

Số: 74/TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 9 năm 2022



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

Qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm các vụ việc dân sự, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với bị đơn anh Lê Văn Sỹ, chị Trần Thị Hương của TAND huyện Krông Bút tỉnh Đắk Lắk bị Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Đà Nẵng hủy Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

1. Nội dung vụ án

Ngày 01/7/2016, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Lê Hồng Phong Đắk Lắk (Ngân hàng) đồng ý cho anh Sỹ và chị Hương vay số tiền 1.000.000.000đ, lãi suất 9%/năm, thời hạn vay 60 tháng theo Hợp đồng tín dụng số 5215- LAV-201600389/HĐTD. Tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Q104/2016 ngày 30/6/2016, gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AP 867954, thửa đất số 150a, tờ bản đồ số 36, diện tích 2660m², do UBND huyện Krông Búk cấp cho ông Sỹ, bà Hương, tại xã Chư Kbô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AP 867905, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 35, diện tích 11500m², do UBND huyện Krông Búk cấp cho ông Sỹ, bà Hương, tại xã Chư Kbô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AP 867903, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 39, diện tích 5860m², do UBND huyện Krông Búk cấp cho ông Sỹ, bà Hương, tại xã Chư Kbô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AP 867904, thửa đất số 163, tờ bản đồ số 36, diện tích 15530m², do UBND huyện Krông Búk cấp cho ông Sỹ, bà Hương, tại xã Chư Kbô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Sỹ, bà Hương phải trả cho Ngân hàng số tiền 1.030.312.500đ (trong đó tiền gốc 950.000.000đ, tiền lãi trong hạn là 79.100.000đ, nợ lãi quá hạn là 1.212.500đ, tính đến ngày 31/7/2018), tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 01/8/2018 cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký. Nếu ông Sỹ, bà Hương không thực hiện việc

trả nợ hoặc trả không hết nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ.

2. Quá trình giải quyết vụ án

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 37/2018/QĐST-DS ngày 28/9/2018 của TAND huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

“Về nghĩa vụ trả nợ: Ông Lê Văn Sỹ, bà Trần Thị Hương có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Lê Hồng Phong Đắk Lắk, số tiền 1.030.312.500đ (một tỷ không trăm ba mươi triệu ba trăm mười hai nghìn năm trăm đồng). Trong đó tiền nợ gốc là 950.000.000đ, tiền lãi trong hạn là 79.100.000đ, nợ lãi quá hạn là 1.212.500đ (lãi suất tạm tính đến ngày 31/7/2018), tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 01/8/2018 cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng số 5215-LA V-201600389, ngày 01/7/2016.

Trường hợp ông Lê Văn Sỹ, bà Trần Thị Hương không thực hiện việc trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Lê Hồng Phong Đắk Lắk có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp số Q104/2016 ngày 30/6/2016, gồm các tài sản: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AP 867954, thửa đất số 150a, tờ bản đồ số 36, diện tích 2660m², do UBND huyện Krông Búk cấp cho ông Lê Văn Sỹ, bà Trần Thị Hương, địa chỉ lô đất xã Chư Kbô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AP 867905, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 35, diện tích 11500m², do UBND huyện Krông Búk cấp cho ông Lê Văn Sỹ, bà Trần Thị Hương, địa chỉ lô đất xã Chư Kbô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AP 867903, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 39, diện tích 5860m², do UBND huyện Krông Búk cấp cho ông Lê Văn Sỹ, bà Trần Thị Hương, địa chỉ lô đất xã Chư Kbô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk, để thu hồi nợ; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AP 867904, thửa đất số 163, tờ bản đồ số 36, diện tích 15530m², do UBND huyện Krông Búk cấp cho ông Lê Văn Sỹ, bà Trần Thị Hương, địa chỉ lô đất xã Chư Kbô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk, để thu hồi nợ”.

