TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định tái thẩm
Số: 03/2022/KDTM-TT
Ngày 16/02/2022
Về: *"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 gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tào - Thẩm phán.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân và ông Nguyễn Cường.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Võ Thị Nhị Tứ - Thẩm tra viên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa***: ông Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng",* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N; Địa chỉ: số 02 đường Láng H, quận B, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn Đến - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh huyện C; Địa chỉ: số 83, đường Hùng Vương, thị trấn P, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai;

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T - Chủ doanh nghiệp tư nhân T Tr; Địa chỉ: Thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai;

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Mai Xuân Tr, sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/5/2018 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N trình bày: Ngày 15/5/2013, doanh nghiệp tư nhân T Tr do Bà Trần Thị T đại diện ký Hợp đồng tín dụng số 478/HĐTD với Ngân hàng N (gọi tắt Ngân hàng) để vay số tiền 4.000.000.000 đồng, lãi suất 9%/năm, hạn

mức vay đến ngày 15/5/2014, mục đích vay chăm sóc cà phê kinh doanh, chăn nuôi heo thịt, chăn nuôi cá, trồng chăm sóc bí đỏ, cà tím.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, Bà Trần Thị T, ông Mai Xuân Tr ký Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản số 305/HĐBL ngày 21/4/2011 và Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản số 475/HĐBL ngày 05/9/2011 thế chấp là các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của mình theo 19 Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất và 01 Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, gồm:

1. Thửa đất số 594, 595, 622, tờ bản đồ số 88, diện tích 1.853m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BA 560905 do UBND huyện Chư P cấp ngày 22/7/2010. Trên đất có 250 cây cà phê.

2. Thửa đất số 528, 573, 574, tờ bản đồ số 88, diện tích 5.270m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BA 560906 do UBND huyện Chư P cấp ngày 22/7/2010. Trên đất có 600 cây cà phê.

3. Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 94, diện tích 4.144m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BA 560907 do UBND huyện Chư P cấp ngày 22/7/2010. Trên đất có 600 cây cà phê.

4. Thửa đất số 129, 140, 187, 151, 176, tờ bản đồ số 94, diện tích 13.665m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BA 560908 do UBND huvện Chư P cấp ngày 22/7/2010.

5. Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 94, diện tích 5.330m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 359877 do UBND huyện Chư P cấp ngày 14/01/2011.

6. Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 94, diện tích 26.754m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 359878 do UBND huyện Chư P cấp ngày 14/01/2011.

7. Thửa đất số 842, tờ bản đồ số 88, diện tích 23.901m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 359880 do UBND huyện Chư P cấp ngày 14/01/2011.

8. Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 94, diện tích 8.123m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 359879 do UBND huyện Chư P cấp ngày 14/01/2011.

9. Thửa đất số 458, 459, 480, 481, tờ bản đồ số 94, diện tích 2.102m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 359876 do UBND huyện Chư P cấp ngày 14/01/2011.

10. Thửa đất số 190, tờ bản đồ số 94, diện tích 13.964m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 359881 do UBND huyện Chư P cấp ngày 14/01/2011.

11. Thửa đất số 116, tờ bản đồ số 94, diện tích 4.643m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 560911 do UBND huyện Chư P cấp ngày 22/7/2010. Trên đất có 450 cây cà phê.

12. Thửa đất số 410, 440, 436, tờ bản đồ số 88, diện tích 3.565m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 560909 do UBND huyện Chư P cấp ngày 22/7/2010.

13. Thửa đất số 437, 438, 439, tờ bản đồ số 88, diện tích 1.488m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 560910 do UBND huyện Chư P cấp ngày 22/7/2010. Trên đất có 150 cây cà phê.

14. Thửa đất số 86, 107, 182, 841, tờ bản đồ số 88, diện tích 45.197m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 560913 do UBND huyện Chư P, cấp ngày 22/7/2010.

15. Thửa đất số 575, tờ bản đồ số 88, diện tích 523m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BA 560904 do UBND huyện Chư P cấp ngày 22/7/2010.

16. Thửa đất số 128, tờ bản đồ số 94, diện tích 3.391m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 398570 do UBND huyện Chư P cấp ngày 02/3/2011. Trên đất có nhà ở cấp 4 diện tích 50m^2.

17. Thửa đất số 163, tờ bản đồ 09, diện tích 2.220m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 100591 do UBND huyện Chư P cấp ngày 25/03/2003. Trên đất có nhà cấp 4, diện tích 200m^2.

