ngân hàng giữ Giấy chứng nhận đăng kiểm chất lượng xe xuất xưởng) do Công ty B thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 219/2009/EIBHBT-CC ngày 29-10-2009. Hợp đồng thế chấp này được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký giao dịch bảo đảm thành phố Hà Nội ngày 02-11-2009;

- Số dư tài khoản tiền gửi kỳ hạn 03 tháng trị giá 1.620.000.000 đồng do Ngân hàng phát hành. Do Công ty B đã thực hiện được một phần nợ vay nên Ngân hàng đã giải chấp số tiền 1.620.000.000 đồng tiền gửi trong tài khoản tiết kiệm của Công ty B, tương ứng với số nợ đã thanh toán.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ngân hàng xác nhận: đối với khoản vay 180.000 USD, Công ty B đã trả xong nợ gốc; chỉ còn lại nợ lãi là 5.392,81 USD; tài sản bảo đảm là 19 xe ô tô, hiện đã bán 18 chiếc, còn lại 01 chiếc; đề nghị Tòa án cho xử lý nốt chiếc xe còn lại để thu hồi nợ vay còn thiếu.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc:

- Công ty B thanh toán số nợ gốc và lãi bằng VNĐ của Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-200800142 là 4.368.570.503 đồng;

- Công ty B thanh toán 5.392,81 USD nợ lãi bằng USD của Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-200900583.

Trong trường hợp, Công ty B không thanh toán hoặc thanh toán không đủ đề nghị Tòa án phát mãi tài sản thế chấp là:

- Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại số 432, tổ 28, phường E, quận G, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Trần Duyên H và bà Lưu Thị Minh N;

- 01 xe ô tô tải thành phẩm, trọng tải 1,75 tấn, hiệu JMP mới 100% do Công ty B lắp ráp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 219/2009/EIBHBT-CC ngày 29-10-2009.

*Đại diện bị đơn là anh Trần Lưu H1 - Tổng Giám đốc Công ty B trình bày:* Thừa nhận số tiền nợ gốc, lãi và tài sản thế chấp như Ngân hàng trình bày nhưng đề nghị Ngân hàng cho trả nợ dần.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Duyên H và bà Lưu Thị Minh N trình bày:* Ông bà thừa nhận ký hợp đồng thế chấp nhà, đất số 432 nêu trên để bảo đảm cho khoản vay tối đa là 3.000.000.000 đồng của Công ty B. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Gia đình ông Trần Duyên H và bà Lưu Thị Minh N cũng đã hỗ trợ Công ty trả được gần 600.000.000 đồng cho khoản vay có tài sản thế chấp là nhà và đất của ông bà. Ông, bà đề nghị Ngân hàng gia hạn khoản nợ của Công ty B để Công ty có thời gian phục hồi sản xuất, thu xếp trả nợ cho Ngân hàng; đề nghị Tòa án không triệu tập các con trai, con dâu, con gái và con rể của ông bà đến Tòa án làm việc.

*Anh Trần Lưu H2 thay mặt cho những người con, cháu của ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N đang sống tại nhà, đất số 432 trình bày:*

Cuối năm 2010, anh mới biết bố mẹ anh thế chấp nhà đất của gia đình đang ở để bảo đảm cho khoản vay của Công ty B. Sau khi ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở năm 2000, anh Trần Lưu H2 và anh Trần Minh H đã bỏ tiền ra xây dựng thêm một ngôi nhà 3,5 tầng trên đất và 16 người trong gia đình hiện đang ở tại nhà, đất số 432 nêu trên. Khi ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng không hỏi ý kiến các anh và những người đang sinh sống tại nhà, đất này. Do đó, anh đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng thế chấp và xem xét số tiền 550.000.000 đồng mà anh em các anh đóng góp vào trả nợ cho Công ty B theo Hợp đồng tín dụng có tài sản bảo đảm là nhà, đất số 432 nêu trên nhưng Ngân hàng tự ý trừ vào khoản vay ngoại tệ có tài sản bảo đảm là 19 xe ô tô là không đúng.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 59/2013/KDTM-ST ngày 24-9-2013, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn B.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn B phải thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-200800142, bao gồm: nợ gốc là 2.813.600.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 2.080.977.381 đồng; nợ lãi quá hạn tính đến ngày 23-9-2013 là 1.036.575.586 đồng; tiền lãi phạt chậm trả tính đến ngày 23-9-2013 là 123.254.156 đồng; tổng cộng: 6.054.407.123 đồng.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn B phải thanh toán trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-200800583, gồm số tiền nợ lãi quá hạn là 5.392,81 USD.

Trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn B không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-200800142, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thửa số 43, tờ bản đồ số 5I-I-33 (1996) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10107490390 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 07-12-2000 cho ông Trần Duyên H và bà Lưu Thị Minh N tại địa chỉ số 432, tổ 28, phường E, quận G, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ...

Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn B không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-200800583, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội xử lý tài sản bảo đảm là 01 chiếc xe ô tô tải, trọng tải 1,75 tấn hiệu JMP do Công ty trách nhiệm hữu hạn B lắp ráp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 219/2009/EIBHBT-CC ngày 29-10-2009 để thu hồi nợ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 111/2014/KDTM-PT ngày 07-7-2014, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội quyết định:

*Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 59/2013/KDTM-ST ngày 24-9-2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về Hợp đồng tín dụng, về các khoản tiền vay và tiền Công ty trách nhiệm hữu hạn B phải trả Ngân hàng Thương mại cổ phần A; hủy phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 59/2013/KDTM-ST ngày 24-9-2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về phần hợp đồng thế chấp, bảo đảm của người thứ 3, cụ thể:*

*...Hủy phần quyết định về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ 3 (nhà đất số 432, tổ 28, phường E, quận G, thành phố Hà Nội) ký ngày 11-6-2008 tại Phòng công chứng số 6 thành phố Hà Nội và đăng ký tài sản bảo đảm tại Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội ngày 11-6-2008...*

*Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xác minh, thu thập chứng cứ và xét xử lại, xác định phần tài sản hợp pháp thuộc sở hữu của ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N làm tài sản thế chấp bảo đảm cho Công ty trách nhiệm hữu hạn B đối với khoản tiền vay ở Ngân hàng Thương mại cổ phần A theo Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-200800142 ngày 16-6-2008.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, Ngân hàng, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có văn bản đề nghị xem xét lại bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 14/2016/KDTM-KN ngày 12-4-2016, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 111/2014/KDTM-PT ngày 7-7-2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội. Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 111/2014/KDTM-PT ngày 7-7-2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội và Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 59/2013/KDTM-ST ngày 24-9-2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xử hủy bản án phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm lại.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Hồ sơ vụ án thể hiện, để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-200800142 ngày 16-6-2008 tại Ngân hàng của Công ty B do anh Trần Lưu H1 là con trai ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N làm Giám đốc, thì ngày 11-6-2008, ông Trần Duyên H và bà Lưu Thị Minh N đã thế chấp nhà, đất tại số 432, tổ 28, phường E, quận G, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11-6-2008. Hợp đồng thế chấp này được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 07-12-2000, thì nhà, đất tại số 432, tổ 28, phường E, quận G, thành phố Hà Nội (sau đây viết tắt là nhà, đất số 432), gồm: diện tích đất ở 147,7 m<sup>2</sup>, diện tích nhà ở 85 m<sup>2</sup>, kết cấu nhà: bê tông và xây gạch; số tầng: 02+01. Khi thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng biết trên diện tích đất 147,7 m<sup>2</sup> ngoài căn nhà 02 tầng đã được đăng ký sở hữu, còn có căn nhà 3,5 tầng chưa đăng ký sở hữu nhưng Ngân hàng chỉ định giá quyền sử dụng đất và căn nhà 02 tầng đã đăng ký sở hữu với tổng giá

