

Số: 18 /TB-VC1-V4

Hà Nội, ngày 25 tháng 5 năm 2023



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Về xử lý tài sản bảo đảm trong 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 là Ngân hàng N và Bị đơn là ông Nguyễn Văn H; Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy Tòa án cấp phúc thẩm có vi phạm trong việc xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông H tại Ngân hàng N, cần rút kinh nghiệm.

1. Nội dung vụ án và quyết định của Tòa án cấp phúc thẩm

Ông Nguyễn Văn H ký với Ngân hàng N Hợp đồng tín dụng số 1507 ngày 14/6/2013 với hạn mức tín dụng 4,5 tỷ đồng để vay vốn sản xuất kinh doanh đồ gỗ nội thất, thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 14/6/2013; lãi trong hạn là 11,5%/ năm, lãi quá hạn tối đa bằng 150% so với lãi suất vay quy định.

Để bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông H đã ký với Ngân hàng N 02 hợp đồng thế chấp tài sản, trong đó có Hợp đồng thế chấp tài sản số 850 ngày 07/3/2012 (đã được công chứng theo quy định), tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 74, tờ bản đồ 15, diện tích 300m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 09/6/2004 cho hộ gia đình ông H (đã được tặng cho thành quyền sử dụng của cá nhân ông H). Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng N đã giải ngân cho ông H vay tổng số tiền 4.500.000.000 đồng. Ông H đã trả 70.000.000 đồng nợ gốc và 552.013.249 đồng nợ lãi, sau đó vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H phải thanh toán 4.430.000.000 đồng nợ gốc và nợ lãi phát sinh; nếu ông H không trả được nợ thì yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 54/2022/KDTM-PT ngày 20/4/2022, Tòa án nhân dân thành phố H quyết định: Buộc ông H phải trả Ngân hàng N khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 1507 ngày 14/6/2013. Xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 850 ngày 07/3/2012 có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ông H không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 74, tờ bản đồ 15, diện tích 300m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 09/6/2004 cho hộ gia đình ông H (đã được tặng cho thành quyền sử dụng của cá nhân ông H). Khi xử lý tài sản thế chấp, bà M.T.T có quyền ưu tiên mua Quyền sử dụng đất (trên có nhà 03 tầng 01 tum) và

diện tích làm ngõ đi (kích thước chiều ngang 2,66m chạy dọc sát đến nhà 03 tầng 01 tum). Cụ N.V.T có quyền ưu tiên mua đối với diện tích đất còn lại tại thửa số 74 tờ bản đồ số 15. Trường hợp bà M.T.T, cụ N.V.T không mua thì số tiền thu được sau khi xử lý tài sản thế chấp phải thanh toán giá trị ngôi nhà 03 tầng 01 tum cho bà M.T.T; thanh toán giá trị ngôi nhà 04 tầng và khu phụ nằm phía sau nhà 03 tầng 01 tum và nhà 04 tầng cho cụ N.V.T. Toàn bộ những người đang ở trên đất phải di dời để bàn giao tài sản nhà, đất cho Ngân hàng N. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ N.V.T về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ gia đình ông H ngày 09/6/2004. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ N.V.T và bà M.T.T về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 850 ngày 07/3/2012. Giành quyền khởi kiện cho những người thuộc hàng thừa kế của cụ N.T.X đối với ông H về yêu cầu bồi thường giá trị tài sản tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 trong vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

Sau khi có Bản án phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận được Báo cáo của Viện kiểm sát nhân dân thành phố H và đơn của một số đương sự trong vụ án đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

Ngày 08/12/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/QĐKNGĐT-VC1-KDTM đối với Bản án phúc thẩm nêu trên. Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận Kháng nghị, hủy Bản án phúc thẩm để xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

2. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Tài liệu Hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15 với diện tích 300m² là của ông cha để lại cho cụ N.V.T và vợ là cụ N.T.X. Cụ N.V.T đứng tên sổ mục kê từ năm 1986. Ông H (là con cụ N.V.T và cụ N.T.X) và vợ cũ của ông H là bà M.T.T sinh sống trên thửa đất này cùng gia đình cụ N.V.T từ năm 1988. Năm 2003, cụ N.T.X chết không để lại di chúc. Sổ hộ khẩu ngày 01/03/1993 số 443839 ghi chủ hộ là cụ N.V.T có các nhân khẩu gồm: Cụ N.V.T và vợ là cụ N.T.X; các con là ông H, ông N.V.C, ông N.V.D, 02 con dâu là bà M.T.T (vợ cũ ông H) và bà H.T.M (vợ ông N.V.D), 03 cháu là N.H, N.V.P và N.T.L. Năm 1994, ông H đứng tên trên Sổ mục kê về thửa đất số 74 tờ bản đồ số 15 nhưng có không có bất kỳ giấy tờ nào về việc cụ N.V.T và cụ N.T.X cho ông H quyền sử dụng đất nêu trên. Việc hộ ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 năm 2004 đối với thửa số 74, tờ bản đồ 15 (nêu trên) là không có căn cứ. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H, những người đang sinh sống trên đất và những người thừa kế của cụ N.T.X không ai có ý kiến thể hiện đồng ý việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H.

