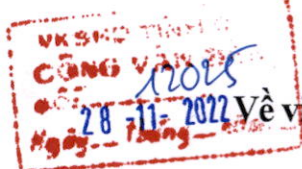


THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM



Về vi phạm trong giải quyết án kinh doanh thương mại “**Tranh chấp Hợp đồng tín dụng**” liên quan đến việc giải quyết yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm

Thông qua công tác kiểm sát giải quyết theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án kinh doanh thương mại “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, bị đơn: Công ty TNHH HP, do Tòa án nhân dân tỉnh P xét xử phúc thẩm tại Bản án số 02/2021/KDTM-PT ngày 27/7/2021; Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm có vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ và kết luận các hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu, cần rút kinh nghiệm.

Nội dung vụ án và quá trình tiến hành tố tụng

Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (viết tắt là Ngân hàng) trình bày: Ngày 03/7/2018, Công ty TNHH HP (viết tắt là Công ty HP) và Ngân hàng ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số 2806/2018-HĐVHM/NHCT240- HP (viết tắt là Hợp đồng tín dụng số 2806), nội dung: Ngân hàng cho Công ty HP vay vốn với hạn mức vay là 10 tỷ đồng, thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 28/6/2019, thời hạn cho vay từng khoản tối đa 04 tháng. Ngày 02/10/2018 Công ty HP và Ngân hàng tiếp tục ký kết Hợp đồng cấp bảo lãnh số 0210/2018-HĐCBLTL/NHCT240-HP (viết tắt là Hợp đồng bảo lãnh số 0210), nội dung: Ngân hàng bảo lãnh cho Công ty HP về thanh toán nghĩa vụ đối với Hợp đồng mua bán bia số FY 1213/BB1-01/VP22 ngày 06/3/2013, Phụ lục hợp đồng số VIII ngày 25/5/2017 ký kết giữa Công ty HP với Công ty TNHH bia và nước giải khát QT (viết tắt là Công ty QT), số tiền bảo lãnh là 1.450.000.000đ, thời hạn bảo lãnh đến ngày 30/4/2019.

Tài sản bảo đảm cho 02 hợp đồng tín dụng nêu trên gồm:

1) Quyền sử dụng đất diện tích 76,5m², thửa số 176, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA587408 do UBND thành phố V, tỉnh P cấp ngày 23/7/2015 cho chị Vũ Thị Bích Ng, địa chỉ thửa đất: Khu 3, phường TM, thành phố V, tỉnh P và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 225/2017/HĐTC ngày 07/7/2017 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 225).

2) Quyền sử dụng đất diện tích 541,3m², thửa số 54, tờ bản đồ số 29 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB834727 do UBND thành phố V, tỉnh P cấp ngày 21/02/2005 cho bà Phạm Thị N, địa chỉ thửa đất: Khu 3, phường VC thành phố V, tỉnh P và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 220/2017/HĐTC ngày 07/7/2017 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 220).

Ngoài ra, Ngân hàng còn nhận tài sản thế chấp theo 03 hợp đồng thế chấp tài sản khác (không có tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình giải quyết vụ án). Các hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, Công ty HP không trả được nợ gốc và tiền lãi. Ngày 20/3/2019, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân (TAND) thành phố V, tỉnh P buộc Công ty HP trả nợ gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 22/01/2021 là 9.682.291.087đ (trong đó nợ gốc là 7.486.868.077đ, nợ lãi là 2.195.423.010đ); trường hợp Công ty HP không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn - Công ty HP cho rằng:

