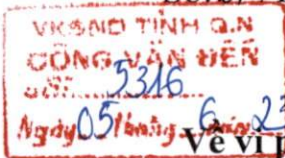


Số: 27/TB- VC1-KDTM

Hà Nội, ngày 14 tháng 5 năm 2023



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về vi phạm trong giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa: Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP X với Bị đơn – Công ty cổ phần thương mại đầu tư xây dựng T và 46 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, trong đó có ông Đào Trung K, bà Nguyễn Thị M, ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Thành V, ông Nguyễn Duy T.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm có vi phạm trong việc thu thập đánh giá chứng cứ; xác định thiếu người tham gia tố tụng dẫn đến giải quyết vụ án thiếu căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự, cần thông báo để rút kinh nghiệm.

Nội dung vụ án

Ngân hàng TMCP X (viết tắt là Ngân hàng) và Công ty cổ phần thương mại đầu tư xây dựng T (viết tắt là Công ty T) ký kết 03 Hợp đồng tín dụng: (1) Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102057 ngày 21/05/2011; (2) Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102075 ngày 30/05/2011; (3) Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102327 ngày 22/08/2011. Theo đó, Công ty T vay Ngân hàng tổng số tiền 19.960.000.000 đồng theo 04 Khế ước nhận nợ; mục đích thanh toán tiền mua thép, gỗ.

Cả 03 hợp đồng tín dụng nêu trên đều quy định thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân theo mỗi Khế ước nhận nợ; trả gốc một lần khi đáo hạn vay; trả lãi hàng tháng vào ngày 15 (lãi suất vay: 24%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi cho vay); phạt vi phạm do chậm trả lãi: Số tiền phạt vi phạm = Số tiền lãi chậm trả x lãi suất phạt (150% lãi suất cho vay trong hạn) x số ngày chậm trả lãi: 360 ngày.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay gồm 10 quyền sử dụng đất, trong đó có:

(1) Quyền sử dụng 104m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 22 tại thôn T, xã V, huyện L, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số AN 211907 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L cấp ngày 31/12/2008 đứng tên ông Đào Trung K và bà Nguyễn Thị M. Hợp đồng thế chấp được ký kết ngày 09/9/2010 giữa bên thế chấp là ông K bà M với bên nhận thế chấp Ngân hàng, công chứng cùng ngày số 445.2010/HĐTC, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện L ngày 10/09/2010 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 445);

(2) Quyền sử dụng 242m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 68,

tờ bản đồ số 14 tại thôn N, xã K, huyện L, thành phố H theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số AD 398215 do UBND huyện L cấp ngày 29/07/2005 đứng tên ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị D. Hợp đồng thế chấp được ký ngày 25/11/2010 giữa bên thế chấp là ông C bà D với bên nhận thế chấp Ngân hàng, công chứng số 6526.2010/HĐTC, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện L ngày 26/11/2010 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 6526).

Thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T 19.960.000.000 đồng. Đến hạn thanh toán, Công ty T chưa trả nợ gốc, mới trả 296.010.292 đồng tiền lãi. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhưng Công ty T không thanh toán nợ. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty T thanh toán tổng số tiền tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (19/8/2019) là: 52.178.500.197 đồng, trong đó nợ gốc 19.960.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 23.087.478.279 đồng, nợ lãi quá hạn 9.131.021.918 đồng. Trường hợp Công ty T không trả được nợ cho Ngân hàng và bên thế chấp không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của mình thì Ngân hàng được toàn quyền phát mại tài sản bảo đảm hoặc được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 27/2021/KDTM-PT ngày 08/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H quyết định giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2019/KDTM-ST ngày 19/8/2019 của Tòa án nhân dân quận M, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty T. Buộc Công ty T phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 52.178.500.197 đồng, trong đó nợ gốc: 19.960.000.000 đồng, lãi trong hạn: 23.087.478.279 đồng, lãi quá hạn : 9.131.021.918 đồng.