18. Thửa đất số 193, tờ bản đồ số 94, diện tích 3.225m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 564461 do UBND huyện Chư P cấp ngày 13/6/2011.

19. Thửa đất số 422 + 456, tờ bản đồ số 88, diện tích 8.313,3m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai có Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 564612 do UBND huyện Chư P cấp ngày 31/08/2011.

20. Thửa đất số 499, tờ bản đồ số 88, diện tích 1.252,8m^2 tại thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai có Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 564611 do UBND huyện Chư P cấp ngày 31/8/2011.

Tổng giá trị tài sản thế chấp là 5.428.270.000 đồng.

Tính đến ngày 17/9/2018, Doanh nghiệp tư nhân T Tr còn nợ của Ngân hàng số tiền nợ gốc là 3.800.000 đồng và tiền lãi 2.508.986.250 đồng. Ngân hàng yêu cầu bà T chủ doanh nghiệp T Tr phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ cả gốc và lãi là 6.308.986.250 đồng. Nếu bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng đề nghị cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp của Bà Trần Thị T và ông Mai Xuân Tr để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn Bà Trần Thị T trình bày:

Vào năm 2013, tôi có ký hợp đồng tín dụng và vay của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam số tiền nợ 4.000.000.000 đồng. Mục đích vay để kinh doanh chăn nuôi heo, gà nhưng do heo, gà bị dịch bệnh chết hết nên tôi không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Sau khi vay có người trả dùm tôi 200.000.000 đồng nên tôi còn nợ lại 3.800.000 đồng và tiền lãi là 2.508.986.250 đồng. Do điều kiện khó khăn nên tôi xin trả làm hai đợt. Nếu tôi không trả được nợ thì tôi đồng ý cho Ngân hàng xử lý các tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân Tr trình bày: Ông Tr thống nhất như lời trình bày của bà T.

- Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 02/2018/QĐST-KDTM ngày 25/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chư P, tỉnh Gia Lai, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

- Về số tiền nợ: Bà Trần Thị T - Chủ doanh nghiệp tư nhân T Tr và ông Mai Xuân Tr nợ của Ngân hàng N thông qua Chi nhánh Ngân hàng N huyện Chư Păh Đông Gia Lai số tiền nợ gốc là 3.800.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 17/9/2018 là 2.508.986.250 đồng. Tổng cộng 6.308.986.250 đồng (Sáu tỷ ba trăm lẻ tám triệu chín trăm tám mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi đồng).

- Về phương thức và thời gian trả nợ: Bà Trần Thị T - Chủ doanh nghiệp tư nhân T Tr và ông Mai Xuân Tr có nghĩa vụ trả nợ số tiền 6.308.986.250 đồng (Sáu tỷ ba trăm lẻ tám triệu chín trăm tám mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi đồng) cùng với tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng N thông qua Chi nhánh Ngân hàng N huyện Chư P Đông Gia Lai làm 02 lần như sau:

Lần 1: Trả nợ số tiền 700.000.000đồng vào ngày 05/12/2018.

Lần 2: Trả nợ dứt điểm số tiền còn lại là 5.608.986.250 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh theo quy định vào tháng 6/2019.

Việc tính lãi và cả lãi suất nợ quá hạn đối với các khoản vay của các 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.

Trường hợp Bà Trần Thị T - Chủ doanh nghiệp tư nhân T Tr và ông Mai Xuân Tr không trả được nợ gốc và lãi nêu trên cho Ngân hàng N thông qua chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triên nông thôn huyện Chư P Đông Gia Lai đúng thời hạn mà hai bên đã thỏa thuận thì Ngân hàng N thông qua Chi nhánh Ngân hàng N huyện Chư P Đông Gia Lai có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí.

- Ngày 15/11/2021, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được Công văn số 461/CCTHADS ngày 09/11/2921 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư P, tỉnh Gia Lai đề nghị kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên vì lý do: Tòa án nhân dân huyện Chư P không xem xét thẩm định tại chỗ do đó dẫn đến quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có sai sót về diện tích đất được cấp, sai sót về mục đích sử dụng đất, một số thửa đất được cấp chồng lấn diện tích, cấp nhầm sang đất người khác.