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

Ngày 08/7/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk có Công văn số 1094/CCTHADS đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với quyết định đã có hiệu lực pháp luật nêu trên.

Ngày 22/9/2021, Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định

kháng nghị giám đốc thẩm số 37/2021/KN-DS đề nghị Ủy ban thẩm phán TAND cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 101/2021/DS-GĐT ngày 30/11/2021 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận kháng nghị của Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 37/2018/QĐST-DS ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Tại biên bản hòa giải thành ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk; về phần xử lý tài sản thế chấp thể hiện các bên đương sự thỏa thuận với nhau về việc xử lý tài sản thế chấp là 03 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số Q104/2016 ngày 30/6/2016, gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AP 867954, thửa đất số 150a, tờ bản đồ số 36, diện tích 2660m² do UBND huyện Krông Búk cấp cho ông Sỹ, bà Hương, tại xã Chư Kbô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AP 867905, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 35, diện tích 11.500m² do UBND huyện Krông Búk cấp cho ông Sỹ, bà Hương, tại xã Chư Kbô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AP 867903, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 39, diện tích 5860m² do UBND huyện Krông Búk cấp cho ông Sỹ, bà Hương, tại xã Chư Kbô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk; nhưng khi Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên lại công nhận xử lý tài sản thế chấp là 04 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trong đó gồm: 03 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên và 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AP 867904, thửa đất số 163, tờ bản đồ số 36, diện tích 15530m² do UBND huyện Krông Búk cấp cho ông Sỹ, bà Hương, tại xã Chư Kbô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk (không có ghi nhận trong biên bản hòa giải thành), như vậy là không thống nhất với nội dung Biên bản hòa giải thành, không đúng với quy định tại Điều 212 của BLTTDS.

Mặt khác, tại Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 27/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk thể hiện:

“1. Thửa đất số 163, tờ bản đồ số 36 có diện tích 15530m² tại xã Chư Kbô, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện Krông Búk cấp Giấy CNQSDĐ số AP 867904 ngày 05/8/2009 cho ông Sỹ, bà Hương và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 39, diện tích 5860m² theo Giấy CNQSDĐ đất AP 867903 của ông Sỹ và bà Hương qua kiểm tra hiện trạng hai thửa đất trên thì ông Sỹ và bà Hương không phải là người đang trực tiếp quản lý sử dụng mà có các hộ đang quản lý sử dụng là hộ Nguyễn Hữu Thông, hộ Hoàng Thị Bốn, hộ Hà Trung Liên, hộ Lê Văn Kính. Hiện

trạng đất cho thấy có dấu hiệu chồng lấn đất theo giấy chứng nhận đã cấp.

2. Đối với thửa đất số 79, tờ 35 theo Giấy CNQSD đất số AP 867905 ngày 05/8/2009 cấp cho ông Sỹ và bà Hương đoàn xác minh nhận thấy thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận không đúng với ranh giới diện tích theo hiện trạng sử dụng đất.

3. Đối với thửa 150a, tờ bản đồ 36 theo Giấy chứng nhận số AP 867954 cấp ngày 18/11/2009 cấp cho ông Sỹ và bà Hương. Qua kiểm tra hiện trạng đoàn xác minh nhận thấy diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm so với hiện trạng hộ gia đình đang sử dụng”.

Như vậy, trên thực tế hiện trạng quyền sử dụng đất tại các thửa đất thể chấp nêu trên có sự sai lệch về diện tích, ranh giới không đúng như nội dung thể hiện trong Quyết định của Tòa án đã ban hành, làm cho việc thi hành án gặp trở ngại là do quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản đã thế chấp.

Trên đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” bị cấp giám đốc thẩm hủy Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu rút kinh nghiệm, nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSTC (để b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VC1, VC3, VPKSTC;
- VKS 12 tỉnh, Tp trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Trang tin điện tử VC2;
- VT Viện nghiệp vụ;
- Lưu HS, V2, VP VC2.



Phan Vũ Hoàng