

Số: 40 /TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 5 năm 2024

THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự

Qua công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự theo thủ tục giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận thấy việc giải quyết vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) với bị đơn ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayün của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đ giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2021/QĐST-DS ngày 09/7/2021 có vi phạm, cần thông báo rút kinh nghiệm, cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG VỤ ÁN DÂN SỰ

Nguyên đơn: Ngày 24/6/2019, ông Y Thương Niê ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2019/6872859/HĐTD với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*viết tắt là Ngân hàng*) để vay 300.000.000 đồng. Mục đích vay chi tiêu sinh hoạt gia đình, sửa nhà, mua nội thất, làm sân rào. Thời hạn vay là 09 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 24/3/2020; lãi suất cho vay trong hạn 10,8%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Cùng ngày 24/6/2019, ông Y Thương Niê ký kết Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2019/6872859/HĐTD với Ngân hàng để vay 600.000.000 đồng. Mục đích vay là để đầu tư, chăm sóc 3,2ha cà phê, tiêu và đầu tư trồng tiêu. Thời hạn vay là 09 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 24/3/2020; lãi suất cho vay trong hạn 10,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để bảo đảm cho khoản vay, ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayün đã thế chấp các tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6872859/HĐBĐ ngày 15/01/2015 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6872859/HĐBĐ ngày 24/3/2015, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874971, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32, diện tích 10.874,1 m², địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K, tỉnh Đ, do UBND huyện K cấp ngày 04/02/2015 cho vợ chồng ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayün; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874840, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 73, diện tích 16.920 m², địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K, tỉnh Đ, do Ủy ban nhân dân (*viết tắt là UBND*) huyện K cấp ngày



12/01/2014 cho vợ chồng ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayũn; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201407, thửa đất số 89 (cũ 112), tờ bản đồ số 114 (cũ 19), diện tích 2.577,6 m², địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K, tỉnh Đ, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/12/2019 cho vợ chồng ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayũn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayũn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi. Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau: (1). Buộc ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayũn trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 31/3/2021 là 1.081.146.011 đồng (trong đó tiền nợ gốc là 900.000.000 đồng; lãi trong hạn là 119.675.479 đồng; lãi quá hạn là 48.745.479 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 12.724.915 đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 31/3/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc. Trường hợp ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayũn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì tài sản thế chấp được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ, (2). Nếu trong trường hợp ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayũn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp tại các Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6872859/HĐBĐ ngày 15/01/2015; số 01/2015/6872859/HĐBĐ ngày 24/3/2015 và số 01/2020/6872859/HĐBĐ ngày 06/01/2020 theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Bị đơn: Thống nhất với trình bày của nguyên đơn về việc ký kết Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp. Do gặp nhiều khó khăn như mất mùa, giá nông sản xuống thấp và gia đình ông không có khoản thu nào khác ngoài làm rẫy, nên vợ chồng ông vẫn chưa trả cho Ngân hàng khoản lãi và gốc nào. Nay Ngân hàng khởi kiện, vợ chồng ông đề nghị Ngân hàng cho thời gian trả nợ, nếu Ngân hàng không đồng ý thì vợ chồng ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Trường hợp vợ chồng ông không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì tài sản thế chấp được xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ; trường hợp vợ chồng ông trả hết nợ, thì yêu cầu Ngân hàng trả lại cho vợ chồng ông các tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản đã ký.

II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2021/QĐST-DS ngày 09/7/2021 (được sửa chữa, bổ sung theo Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 66/2021/QĐ-SCBSBA ngày 16/7/2021) của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đ, quyết định:

1. Về số tiền nợ và nghĩa vụ trả nợ: Ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayũn có

trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) tổng số tiền tạm tính đến ngày 31/3/2021 là 1.081.146.011 đồng. Trong đó, tiền nợ gốc là 900.000.000 đồng; lãi trong hạn là 119.675.617 đồng; lãi quá hạn là 48.745.479 đồng; lãi chậm trả đối với lãi là 12.724.915 đồng. Tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 31/3/2021 cho đến khi khách hàng thanh toán hết nợ gốc 900.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2019/6872859/HĐTD ngày 24/6/2019 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 02/2019/68728 59/HĐTD ngày 24/6/2019 đã ký cho Ngân Hàng.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayün không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6872859/HĐBĐ ngày 15/01/2015; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/6872859/HĐBĐ ngày 24/3/2015 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/6872859/HĐBĐ ngày 06/01/2020 theo quy định pháp luật để thu hồi nợ.

