

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG  
ỦY BAN THẨM PHÁN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 03/2019/GĐT-KDTM

Ngày 06/3/2019

Vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất,  
trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
ỦY BAN THẨM PHÁN  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có 11 (mười một) thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Văn Bường – Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng làm Chủ tọa phiên tòa.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đặng Thọ Định - Kiểm sát viên cao cấp.

Thư ký phiên tòa: Ông Trương Quang Hưng – Thư ký.

Ngày 06 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh, thương mại “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần Đ;

Địa chỉ: đường H1, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bắc H - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tiêu Quang T - Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh K (theo văn bản ủy quyền ngày 30/5/2017).

**Bị đơn:** Ông Nguyễn H - Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân G;

Địa chỉ: 41 đường D, thành phố K, tỉnh Kon Tum;

Địa chỉ cư trú hiện nay: số 199 đường U, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Trần Huy N, bà Lâm Thị D;

Địa chỉ cư trú: số 628 đường D, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 20/7/2015 của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì:

Ngày 21-5-2013, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, Chi nhánh K (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và Doanh nghiệp tư nhân G (sau đây viết tắt là Doanh nghiệp G) ký Hợp đồng tín dụng số 625/2013/1384/HĐ cho Doanh nghiệp G vay với hạn

mức là 3.000.000.000 đồng. Ngày 20/5/2014, hai bên tiếp tục ký Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTD ngắn hạn hạn mức số 625/2013/1384/HHD ngày 21/5/2013 nâng hạn mức tín dụng lên 4.000.000.000 đồng; thời hạn vay là 6 tháng theo từng lần rút vốn. Để bảo đảm khoản vay trên, ngày 18/6/2013 ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Phước Thùy L thế chấp quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của mình tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2013/HĐ để bảo lãnh cho Doanh nghiệp G vay vốn, mức bảo lãnh là 700.000.000 đồng. Ngày 22/9/2017, anh H, chị L đã trả thay cho Doanh nghiệp G số tiền 700.000.000 đồng tương ứng với giá trị tài sản bảo lãnh nên Ngân hàng đã tắt toán khoản vay này. Ngân hàng rút một phần đơn khởi kiện về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của anh H, chị L. Tại Hợp đồng thế chấp số 01/2014/HĐ ngày 20/6/2014, ông Trần Huy N, bà Lâm Thị D dùng tài sản thuộc sở hữu và sử dụng của mình thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Doanh nghiệp G đối với hai hợp đồng tín dụng nêu trên. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Quá trình vay vốn, Doanh nghiệp G vi phạm Hợp đồng tín dụng, nên Ngân hàng yêu cầu Doanh nghiệp G trả nợ gốc 2.280.000.000 đồng, tiền lãi 860.064.444 đồng (tính đến ngày 25-9-2017). Trường hợp Doanh nghiệp G không trả được nợ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp của ông N, bà D để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ.

- *Bị đơn là ông Nguyễn H-Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân G trình bày:*

Ông thừa nhận Doanh nghiệp G có ký Hợp đồng tín dụng số 625/2013/1384/HĐ ngày 21-5-2013 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTD ngắn hạn hạn mức số 625/2013/1384/HHD ngày 21/5/2013 như Ngân hàng trình bày. Hiện nay Doanh nghiệp G còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 2.840.000.000 đồng, tiền lãi 369.917.778 đồng (tính đến ngày 17-9-2015).

