

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 12/2022/KDTM-GĐT

Ngày 07-9-2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**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 tại Đà Nẵng gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trương Minh Tuấn.

Các Thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm và ông Lê Tự.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Hương - Thẩm Tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
bà Trần Thị Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 07/9/2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP N; địa chỉ trụ sở chính: 198 Trần Quang K, phường L, quận K, thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền là ông Đinh Văn Th - Phó Ban xử lý nợ có vấn đề thuộc Ngân hàng TMCP N - chi nhánh Q; địa chỉ: 433 Lạc Long Q, phường Trần Quang D, thành phố Q, tỉnh B (theo Giấy ủy quyền số 747/UQ-VCB-QNH-XLN ngày 12/11/2018).

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1972 và bà Châu Thị Mỹ L, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: tổ 7, khu vực 5, phường Trần Quang D, thành phố Q, tỉnh B.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Công ty TNHH Đ; trụ sở chính: Lô 10, đường số 6A, khu tái định cư phường Trần Quang D, thành phố Q, tỉnh B. Đại diện theo pháp luật là bà Châu Thị Mỹ L – chức vụ: Giám đốc.

- Anh Nguyễn Hải Duy T1, sinh năm 1994; địa chỉ: tổ 7, khu vực 5, phường Trần Quang D, thành phố Q, tỉnh B.

- Chị Nguyễn Ái Q, sinh năm 2005; địa chỉ: tổ 7, khu vực 5, phường Trần Quang D, thành phố Q, tỉnh B. Người đại diện theo pháp luật cho chị Nguyễn Ái Q là ông Nguyễn Xuân T và bà Châu Thị Mỹ L (cha mẹ ruột chị Q).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 25/11/2014, giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh P (đã đổi tên thành Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Q - gọi tắt là Ngân hàng) và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T và bà Châu Thị Mỹ L đã ký Hợp đồng cho vay bán lẻ số 309/HĐTD. Nội dung hợp đồng là Ngân hàng cho ông T, bà L vay số tiền 1.050.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng*). Mục đích sử dụng vốn vay: mua bán hàng nông sản, thời hạn cho vay: 12 tháng theo từng giấy nhận nợ.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông T, bà L đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 309A/2014/VCB-PT ngày 25/11/2014 với Ngân hàng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 03 tầng, tường gạch, nền lát gạch hoa, cửa sắt kéo, tọa lạc tại thửa đất lô số 11G, Khu quy hoạch Tái định cư đợt 03, phường Trần Quang D, thành phố Q, tỉnh B, được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 017408, vào sổ số: H 00704 ngày 13/4/2009 cho hộ gia đình bà Châu Thị Mỹ L. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Công ty TNHH Đ cũng dùng tài sản thuộc sở hữu của Công ty là xe ô tô tải biển kiểm soát 77H-9469 thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông T, bà L tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 309B/2014/VCB-PT ngày 25/11/2014 đã công chứng và đăng ký thế chấp.

Do ông T, bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T, bà L có nghĩa vụ trả số nợ tạm tính đến ngày 14/11/2018 là 1.167.493.122 đồng và lãi phát sinh sau ngày 14/11/2018 theo số dư nợ gốc cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Nếu ông T, bà L không trả được nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý các tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 309A/2014/VCB-PT ngày 25/11/2014 và Hợp đồng thế chấp tài sản số: 309B/2014/VCB-PT ngày 25/11/2014 để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với xe ô tô tải biển kiểm soát 77H-9469 của Công ty TNHH Đ.