Sau khi được Ngân hàng giải ngân theo Hợp đồng tín dụng số 2806, Công ty HP đã cho những người thế chấp tài sản vay lại, trong đó bà Phạm Thị N vay 380.000.000đ, chị Vũ Thị Bích Ng vay 260.000.000đ. Tuy nhiên, Công ty HP thừa nhận còn nợ Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 2806 và Hợp đồng bảo lãnh số 0210 số tiền gốc và lãi như Ngân hàng trình bày. Công ty HP đồng ý với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ cho Ngân hàng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Vũ thị Bích Ng trình bày: Năm 2015, mẹ chị là bà Hoàng Thị S và chị Ng có mua đất thửa đất số 176 của ông Đào Ngọc T tại khu 3, phường TM, thành phố V, tỉnh P với giá 350.000.000đ. Do mẹ chị tuổi cao nên để chị đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 12/2015 mẹ chị làm nhà và vợ chồng em gái là Vũ Thị Thu N đang ở Liên bang Nga (nay đã về Việt Nam) có gửi tiền về làm nhà. Do còn thiếu 200.000.000đ nên mẹ chị đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhờ chị Trần Thị Thủy V (là vợ ông Hoàng Văn H - Giám đốc Công ty HP) vay 200.000.000đ. Chữ ký trong Hợp đồng thế chấp số 225 và Biên bản định giá tài sản thế chấp là đúng của chị. Tuy nhiên, chị V tự ý nâng số tiền vay cao hơn mà không có sự đồng ý của chị. Nay chị chỉ đồng ý trả số tiền 200.000.000đ mà chị nhờ chị V vay hộ để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Phạm Thị N trình bày: Bà có thửa đất số 34, tờ bản đồ số 29 tại khu 3, phường VC, thành phố V, tỉnh P diện tích 541,3m², đã được UBND thành phố V cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 834727 ngày 21/02/2005 đứng tên bà N. Năm 2015, bà cần vay 400.000.000đ để kinh doanh và có nhờ chị V vay hộ thì chị V bảo bà vay qua Công ty HP để được hưởng lãi suất thấp. Sau khi được vay tiền, hàng tháng bà xuống nhà chị V trả lãi đầy đủ. Năm 2017, chị V có đưa cho bà giấy tờ để ký có ghi số tiền là 1.178.560.000đ, bà hỏi chị V sao số tiền nhiều thế thì chị V bảo đây là tiền định giá tài sản bảo đảm chứ không vay số tiền như thế. Do tin tưởng chị V là người nhà nên bà đã ký. Năm 2018, Ngân hàng thông báo Công ty HP vay số tiền là 1.359.876.923đ. Việc Công ty HP vay số tiền trên không được sự đồng ý của gia đình bà nên bà không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc trả số tiền 1.359.876.923đ và việc xử lý tài sản thế chấp.

Anh Nguyễn Thế A (là con trai bà Phạm Thị N) trình bày: Đất mà mẹ anh thế chấp Ngân hàng tuy hiện tại đứng tên bà N nhưng là tài sản thuộc sở hữu chung của hộ gia đình. Bố anh đã mất năm 1984, năm 2005 gia đình anh cấp đổi lại bìa đỏ nhưng do các con của bà N đều đi vắng nên nhất trí để mẹ là bà N đứng tên. Anh A đề nghị Tòa

Ông Nguyễn Đình H - Trưởng Văn phòng công chứng V trình bày: Ngày 07/7/2017, Văn phòng công chứng V có nhận được yêu cầu công chứng của bà Phạm Thị N, chị Vũ Thị Bích Ng và một số người khác, yêu cầu công chứng các hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty HP với Ngân hàng. Văn phòng công chứng V đã tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ, hợp đồng thế chấp tài sản, nhận thấy các hồ sơ đủ điều kiện để công chứng, các hợp đồng thế chấp đã được các bên yêu cầu công chứng đọc, đồng ý với nội dung hợp đồng và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Việc công chứng các hợp đồng thế chấp này được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng 2014.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc Công ty HP phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 22/01/2021 theo Hợp đồng số 2806 ngày 03/7/2018 và Hợp đồng số 0210 ngày 02/10/2018, tổng số tiền là 9.682.291.087đ, trong đó nợ gốc là 7.486.868.077đ, tiền lãi là: 2.195.423.010đ.

Ngày 03/02/2021, bà Phạm Thị N và chị Vũ Thị Bích Ng kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị N và chị Vũ Thị Bích Ng với Ngân hàng là vô hiệu, buộc Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N và chị Ng.

Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị N và chị Vũ Thị Bích Ng, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 26/01/2021 của TAND thành phố VT:

Ngân hàng có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 834727 do UBND thành phố V, tỉnh P cấp ngày 21/02/2005 cho bà Phạm Thị N và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CA 587408 do UBND thành phố V, tỉnh P cấp ngày 23/7/2015 cho chị Vũ Thị Bích Ng.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 12/8/2021, Ngân hàng có đơn đề nghị Chánh án TAND cấp cao tại Hà Nội kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 28/02/2022, Chánh án TAND cấp cao tại Hà Nội ra Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/2022/KN-KDTM, đề nghị Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án phúc thẩm số 02/2021/KDTM-PT ngày 27/7/2021 của TAND tỉnh P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 26/01/2021 của TAND thành phố V, tỉnh P.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị chấp nhận kháng nghị của Chánh án TAND cấp cao tại Hà Nội.

Quyết định giám đốc thẩm số 13/2022/KDTM ngày 27/5/2022 của Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Hà Nội quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/2022/KN-KDTM ngày 28/02/2022 của Chánh án TAND cấp cao tại Hà Nội, hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 02/2021/KDTM-PT ngày 27/7/2021 của TAND tỉnh P; giữ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 26/01/2021 của TAND thành phố V, tỉnh P.