trị nhà, đất là 3.186.700.000 đồng, mà không thu thập thông tin, tài liệu để xem xét làm rõ nguồn gốc cũng như ai là chủ sở hữu căn nhà 3,5 tầng là thiếu sót, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 06-6-2012, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định: nhà, đất số 432 có 02 khối nhà (gồm: khối nhà thứ nhất: diện tích chiếm đất là 37,5 m<sup>2</sup>, chiều dài 5,9 m, chiều rộng 6,35 m; khối nhà thứ hai là nhà bê tông ba tầng có ban công, diện tích 61,3 m<sup>2</sup>) và hiện có 16 người thường trú, đăng ký dài hạn, thường xuyên sinh sống. Trước khi xét xử sơ thẩm, ngày 21-9-2013, anh Trần Lưu H2 (con trai ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N) có Đơn kiến nghị gửi Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội cho rằng sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở năm 2000, do khó khăn về chỗ ở, năm 2002, gia đình ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N đã thống nhất để anh Trần Lưu H2 và những người con của ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N bỏ tiền ra xây dựng thêm căn nhà 3,5 tầng bên cạnh căn nhà 02 tầng cũ trên thửa đất nói trên. Như vậy, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội biết trên thực tế hiện trạng thửa đất khi thế chấp đã có 02 căn nhà (căn nhà 02 tầng cũ và căn nhà 3,5 tầng) không đúng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở năm 2000 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11-6-2008. Khi giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có xem xét yêu cầu của anh Trần Lưu H2 và những người con ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N liên quan đến căn nhà 3,5 tầng nhưng Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội không quyết định rõ có xử lý phát mãi căn nhà 3,5 tầng hay không là không đúng, không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[4] Theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: *“Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất”*. Trong vụ án này, khi ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bên thế chấp (ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng) đều biết rõ trên thửa đất của ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N ngoài căn nhà 02 tầng đã được đăng ký quyền sở hữu thì trên đất còn có một căn nhà 3,5 tầng chưa được đăng ký quyền sở hữu nhưng các bên chỉ thỏa thuận thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng đất và căn nhà 02 tầng gắn liền với đất. Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11-6-2008 có một phần bị vô hiệu (phần có căn nhà 3,5 tầng); xử hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm về phần hợp đồng thế chấp và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xác minh, thu thập chứng cứ xác định phần tài sản hợp pháp thuộc sở hữu của ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N và xét xử lại là không đúng. Lẽ ra, với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm cần xem xét, quyết định về xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và căn nhà

thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N theo quy định của pháp luật. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm cần yêu cầu đương sự cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc hình thành căn nhà 3,5 tầng nêu trên để giải quyết vụ án bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho những người đã bỏ tiền ra xây dựng nhà và đang sinh sống tại đó. Đồng thời, Tòa án cấp phúc thẩm cần hỏi ý kiến, động viên, khuyến khích các đương sự thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp. Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

[5] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo thỏa thuận của các bên tại khoản 5.4 Điều 5 Hợp đồng tín dụng về lãi phạt chậm trả trên số lãi chưa thanh toán "*lãi phạt chậm trả là quá 10 ngày kể từ ngày đáo hạn, mức lãi phạt là 2% trên số lãi chưa thanh toán; quá 30 ngày kể từ ngày đáo hạn, mức lãi phạt là 5% trên số lãi chưa thanh toán*" để chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc Công ty B phải trả số tiền lãi phạt chậm trả 123.254.156 đồng là không đúng pháp luật, không được chấp nhận vì đây là lãi chồng lãi. Tòa án cấp phúc thẩm không phát hiện ra sai sót này, vẫn giữ nguyên quyết định này của bản án sơ thẩm cũng là không đúng.

Vì các lẽ trên,

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25-11-2015 về việc thi hành Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 14/2016/KDTM-KN ngày 12-4-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.
2. Hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 111/2014/KDTM-PT ngày 07-7-2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội về vụ án kinh doanh, thương mại tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần A, bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn B và 10 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.
3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

#### **NỘI DUNG ÁN LỆ**

*"[4] Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...*

*...Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)."*