Bị đơn bà Châu Thị Mỹ L trình bày: Bà thống nhất với lời khai nguyên đơn về số tiền vay, thời hạn vay, mục đích vay cũng như tài sản thế chấp. Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn, Bà xin Ngân hàng cho thêm thời gian trả nợ. Nếu vợ chồng Bà không trả được nợ thì Bà chấp nhận xử lý các tài sản thế chấp để trả nợ Ngân hàng.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân T: trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng ông T vẫn không có mặt nên Tòa án không lấy được lời khai ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ do bà Châu Thị Mỹ L đại diện theo pháp luật trình bày: Công ty TNHH Đ có dùng tài sản thuộc sở hữu của Công ty là xe ô tô tải biển kiểm soát 77H-9469 thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ vay cho ông T, bà L tại Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Q theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 309B/2014/VCB-PT ngày 25/11/2014 đã công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Nếu vợ chồng ông T, bà L không trả được nợ thì Công ty TNHH Đ chấp nhận xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hải Duy T1 và chị Nguyễn Ái Q (do ông Nguyễn Xuân T, bà Châu Thị Mỹ L đại diện theo pháp luật cho chị Q): Không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

- Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 47/2018/KDTM-ST ngày 14/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh B quyết định:

1/ Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu giải quyết Hợp đồng thế chấp tài sản số 309B/2014/VCB -PT ngày 25/11/2014 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N. Nếu sau này có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N. Buộc vợ chồng bà Châu Thị Mỹ L, ông Nguyễn Xuân T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14/11/2018 là: 1.167.493.122 đồng (trong đó: gốc 832.376.167 đồng và lãi 335.116.955 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm vợ chồng bà Châu Thị Mỹ L, ông Nguyễn Xuân T 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 tín dụng cho vay bán lẻ số: 309/HĐTD ngày 25/11/2014 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 26/11/2014 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

3/ Nếu vợ chồng bà Châu Thị Mỹ L, ông Nguyễn Xuân T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nêu trên cho Ngân hàng thì sẽ phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất lô số 11G, Khu quy hoạch tái định cư đợt 03, phường Trần Quang D, thành phố Q, tỉnh B đã được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 017408, vào sổ số: H 00704 ngày 13/4/2009 cho hộ gia đình bà Châu Thị Mỹ L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 309A/2014/VCB-PT ngày 25/11/2014 để trả nợ cho Ngân hàng theo quy định pháp luật.

Trường hợp vợ chồng bà L, ông T hoàn thành việc trả nợ vay theo Hợp đồng tín dụng cho vay bán lẻ số: 309/HĐTD ngày 25/11/2014 thì Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Q có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp và hoàn trả các giấy tờ đã nhận thế chấp cho vợ chồng bà L, ông T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Do bản án sơ thẩm không có đương sự nào kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Ngày 13/5/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh B có Văn bản số 437/CCTHADS kiến nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án sơ thẩm nêu trên với lý do: Vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Châu Thị Mỹ L có 02 lô đất liền kề nhau tọa lạc tại Khu quy hoạch tái định cư đợt 03 phường Trần Quang D, thành phố Q, tỉnh B, đó là lô đất số 10G và số 11G. Trong đó lô đất 11G, ông T, bà L thế chấp cho Ngân hàng N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 309A/2014/VCB-PT ngày 25/11/2014. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 017408 do UBND thành phố Q cấp ngày 13/4/2009 đứng tên hộ bà Châu Thị Mỹ L thì thửa đất số 11G có diện tích 81,0m², chiều ngang 4,5m, chiều dài 18m; tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 3,