Nay, Ngân hàng yêu cầu trả nợ, Doanh nghiệp G làm ăn thua lỗ không có khả năng trả nợ, nên đề nghị Ngân hàng cho trả dần mỗi quý 10.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Huy N, bà Lâm Thị D trình bày:*

Ông, Bà thừa nhận có đồng ý dùng tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của mình để bảo lãnh cho Doanh nghiệp G vay số tiền 800.000.000 đồng của Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2014/HĐ ngày 20/6/2014 (bl 678); nhưng Ngân hàng lập Hợp đồng thế chấp sai luật, không có giá trị pháp lý, Hợp đồng lập sai quy trình, không gặp gỡ gia đình, không biết rõ tài sản thế chấp như thế nào. Căn nhà diện tích 68 m<sup>2</sup> tại thời điểm thế chấp không còn vì vợ chồng Ông, Bà đã phá dỡ từ năm 2007 để xây dựng nhà mới diện tích hơn 200 m<sup>2</sup> (Ông, Bà xây dựng không có giấy phép), theo quy định của Luật nhà ở thì hợp đồng thế chấp trên là vô hiệu vì tài sản thế chấp không còn tại thời điểm thế chấp.

Mặt khác, tại thời điểm thế chấp để bảo lãnh, Ngân hàng không thông báo cho người bảo lãnh biết Doanh nghiệp G còn dư nợ, không có khả năng trả nợ 1.520.000.000 đồng. Khi thực hiện việc bảo lãnh, Ngân hàng giải ngân toàn bộ

hợp đồng mua bán không, hóa đơn giá trị gia tăng không và séc rút tiền mặt bất hợp pháp.

Ông, Bà đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2014/HĐ ngày 20/6/2014, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông, Bà; vợ chồng Ông, Bà không có trách nhiệm bảo lãnh trả nợ vay 800.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Phước Thùy L trình bày:*

Vợ chồng Ông, Bà đồng ý dùng tài sản thuộc sở hữu và sử dụng của mình để bảo lãnh cho Doanh nghiệp tư nhân G vay số tiền 700.000.000 đồng của Ngân hàng. Vợ chồng Ông, Bà đã trả đủ số tiền tương ứng với tài sản bảo lãnh nên Ngân hàng đã rút một phần đơn khởi kiện về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của vợ chồng Ông, Bà nên Ông, Bà không yêu cầu gì.

- **Tại Bản án Kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 04/2015/KDTM-ST ngày 17/9/2015, Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum quyết định:**

*Căn cứ điểm m khoản 1 Điều 29 và khoản 1 Điều 33 Bộ luật tố tụng dân sự.*

*Áp dụng các Điều 280, 281, 283, 342, 355, 369, 474, 715, 716, 717, 718, 719, 720 và Điều 721 Bộ luật dân sự; Điều 4 Luật thương mại.*

*Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ-Chi nhánh K, đơn đề ngày 20 tháng 7 năm 2015.*

*Xử: Buộc ông Nguyễn H- Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân G phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ- Chi nhánh K số tiền gốc là 2.840.000.000 đồng và tiền lãi là 369.917.778 đồng (Lãi tính đến ngày 17-9-2015). Tổng số tiền gốc và lãi là: 3.209.917.778 đồng (Ba tỷ hai trăm lẻ chín triệu chín trăm mười bảy nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng).*

*Việc tính lãi và cả lãi suất nợ quá hạn đối với các khoản vay của tổ chức tín dụng phải theo đúng hợp đồng đã ký kết kể từ khi giao dịch cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng. Khi tính lãi chỉ tính lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án mà không tính lãi của số tiền lãi chưa trả trong quá trình thi hành án.*

*Ngân hàng thương mại cổ phần Đ- Chi nhánh K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản mà ông Trần Huy N và bà Lâm Thị D thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 01/2014/HĐ ngày 20-6-2014 để thu hồi nợ nếu như ông Nguyễn H- Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân G không trả được số tiền nợ trên.*

*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2013/HĐ ngày 18-6-2013 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ-Chi nhánh K với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Phước Thùy L đã kết thúc theo quy định tại Điều 4, Điều 14 và khoản 1 Điều 16 của Hợp đồng vì nghĩa vụ được bảo đảm đã được thanh toán xong. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh K phải trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Phước Thùy L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BK 255180, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02966, do Ủy ban nhân dân thành phố K cấp ngày 05-6- 2013, cấp cho bà Nguyễn Phước Thùy L.*

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và tuyên bố quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 30/9/2015, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

- Ngày 12/10/2015, bà Lâm Thị D kháng cáo Bản án sơ thẩm.