Hợp đồng tặng cho tài sản số 6751 ngày 16/9/2010 giữa bà H.T.H1 (là vợ mới của ông H) và chị N.T.H2 (là con ông H với bà H.T.H1) đã ký tặng cho ông H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W537841 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đứng tên **hộ** ông H sang tên **cá nhân** ông H cũng không đúng quy định của pháp luật, vì hộ ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, nhưng đến 2005 bà H.T.H1 và chị N.T.H2 mới có trên trong Sổ hộ khẩu hộ ông H. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H không bao gồm bà H.T.H1 và chị N.T.H2. Nhưng bà H.T.H1 và chị N.T.H2 lại làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H để chuyển quyền sử dụng từ hộ ông H sang cá nhân ông H là không đúng chủ thể có quyền sử dụng đất.

Tài sản trên đất qua thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Đ ngày 08/12/2015 gồm 01 nhà 4 tầng phía Nam thửa đất xây năm 2004; 01 nhà 3 tầng 1 tum phía Bắc thửa đất xây năm 2005; lán tôn phía Tây xây năm 2005; khu phụ xây mái bằng 1 tầng ở phía Đông thửa đất; 01 lán tôn phía trước khu phụ xây năm 2005; trụ cổng 03 trụ, 02 cánh cổng, sân gạch. Trên đất có vợ chồng ông H và bà H.T.H1 cùng con thứ hai là anh N.H.H3 sinh sống; ngoài ra, có cụ N.V.T, bà M.T.T (vợ cũ ông H), anh N.V.P và chị N.T.L là con ông H với vợ cũ sinh sống trên đất. Theo đơn yêu cầu độc lập của cụ N.V.T và bà M.T.T, khi hai vợ chồng ông H, bà M.T.T ly hôn năm 1998 thì bà M.T.T cùng hai con là anh N.V.P và chị N.T.L cùng ở trên 1/2 diện tích thửa đất số 74, tờ bản đồ số 15; ông H và bà H.T.H1 kết hôn ở trên 1/2 diện tích đất còn lại.

Bản án phúc thẩm tuyên: *Hợp đồng thế chấp tài sản số 850 có hiệu lực pháp luật; giành quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác cho cụ N.V.T, đồng thừa kế của cụ N.T.X, bà M.T.T và các đồng sở hữu tài sản khi có tranh chấp về chia di sản thừa kế của cụ N.T.X và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất W537841 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông H là không phù hợp với chứng cứ khách quan và chưa giải quyết triệt để các vấn đề của vụ án. Ông H khai báo không đúng sự thật để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 74 tờ bản đồ số 15 là không đúng chủ thể có quyền sử dụng đất. Việc bà H.T.H1 và chị N.T.H2 tặng cho ông H quyền sử dụng đất cũng không đúng chủ thể có quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông H chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác mà thế chấp ngay cho Ngân hàng N, nên Ngân hàng N không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự khi giao dịch trực tiếp với ông H là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng và Hợp đồng thế chấp tài sản số 850 ngày 07/3/2012 là hợp đồng vô hiệu. Bản án phúc thẩm xác định Hợp đồng thế chấp này có hiệu lực là không đúng quy định của pháp luật.*

Do những sai lầm nghiêm trọng trên, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã chấp nhận Kháng nghị, hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 54/2022/KDTM-PT ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H để giải quyết lại ở cấp phúc thẩm.

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 tín dụng 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 Ngành cùng tham khảo và rút kinh nghiệm. / cc

Nơi nhận:

- VKSND 28 tỉnh, thành phố trong khu vực;
- Vụ 10 và VP-VKSTC, VC2, VC3;
- Các Viện: 1, 2, 3, 4 và VP - VC1;
- Lãnh đạo VC1;
- Lưu: VT, HSKS, V4.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Thị Minh Yên