Tại Quyết định số 05/2021/KN-KDTM ngày 05/01/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2018/QĐST-KDTM ngày 25/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chư P, tỉnh Gia Lai; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử tái thẩm, huỷ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Chư P, tỉnh Gia Lai để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa tái thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tái thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư P đã có Công văn số 257/CCTHADS ngày 30/10/2019 về việc đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chư P cung cấp thông tin về điều kiện thi hành án của Bà Trần Thị T và ông Mai Xuân Tr. Ngày 24/12/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất

đai huyện Chư P có Công văn số 555/CV-CNVPĐK với nội dung có nhiều thửa đất bị cấp chồng lấn lên nhau. Cụ thể:

- GCNQSDĐ số BA 560905 ngày 22/7/2010, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 00162, thửa đất số 594, 595, 622, tờ bản đồ số 88, diện tích 1835m^2 đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai cấp cho Bà Trần Thị T và ông Mai Xuân Tr đã cấp chồng lên diện tích thửa đất số 68, tờ bản đồ số 9, diện tích 101 lm^2 đất trồng cây lâu năm, được UBND huyện Chư P cấp GCNQSDĐ cho hộ Bà Trần Thị T và ông Mai Xuân Tr ngày 22/6/2004, số vào số cấp GCNQSDĐ số 00300/QSDĐ/251/QĐ-UB (Mục 1).

- GCNQSDĐ số BA 560906 ngày 22/7/2010, số vào sổ cấp giấy CH 00163 thửa đất số 528, 573, 574, tờ bản đồ số 88, diện tích 5270m^2 đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: thôn 3, xã Nghĩa Hung, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai cấp cho Bà Trần Thị T và ông Mai Xuân Truông đã cấp chồng lên diện tích thửa đất số 69, tờ bản đồ số 9, diện tích 301 Om^2 đất trồng cây lâu năm, được UBND huyện Chư P cấp GCNQSDĐ cho hộ Bà Trần Thị T và ông Mai Xuân Tr ngày 22/6/2004, số vào sổ cấp GCN 00300/QSDĐ/251/QĐ-UB (Mục 2).

- GCNQSDĐ số BA 560908 ngày 22/7/2010, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 00165, thửa đất số 129, 140, 187, 151, 176, tờ bản đồ số 94, diện tích 13665m^2 đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai cấp cho Bà Trần Thị T và ông Mai Xuân Trường. Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 94 đã được UBND huyện Chư P cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn Tám ngày 25/3/2010, số vào số cấp GCNQSDĐ số 00024, diện tích 6055m^2 đất trồng cây lâu năm (Mục 3).

- GCNQSDĐ số 3A 560904 ngày 22/7/2010, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 00161, thửa đất số 575, tờ bản đồ số 88, diện tích 523m^2 đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất: thôn 3, xã Nghĩa H, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai cấp cho Bà Trần Thị T và ông Mai Xuân Trường. Thửa đất số 575, tờ bản đồ số 88 đã được UBND huyện Chư P cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Ngọc Thực và bà Nguyễn Thị Mai Hương ngày 15/7/2013, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CH 02317, diện tích 2287m^2 đất trồng cây hàng năm khác (Mục 4).

{2}. Việc các thửa đất bị cấp giấy chứng nhận nhưng bị chồng lấn, cấp trùng nêu trên trong quá trình thi hành án được Chi cục Thi hành án dân sự phát hiện và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chư P, tỉnh Gia Lai đã xác nhận là tình tiết mới, quan trọng làm thay đổi cơ bản nội dung vụ án. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho người thứ ba ngay tình là hộ ông Nguyễn Văn T, hộ ông Trần Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Mai H (là những người bị cấp trùng các thửa đất số 129, 140, 187, 151, 176, tờ bản đồ số 94 và thửa đất số 575, tờ bản đồ số 88) cũng như

việc cần xem xét lại các diện tích bị cấp chồng lấn tại các thửa đất và đảm bảo cho việc thi hành án có căn cứ, đúng pháp luật, đảm bảo quyền lợi chính đáng cho Ngân hàng. Xét thấy cần hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2018/QĐST-KDTM ngày 25/9/2018 của TAND huyện Chư P, tỉnh Gia Lai theo khoản 1 Điều 352 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 356 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị tái thẩm số 05/QĐ-VKS-KDTM ngày 05/01/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

1. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2018/QĐST-KDTM ngày 25/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chư P, tỉnh Gia Lai, về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* giữa nguyên đơn là Ngân hàng N với bị đơn là Bà Trần Thị T - Chủ doanh nghiệp tư nhân T Tr.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Chư P, tỉnh Gia Lai giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊNTÒA**

Nguyễn Cường **Đặng Kim Nhân** **Nguyễn Văn Tào**