- **Tại Bản án Kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 01/2016/KDTM-PT ngày 25/01/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum quyết định:**

1. *Hủy toàn bộ bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 04/2015/KDTM-ST ngày 17/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố K.*

2. *Chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.*

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

- Ngày 04/02/2016, Tòa án nhân dân thành phố K thụ lý lại vụ án.

- **Tại Bản án Kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 16/2017/KDTM-ST ngày 27/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum quyết định:**

*Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;*

*Đình chỉ một phần đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.*

*Chấp nhận đơn khởi kiện về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Ngân hàng TMCP Đ, đơn đề ngày 20/7/2015.*

*Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Huy N và bà Lâm Thị D về việc “hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2014/HĐ ngày 20/6/2014 giữa ông Trần Huy N và bà Lâm Thị D với Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh K, yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

*Áp dụng khoản 3 Điều 4 Luật thương mại năm 2005; các Điều 280, 298, 299, 317, 323, 335, 342, 357, 463, 466, 468, 470, 500 và 688 Bộ luật dân sự 2015.*

#### **Tuyên xử:**

*Buộc ông Nguyễn H - Giám đốc DNTN G trả cho Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh K số tiền tổng cộng là: 3.140.064.444 đồng, trong đó tiền gốc là: 2.280.000 đồng, tiền lãi là: 860.064.444 đồng (Lãi tính đến ngày 25-9-2017).*

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Hùng-Giám đốc DNTN G không trả đúng hoặc trả đủ số tiền nêu trên cho Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh K thì tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2014/HĐ ngày 20/6/2014 và tài sản gắn liền với đất theo Giấy CNQSDĐ số AB 649805 do Ủy ban nhân dân thị xã K (nay là thành phố K) cấp ngày 07/3/2005 mang tên ông Trần Huy N và bà Lâm Thị D sẽ được phát mãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng.*

*Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Áp dụng án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao).*

*Kể từ ngày 26/9/2017, ông Nguyễn H 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 TMCP Đ-Chi nhánh K thì lãi suất mà ông H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh K theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh K.*

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 01/10/2017, ông Trần Huy N, Lâm Thị D kháng cáo toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm.

**- Tại Bản án Kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 01/2018/KDTM-PT ngày 09-02-2018, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum quyết định:**

*Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.*

*Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Huy N và bà Lâm Thị D đề ngày 01/10/2017. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 16/2017/KDTM-ST ngày 27-9-2017 của Tòa án nhân dân thành phố K.*

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

- Ngày 05/5/2018, ông Trần Huy N, bà Lâm Thị D có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm và Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm nêu trên để giải quyết lại vì cả hai bản án này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Ông, Bà.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 91/QĐ-VKS-KDTM ngày 09/8/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 01/2018/KDTM-PT ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên và Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 16/2017/KDTM-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh Kon Tum; giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm để 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 cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về quan hệ tín dụng:

Tại Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 01/2018/KDTM-PT ngày 09/02/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xử buộc ông Nguyễn H – Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân G trả cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh K

3.140.064.444đ, trong đó tiền nợ gốc 2.280.000.000đ, tiền nợ lãi 860.064.444đ (lãi tính đến ngày 25/9/2017). Sau khi xét xử phúc thẩm, các đương sự không khiếu nại nên phần này tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

[2]. Về hiệu lực của Hợp đồng thế chấp tài sản và xử lý tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ:

Khoản vay hạn mức tín dụng 4.000.000.000đ của DN G đối với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn, hạn mức số 625/2013 ngày 21/5/2013, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 20/5/2014 được bảo đảm thực hiện bằng tài sản theo các Hợp đồng thế chấp sau đây:

- Hợp đồng thế chấp số 02/2013/HĐ ngày 18/6/2013, bên thế chấp là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Phước Thùy L với Ngân hàng là bên nhận thế chấp. Theo đó, ông H, bà L dùng quyền sử dụng đất của mình bảo đảm cho khoản vay của DN Gia Bảo. Ngày 22/9/2017, ông H, bà L đã trả thay cho DN G 700.000.000đ tương ứng với giá trị tài sản bảo đảm, Ngân hàng đã tắt toán toàn bộ hồ sơ vay nợ liên quan đến tài sản thế chấp của ông H, bà L và rút một phần đơn khởi kiện về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông H, bà L nên Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với một phần đơn khởi kiện của Ngân hàng liên quan đến ông H, bà L là đúng pháp luật.