Vấn đề cần rút kinh nghiệm:

Trong các Hợp đồng thế chấp bất động sản số 220/2017/HĐTC ngày 07/7/2017 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 225/2017/HĐTC ngày 07/7/2017, được ký kết giữa Ngân hàng với bà Phạm Thị N; giữa Ngân hàng với chị Vũ Thị Bích Ng đều ghi nhận các nội dung:

- Tại khoản 1.01 Điều 1 quy định: “Nghĩa vụ được bảo đảm” là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn (bao gồm: gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác) của bên vay (Công ty HP) đối với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam phát sinh từ tất cả các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh, hợp đồng cấp tín dụng khác... mà bên vay ký với Ngân hàng trước, cùng và/hoặc sau thời điểm ký kết hợp đồng này.

- Tại khoản 1.02 quy định thời hạn bảo đảm: Việc thế chấp tài sản theo quy định của hợp đồng này có hiệu lực từ thời điểm các bên ký hợp đồng này... và chấm dứt khi đáp ứng đồng thời và đầy đủ tất cả các điều kiện sau: a) Toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm đã thực hiện xong; và b) Các bên hoàn tất các thủ tục xóa đăng ký biện pháp bảo đảm (trong trường hợp có đăng ký biện pháp bảo đảm). ...

- Tại Mục 3.03 quy định quyền, trách nhiệm của Bên A (Ngân hàng): Bên A cam kết sẽ tiến hành thủ tục giải chấp, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định sau khi nghĩa vụ được bảo đảm chấm dứt trừ khi các bên có thỏa thuận khác.

Mặc dù, trong năm 2017 Công ty HP đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng tín dụng đã ký kết trước đó, sau đó tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 2806 và Hợp đồng bảo lãnh số 0210, nhưng Hợp đồng thế chấp số 220; Hợp đồng thế chấp 225 (thế chấp tài sản của bà N, chị Ng cho Ngân hàng) nêu trên chưa được các bên xóa đăng ký thế chấp, vẫn nằm trong thời hạn bảo đảm và phạm vi bảo lãnh theo thỏa thuận nên

vẫn phát sinh hiệu lực đối với Hợp đồng tín dụng số 2806 và Hợp đồng bảo lãnh số 0210.

Theo trình bày của những người liên quan thì sau khi các khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 2806 và Hợp đồng bảo lãnh số 0210 đến hạn, nhưng Công ty HP không trả được nợ và Ngân hàng thông báo xử lý tài sản bảo đảm thì bà Phạm Thị N, chị Vũ Thị Bích Ng và một số người liên quan mới biết về 02 hợp đồng tín dụng nêu trên và đã có đơn tố cáo ông Hoàng Văn H - Giám đốc Công ty HP và vợ là bà Trần Thị Thủy V có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tuy nhiên, tại Kết luận điều tra xác minh số 04 và Quyết định số 04 ngày 24/5/2019, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh P đã quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với nội dung tố cáo của các cá nhân nêu trên.

Bản án phúc thẩm với nhận định: Khi Ngân hàng và Công ty HP ký Hợp đồng tín dụng số 2806 và Hợp đồng bảo lãnh số 0210, Công ty HP đã dùng tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp nêu trên để bảo đảm các khoản vay mà không được sự đồng ý của bà Phạm Thị N và chị Vũ Thị Bích Ng. Từ đó đã chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm, tuyên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 220/2017/HĐTC ngày 07/7/2017 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 225/2017/HĐTC ngày 07/7/2017 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Phạm Thị N và chị Vũ Thị Bích Ng vô hiệu là đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, chưa toàn diện, dẫn đến kết luận về hiệu lực của các Hợp đồng thế chấp bất động sản không đúng, ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Để tăng cường kỹ năng nhận diện phát hiện vi phạm, nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết án kinh doanh thương mại nói chung, tranh chấp về hợp đồng thế chấp nói riêng, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo dạng vi phạm đã phát hiện được để các đơn vị trong toàn Ngành cùng tham khảo và rút kinh nghiệm./. *Tên*

Nơi nhận:

- VKSND 28 tỉnh, thành phố phía Bắc;
- Các Viện nghiệp vụ VC1;
- VC2, VC3;
- Vụ 10; VP VKSTC;
- Đ/c Phó Viện trưởng phụ trách VC1;
- Lưu: VT, V4.



Phạm Thị Minh Yến