03 tầng. Tuy nhiên, Ngày 15/5/2020, Chi cục Thi hành án tiến hành xác minh thực tế thì lô đất 11G có chiều ngang 3,5m (trên phần đất này có 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 20m²) và một phần ngôi nhà cấp 3 gồm 03 tầng có chiều ngang 1,0m, chiều dài dọc theo lô đất số 11G. Như vậy, diện tích nhà, đất tại lô số 11G, qua xác minh hiện trạng thực tế không đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi ông T, bà L không tự nguyện thi hành án nên không thể kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án được.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2022/KN-KDTM ngày 15/7/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm; hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên về phần xử lý tài sản thế chấp; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh B để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, 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 Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngân hàng TMCP N và bà Châu Thị Mỹ L cùng xác nhận giữa Ngân hàng N - Chi nhánh P (nay là Ngân hàng N - Chi nhánh Q) và ông Nguyễn Xuân T, bà Châu Thị Mỹ L có ký kết Hợp đồng cho vay bán lẻ số 309/HĐTD ngày 25/11/2014 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 309A/2014/VCB-PT ngày 25/11/2014. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất lô số 11G, Khu quy hoạch Tái định cư đợt 03, phường Trần Quang D, thành phố Q, tỉnh B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 017408, vào sổ số: H 00704 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 13/4/2009 đứng tên hộ gia đình bà Châu Thị Mỹ L. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Q, tỉnh B ngày 25/11/2014.

[2] Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 017408 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 13/4/2009 đứng tên hộ gia đình bà Châu Thị Mỹ L thể hiện lô đất số 11G thuộc Khu quy hoạch tái định cư đợt 3, phường Trần Quang D, thành phố Q có diện tích 81m², chiều ngang 4,5m, tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 3, 03 tầng (bút lục số 32). Tuy nhiên, hiện trạng thửa đất thực tế do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q xác minh tại Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 15/5/2020 thì lô đất số 11G nêu trên có chiều ngang 3,5m (trên phần đất này có 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 20m²) và một phần ngôi nhà cấp 3 gồm 03 tầng có chiều ngang 1,0m, chiều dài dọc theo lô đất số 11G. Tại Văn bản số 2430/UBND-TN ngày 18/8/2021, Ủy ban nhân dân thành phố Qn, tỉnh B đã xác định: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 017408 do UBND thành phố cấp ngày 13/4/2009 thể hiện nhà cấp 3, 03 tầng là ghi thiếu diện tích xây dựng, loại nhà ... Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00704 cấp ngày 13/4/2009 cho hộ bà Châu Thị Mỹ L thuộc diện phải đình chính GCN đã cấp do có sai sót thông tin về tài sản gắn liền với đất*”.

[3] Như vậy, Ủy ban nhân dân thành phố Q khi chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất số 11G nêu trên cho hộ bà L đã có sai sót. Lẽ ra trước khi

cho vay vốn, Ngân hàng phải tiến hành thẩm định tài sản thế chấp theo đúng quy định; Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án, cần tiến hành thẩm định đúng thửa đất đã được thế chấp để kịp thời phát hiện ra sai sót, trên cơ sở đó đề nghị cơ quan có thẩm quyền đính chính các thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế, từ đó mới có cơ sở giải quyết tiếp các yêu cầu của đương sự. Tuy nhiên, tại hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện quá trình Ngân hàng làm thủ tục cho ông T, bà L vay vốn đã tiến hành thẩm định đối với tài sản thế chấp. Đồng thời, ngày 28/8/2018, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhưng thẩm định không đúng thửa đất mà ông T, bà L đã thế chấp cho Ngân hàng (*Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ đối với lô đất số 10 - bút lục 184-186*). Vì vậy, cả Ngân hàng và Tòa án cấp sơ thẩm đều không biết có sự sai sót này nên Ngân hàng vẫn tiến hành ký hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp; Tòa án vẫn tuyên xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông T, bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Điều đó dẫn đến cơ quan thi hành án không thể tổ chức cưỡng chế, kê biên và bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án được.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2022/KN-KDTM ngày 15/7/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2022/KN-KDTM ngày 15/7/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 47/2018/KDTM-ST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh B, về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP N với bị đơn là ông Nguyễn Xuân T, bà Châu Thị Mỹ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Đ, anh Nguyễn Hải Duy T1 và chị Nguyễn Ái Q, về phần xử lý tài sản thế chấp.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh B xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật;

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh B (02 bản kèm theo hồ sơ vụ án);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Chi cục THADS thành phố Q, tỉnh B (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Minh Tuấn