Kể từ ngày kể tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại 03 Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trong trường hợp Công ty T không thanh toán được khoản nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi số nợ gồm 08 quyền sử dụng đất (...), trong đó có Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 22 tại thôn T, xã V, huyện L, thành phố H theo GCNQSDĐ số AN 211907 do UBND huyện L cấp ngày 31/12/2008 đứng tên ông Đào Trung K và bà Nguyễn Thị M với diện tích nhà đất còn lại sau khi đã trừ đi 31,5 m² đất của ông Nguyễn Duy T và 34,40 m² đất của ông Nguyễn Thành V. Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1703 - LAV - 20110 2057 ngày 21/5/2011. Ông Nguyễn Thành V và ông Nguyễn Duy T được quyền đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đã nhận chuyển nhượng từ ông K, bà M theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản của ông

C và bà D trong trường hợp Công ty T không trả được tiền cho Ngân hàng. Buộc Ngân hàng trả lại GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số AD 398215 do UBND huyện L cấp ngày 29/07/2005 đứng tên ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị D cho gia đình ông C và bà D.

Đình chỉ giải quyết việc Ngân hàng yêu cầu xử lý đối với 01 tài sản thế chấp do đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật khác và Ngân hàng đã rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp này.

Sau xét xử phúc thẩm, Ngân hàng có Đơn đề nghị xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 15/12/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ban hành Quyết định số 23/2022/KN-KDTM, kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, đề nghị hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 27/2021/KDTM-PT ngày 08/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H và hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2019/KDTM-ST ngày 19/8/2019 của Tòa án nhân dân quận M (phần giải quyết đối với Hợp đồng thế chấp số 445 ngày 09/9/2010 giữa ông K bà M với Ngân hàng và Hợp đồng thế chấp số 6526 ngày 25/11/2010 giữa ông C bà D với Ngân hàng).

Tại phiên tòa giám đốc thẩm ngày 22/4/2023, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị và Hội đồng giám đốc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm, hủy một phần Bản án phúc thẩm và hủy một phần Bản án sơ thẩm nêu trên để giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Vi phạm cần rút kinh nghiệm

Đối với việc xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 445 ngày 09/9/2010

Ông Đào Trung K và bà Nguyễn Thị M thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 22, diện tích 104m² tại thôn T, xã V, huyện L, thành phố H theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số AN 211907 do UBND huyện L cấp ngày 31/12/2008 đứng tên ông K và bà M để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty T với tổng số tiền bảo lãnh tối đa là 2.450.000.000 đồng. Tại Giấy cam kết thế chấp tài sản ngày 08/9/2010, ông K bà M cam kết là chủ sở hữu duy nhất trị giá quyền sử dụng đất tại thửa đất số 12 nêu trên.

Ông K bà M cho rằng: Trước khi ký kết Hợp đồng thế chấp số 445 ngày 09/9/2010, cụ Nguyễn Thị B (mẹ ông K) và ông K đã ký Giấy chuyển nhượng một phần diện tích đất 34,4m² cho ông Nguyễn Thành V ngày 09/12/2007; ông K bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng 31,5m² đất cho ông Nguyễn Duy T ngày 15/02/2009. Ông K, bà M, ông V, ông T xác nhận các bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay, chưa được công chứng, chứng thực và sang tên chủ sử dụng. Ông V, ông T không biết việc vợ chồng ông K bà M thế chấp toàn bộ thửa đất, trong đó có cả diện tích đất chuyển nhượng cho các ông để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng.

Theo Biên bản xem xét hiện trạng nhà đất do Tòa án nhân dân quận M lập, thể hiện: Hiện tại trên thửa đất này có 03 nhà: nhà số 1 hộ ông Nguyễn Duy T, bà

Tạ Thị S có 01 nhà xây 4 tầng 1 tum, xây năm 2015; nhà số 3 hộ ông Nguyễn Thành V, bà Lê Thị H có 3 tầng 1 tum xây năm 2009; nhà số 7 có 2 tầng 1 tum xây năm 2008 của gia đình ông K bà M.