- Hợp đồng thế chấp số 01/2014/HĐ ngày 20/6/2014 giữa bên thế chấp là vợ chồng ông Trần Huy N, bà Lâm Thị D với Ngân hàng là bên nhận thế chấp. Theo đó, tài sản mà vợ chồng ông N, bà D dùng để thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà số 47, đường D, thành phố K, tỉnh Kon Tum (số mới là 628) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 649805 do UBND thị xã K (nay là thành phố K), tỉnh Kon Tum cấp ngày 07/3/2005; giá trị quyền sử dụng đất 368,9m<sup>2</sup> là 2.625.000đ, giá trị nhà 68m<sup>2</sup> là 230.652.000đ, được đăng ký giao dịch bảo đảm. Tài sản thế chấp này bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn hạn mức số 625/2013 ngày 21/5/2013, Văn bản sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 20/5/2014 và các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh phát sinh trong tương lai giữa DN G với Ngân hàng.

Xét thấy:

+ Mặc dù căn nhà 68m<sup>2</sup> trên đất khi ký Hợp đồng thế chấp không còn (do vợ chồng ông N, bà D đã đập phá xây mới có diện tích 169,77m<sup>2</sup> và chưa đăng ký biến động sở hữu tài sản) nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ thì việc mô tả chung về tài sản bảo đảm không ảnh hưởng đến hiệu lực của giao dịch bảo đảm. Theo điểm b Điều 7 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; khoản 1, khoản 2 Điều 4 Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/4/2011 giữa Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường thì các thông tin về người sử dụng đất, về quyền sử dụng đất được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp, có giá trị pháp lý. Vợ chồng ông N, bà D nhận thức rõ vấn đề này, không có ý kiến gì khi ký kết hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm. Kháng nghị cho rằng tại thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản thế chấp (68m<sup>2</sup> nhà) không

còn là đúng với thực tế; tuy nhiên việc không còn căn nhà 68m<sup>2</sup> coi như là không có thỏa thuận khác về tài sản trên đất, không làm cho Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu và không ảnh hưởng gì đến việc thi hành án khi DN G không trả được nợ cho Ngân hàng.

+ Theo quy định tại khoản 3 Điều 318 BLDS năm 2015 thì trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Trong vụ án này, căn nhà 169,77m<sup>2</sup> của vợ chồng ông N, bà D xây dựng trên lô đất thế chấp không thuộc trường hợp các bên có thỏa thuận khác, cụ thể là không có thỏa thuận về việc đưa căn nhà nêu trên vào tài sản thế chấp. Vì vậy, ông N, bà D thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có căn nhà 169,77 m<sup>2</sup> thì căn nhà này cũng thuộc tài sản thế chấp.

+ Tại điểm c khoản 2 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm) quy định tài sản hình thành trong tương lai gồm: *“Tài sản đã hình thành và thuộc đối tượng phải đăng ký sở hữu nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm thì tài sản đó mới được đăng ký theo quy định của pháp luật”* và tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 11 nêu trên quy định: *“Khi bên bảo đảm có quyền sở hữu một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai thì bên nhận bảo đảm có các quyền đối với một phần hoặc toàn bộ tài sản đó. Đối với tài sản pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu mà bên bảo đảm chưa đăng ký thì bên nhận bảo đảm vẫn có quyền xử lý tài sản khi đến hạn xử lý”*. Theo các quy định này thì căn nhà 169,77m<sup>2</sup> nêu trên được xác định là tài sản hình thành trong tương lai.

