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 giám đốc thẩm
Số: 62/2019/DS-GĐT
Ngày: 30/10/2019
Về: "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*

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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự.

Các Thẩm phán: Ông Lại Văn Trình và ông Đặng Kim Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hằng - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 30/10/2019, 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 vay tài sản*", giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Đắc Đ; địa chỉ: số S, thôn F, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Lê Hữu Đ; địa chỉ: số J đường D, tổ dân phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đoàn Đắc Đ trình bày:

Ngày 14/8/2018, ông Đoàn Đắc Đ cho ông Lê Hữu Đ vay số tiền 1.848.000.000đ. Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, ngày 14/8/2018 ông Đoàn Đắc Đ và ông Lê Hữu Đ ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/2018/HĐTC gồm: Quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 9200, tờ bản đồ số 34, diện tích 24.000m^2, tọa lạc xã Bk, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 643064 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/7/2010 đứng tên ông Trịnh Minh Th, bà Lê Thị H. Quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 8236, tờ bản đồ số 30, diện tích 12.242m^2, tọa

lạc xã Bk, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 389124 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/7/2010 đứng tên ông Trịnh Minh Th, bà Lê Thị H và quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 5524 và 6508, tờ bản đồ số 22, diện tích 11.147m^2, tọa lạc xã Bk, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 389123 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/7/2010 đứng tên ông Trịnh Minh Th, bà Lê Thị H. (03 quyền sử dụng đất nêu trên, ông Lê Hữu Đ nhận chuyển nhượng của ông Th, bà H 16/5/2016 nhưng chưa làm thủ tục sang tên).

Quá trình vay tiền, ông Lê Hữu Đ trả cho ông Đoàn Đắc Đ số tiền 36.000.000đ. Nay ông Đoàn Đắc Đ yêu cầu ông Lê Hữu Đ trả số tiền 1.812.000.000đ và không yêu cầu tính lãi suất.

Bị đơn ông Lê Hữu Đ trình bày:

Ông Đ thừa nhận vay và nợ như ông Đoàn Đắc Đ trình bày, cam kết trả hết số tiền 1.812.000.000đ cho ông Đoàn Đắc Đ.

- Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2019/QĐST-DS ngày 14/3/2019, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Về số nợ, nghĩa vụ trả nợ: Ông Lê Hữu Đ có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Đắc Đ số tiền 1.812.000.000 đồng. Ông Đoàn Đắc Đ không yêu cầu tính lãi suất đối với số nợ trên.

Sau khi ông Lê Hữu Đ trả đầy đủ số nợ cho ông Đoàn Đắc Đ thị ông Đoàn Đắc Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Hữu Đ tài sản 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/2018/HĐTC ngày 14/8/2018 giữa ông Lê Hữu Đ với ông Đoàn Đắc Đ gồm:

1. GCNQSD đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 643064, vào sổ cấp GCN số CH 03036 do UBND huyện C cấp ngày 24/3/2011 mang tên ông Trịnh Minh Tr và Lê Thị H chuyển nhượng cho ông Đoàn Đắc Đ ngày 16/5/2016 theo hồ sơ chuyển nhượng số 001389.CN.009; thửa đất số 9200; tờ bản đồ số 34; diện tích 24.000m^2; địa chỉ thửa đất xã Bk, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. GCNQSD đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 389124, vào sổ cấp GCN số CH 01070 do UBND huyện C cấp ngày 24/3/2011 mang tên ông Trịnh Minh Tr và Lê Thị H chuyển nhượng cho ông Đoàn Đắc Đ ngày 16/5/2016 theo hồ sơ chuyển nhượng số 000731.CN.010; thửa đất số 8236; tờ bản đồ số 30; diện tích 12.242m^2; địa chỉ thửa đất xã Bk, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. GCNQSD đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 389123, vào sổ cấp GCN số CH 1069 do UBND huyện C cấp ngày 24/3/2011

mang tên ông Trịnh Minh Tr và Lê Thị H chuyển nhượng cho ông Đoàn Đắc Đ ngày 16/5/2016 theo hồ sơ chuyển nhượng số 00730.CN.010; thửa đất số 5524 và 6508; tờ bản đồ số 22; diện tích 11.147m^2; địa chỉ thửa đất xã Bk, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp ông Lê Hữu Đ không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ cho ông Đoàn Đắc Đ thì ông Đoàn Đắc Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/2018/HĐTC ngày 14/8/2018 giữa ông Lê Hữu Đ với ông Đoàn Đắc Đ để thu hồi nợ cho ông Đoàn Đắc Đ theo quy định của pháp luật.

Về phương thức trả nợ và thời gian trả nợ: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tự nguyện thỏa thuận trả theo trình tự thủ tục thi hành án dân sự.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi trong giai đoạn thi hành án.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 19/6/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk có văn bản đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị số 73/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 20/8/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2019/QĐST-DS ngày 14/3/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk giải quyết 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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 14/8/2018, ông Đoàn Đắc Đ cho ông Lê Hữu Đ vay số tiền 1.848.000.000đ. Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, ngày 14/8/2018 ông Đoàn Đắc Đ và ông Lê Hữu Đ ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/2018/HĐTC, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 643064 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/7/2010; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 389124 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/7/2010; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số BA 389123 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/7/2010. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng vào ngày 14/8/2018.

[2] Theo biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 28/01/2019 của Chi cụ Thi hành án dân sự huyện C (bút lục 72-73) thể hiện: 03 thửa đất của ông Lê Hữu Đ thế chấp cho ông Đoàn Đắc Đ chưa đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Điều 319 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

"1. Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác.

2. Thế chấp tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký."

Đối với tài sản là quyền sử dụng đất, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai qui định: *"Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính".*

[4] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/2018/HĐTC ngày 14/8/2018 được ký kết giữa ông Đoàn Đắc Đ và ông Lê Hữu Đ chưa đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C nên hợp đồng chưa có hiệu lực. Tòa án nhân dân thị xã B công nhận hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật; đồng thời công nhận xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Lê Hữu Đ không trả nợ cho ông Đoàn Đắc Đ là không đúng quy định pháp luật.

[5] Mặt khác, theo qui định tại khoản 2 Điều 319 Bộ luật Dân sự 2015, thế chấp tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Trong khi việc thế chấp quyền sử dụng đất chưa đăng ký, Tòa án nhân dân thị xã B công nhận xử lý tài sản nêu trên đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim H, vì theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2018/QĐST-DS ngày 30/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B, ông Lê Hữu Đ, bà Nguyễn Thị X phải liên đới trả cho bà H số tiền 3.590.000.000đ.

[6] Vì vậy, cần chấp nhận Quyết định kháng nghị số 73/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 20/8/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên để giải quyết sơ thẩm lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2019/QĐST-DS ngày 14/3/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (02 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GĐKT II và HSVA.

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

(Đã ký)

Lê Tự