Xét thấy: Gia đình ông K bà M chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 12 cho ông V và ông T nhưng mới chỉ ký giấy viết tay, chưa tách thửa, chưa ký kết Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng hoặc chứng thực; toàn bộ diện tích 104m² tại thửa số 12 vẫn đứng tên ông K bà M. Mặc dù ông T và ông V đã xây nhà kiên cố trên đất và gia đình ông K, bà M không phản đối nhưng chưa có căn cứ để cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để đánh giá giá trị pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; đồng thời cũng chưa thu thập tài liệu về việc thẩm định tài sản thế chấp khi cho vay của Ngân hàng để đánh giá lỗi và xác định có hay không hành vi gian dối của các bên liên quan đến tài sản thế chấp. Như vậy, mặc dù chưa đủ căn cứ để xem xét giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp số 445 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp của ông K bà M sau khi trừ đi 31,5 m² đất của ông Nguyễn Duy T và 34,40 m² đất của ông Nguyễn Thành V là không có cơ sở.

Đối với việc không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 6526 ngày 25/11/2010

Ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị D thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 14 tại thôn N, xã K, huyện L, thành phố H theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số AD 398215 do UBND huyện L cấp ngày 29/07/2005 đứng tên ông C và bà D để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty T tại Ngân hàng với tổng số tiền cho vay, dư nợ và bảo lãnh tối đa là 5.900.000.000 đồng. Ông C không biết chữ, không đọc được, khi ký Hợp đồng thế chấp số 6526 có ông Nguyễn Văn B là người ký làm chứng. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện L ngày 26/11/2010. Tại Giấy cam kết thế chấp tài sản ngày 17/11/2010, ông C bà D cam kết là chủ sở hữu duy nhất của thửa đất số 68 nêu trên.

Trước khi ký Hợp đồng thế chấp, ngày 21/4/2010 ông C bà D đã ký Hợp đồng ủy quyền số 736/2010/HDDUQ tại Văn phòng Công chứng A9 thành phố H, ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B thay mặt ông C bà D toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 14 tại thôn N, xã K, huyện L, thành phố H theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số AD 398215 do UBND huyện L cấp ngày 29/07/2005 đứng tên ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị D. Cùng ngày 21/4/2010, ông B (người được ông C bà D ủy quyền) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 741/2010/HĐCN tại Văn phòng công chứng A9 thành phố H, nội dung: Chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 68 nêu trên cho ông Võ Chí G (sinh năm 1979, địa chỉ: Số 9 ngách 514/53 đường T, phường B, quận X,

thành phố H). Quá trình giải quyết vụ án, tại Bản tự khai ngày 26/3/2019, ông B khai nhận việc chuyển nhượng đất cho ông G theo hợp đồng nêu trên không thành công nên ông B không phát sinh quyền và nghĩa vụ gì từ việc chuyển nhượng này.

Để xem xét giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp số 6526 giữa ông C bà D với Ngân hàng thì cần phải xem xét giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông G. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm không đưa ông Võ Chí G vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không làm rõ có hay không việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên; lý do vì sao chuyển nhượng đất nhưng không đăng ký sang tên trước bạ, không giao nhận nhà đất trên thực tế?

Thực tế, khi Ngân hàng xem xét thẩm định tài sản thế chấp nêu trên thì ông C bà D vẫn là người đứng tên sử dụng hợp pháp và vẫn trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất. Ông C bà D ký kết hợp đồng thế chấp là đúng chủ thể có quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Khi ký kết Hợp đồng thế chấp, ông C bà D vẫn cam kết là chủ sở hữu, chủ sử dụng duy nhất thửa đất nêu trên; ông B cũng tham gia ký kết với tư cách là người làm chứng không có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất thế chấp. Hợp đồng thế chấp tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật. Ngân hàng không biết và không có nghĩa vụ phải biết trước khi ký Hợp đồng thế chấp, vợ chồng ông C bà D ủy quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này cho người khác.

Tòa án chưa xem xét, làm rõ các vấn đề nêu trên đã tuyên Hợp đồng thế chấp số 6526 vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng này là thiếu căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng.

Trên đây là vi phạm cần rút kinh nghiệm của Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm trong việc thu thập đánh giá tài liệu chứng cứ; triệu tập người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng để giải quyết vụ án. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để các đơn vị trong Ngành cùng tham khảo và rút kinh nghiệm.

Nơi nhận:

- VKSND 28 tỉnh, thành phố trong khu vực;
- Các Viện nghiệp vụ 1, 2, 3, VP VC1;
- Các đ/c Lãnh đạo VC1;
- VC2, VC3;
- Vụ 10 VKSNDTC;
- Lưu: VT, V4.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Thị Minh Yến