Việc vợ chồng ông N, bà D chưa đăng ký biến động sở hữu sau thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm thuộc quyền lợi, nghĩa vụ của Ông, Bà; còn Ngân hàng thì có quyền yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ nếu khi đến hạn xử lý mà DN G vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ, Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm tuyên như vậy là đúng pháp luật.

Các hướng dẫn nêu trên phù hợp với quy định của khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015; đồng thời thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 Hợp đồng thế chấp tài sản (về tài sản hình thành trong tương lai) cũng phù hợp với quy định của pháp luật dân sự. Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên giữa vợ chồng ông N, bà D với Ngân hàng được ký kết tự nguyện, hợp pháp nên không vô hiệu.

[3]. Về diện tích đất 46,2m<sup>2</sup>: Kháng nghị cho rằng UBND thị xã K (nay là thành phố K) ban hành Quyết định số 2074/QĐ-UBND ngày 28/10/2008 thu hồi diện tích đất này để nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 24, còn lại 322,7m<sup>2</sup> chưa đăng ký điều chỉnh biến động nhưng Hợp đồng thế chấp vẫn thể hiện 368,9m<sup>2</sup> và đăng ký giao dịch bảo đảm là không đúng. Hội đồng xét xử thấy: Theo Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 12/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K

thì 46,2m<sup>2</sup> đất nêu trên đã được Nhà nước đền bù nằm ngoài diện tích 368,9m<sup>2</sup> đất được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đã thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm), phù hợp với Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2016 của Tòa án nhân dân thành phố K, theo đó diện tích đất thực tế là 374m<sup>2</sup> chứ không phải 322,7m<sup>2</sup>. Kháng nghị nêu vấn đề này là không có cơ sở.

[4]. Theo Biên bản thẩm định tại chỗ nêu trên, diện tích đất thực tế là 374m<sup>2</sup>, tăng 5,1m<sup>2</sup> so với diện tích 368,9m<sup>2</sup> ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không xem xét đến diện tích tăng thêm này mà tuyên phát mãi toàn bộ giá trị về quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự cho DN G là ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông N, bà Dung. Xét thấy vấn đề này không ảnh hưởng gì đến việc thi hành án. Tại Công văn số 1281/BIDV.KT ngày 31/10/2018 của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh tỉnh Kon Tum gửi Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nêu rõ: Nếu có diện tích đất tăng thêm so với diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 649805 do UBND thị xã K cấp ngày 07/3/2005 thì Ngân hàng đồng ý hoàn trả giá trị tương đương phần diện tích đất tăng thêm này cho ông Trần Huy N và bà Lâm Thị D. Vì vậy quyền lợi của ông N, bà D liên quan đến 5,1m<sup>2</sup> đất tăng thêm vẫn được bảo đảm.

[5]. Kháng nghị cho rằng trong trường hợp phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông N, bà D được nhận lại giá trị tài sản là quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền trên diện tích đất đã thế chấp cho Ngân hàng và được nhận lại giá trị tài sản là quyền sử dụng đất đối với phần giá trị diện tích đất không được đăng ký giao dịch bảo đảm; lập luận này là không có cơ sở.

Từ các nhận định nêu trên, thấy: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị hủy Bản án sơ thẩm và phúc thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên; căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337; khoản 1 Điều 343 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 91/QĐ-VKS-KDTM ngày 09/8/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án Kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 01/2018/KDTM-PT ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ với bị đơn là ông Nguyễn H-Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân G; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Huy N, bà Lâm Thị D.

2. Bản án Kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 01/2018/KDTM-PT ngày

09/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum tiếp tục có hiệu lực pháp luật thi hành ;

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định.

***Nơi nhận:***

- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum (để biết);
- Tòa án nhân dân thành phố K,  
tỉnh Kon Tum;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố K,  
tỉnh Kon Tum (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng GDKT về  
DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ GIÁM ĐỐC THẨM  
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Bường**