Trường hợp ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayün trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, thì Ngân hàng trả lại cho ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayün các tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng gồm:

2.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874971, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32, diện tích 10.874,1m², địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K, tỉnh Đ, do ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 04/02/2015 cho ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayün.

2.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874840, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 73, diện tích 16.920 m², địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K, tỉnh Đ, do UBND huyện K cấp ngày 12/01/2014 cho ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayün.

2.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201407, thửa đất số 89 (cũ 112), tờ bản đồ số 114 (cũ 19), diện tích 2.577,6 m², địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K, tỉnh Đ, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/12/2019 cho ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayün.

Ngoài ra quyết định còn nêu về án phí, hiệu lực pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 36/2023/DS-GĐT ngày 23/9/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 08/2023/KN-DS ngày 03/7/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 66/2021/QĐST-DS ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đ, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đ để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.



III. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM

Sau khi Quyết định sơ thẩm số 66/2021/QĐST-DS ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đ có hiệu lực pháp luật, các ngày 18/5/2022, ngày 08/6/2022 và ngày 07/3/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K kết hợp với UBND huyện K (có sự tham gia của đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường, đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) và UBND xã C, huyện K, xác minh thực địa các thửa đất trên, kết quả:

Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32, diện tích 10.874,1m², địa chỉ: Xã C, huyện K, tỉnh Đ, do UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874971 ngày 04/02/2015 cho ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayũn, đúng vị trí, diện tích sử dụng.

Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 73, diện tích 16.920 m², địa chỉ: Xã C, huyện K, tỉnh Đ, do UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874840 ngày 12/01/2014 cho ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayũn, quyền sử dụng đất cấp sai vị trí, cụ thể: Qua kiểm tra Bản đồ địa chính thể hiện vị trí thửa đất số 44, tờ bản đồ số 73 (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 874840 nay theo Bản đồ đo đạc năm 2010 là thuộc một phần thửa đất số 54, số 55, số 56, số 66, số 67 và số 68 tờ Bản đồ số 53. Vị trí thửa đất ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayũn sử dụng là một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 53 (mới) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên cơ quan Thi hành án dân sự không thể kê biên xử lý tài sản thế chấp để thi hành án được.

Thửa đất số 89 (cũ 112), tờ bản đồ số 114 (cũ 19), diện tích 2.577,6 m² (400m² đất ở, 2177,6m² đất trồng cây lâu năm) địa chỉ thửa đất: Xã C, huyện K, tỉnh Đ, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201407 ngày 17/12/2019 cho ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayũn, đúng vị trí, diện tích sử dụng, nhưng trên đất có 04 căn nhà cấp 4 của các thành viên gia đình gồm bố, mẹ, anh, chị, em của ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayũn đang sử dụng, cụ thể: Tài sản trên đất gồm cây cà phê và một số cây trồng khác do ông Y Thương Niê, bà H' Nhel Ayũn trồng và có 04 căn nhà cấp 4:

- Căn nhà số 01: Nhà xây cấp 4, móng đá hộc, tường xây gạch bên trên ván gỗ, mái lợp tôn do ông Y Thương Niê và ông Y Bơ Niê xây dựng năm 2009, diện tích 100 m².

- Căn nhà số 02: Nhà xây cấp 4, móng đá hộc, tường xây gạch, mái lợp tôn do ông Y Pheo Niê và bà H Nguyl A Yun xây dựng năm 2011, diện tích khoảng 60 m².

- Căn nhà số 03: Nhà xây cấp 4, móng đá hộc, tường ván gỗ, mái lợp tôn do ông Y Bai Niê và bà H Dim Kbuộc xây dựng năm 2009, diện tích khoảng 60 m².

- Căn nhà số 04: Nhà xây cấp 4, móng đá học, tường xây gạch, mái lợp tôn do ông Y Com Kbin và bà Huc A Yun xây dựng năm 2012, diện tích khoảng 40m².

Như vậy, từ kết quả xác minh nêu trên thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện K không tiến hành xác minh, xem xét thẩm định thực tế hiện trạng đang sử dụng tài sản thế chấp, từ đó không biết để đưa những người đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và không thi hành án được.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thấy cần thông báo đến các VKSND tỉnh, thành phố trong khu vực tham khảo và rút kinh nghiệm để nâng cao chất lượng khi kiểm sát giải quyết vụ án dân sự tương tự. /Te

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSTC (để b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VPVKSTC, VC1, VC3;
- VKSND 12 tỉnh, TP trong khu vực;
- Đ/c Viện trưởng VC2;
- Đ/c Phan Vũ Hoàng PVT VC2;
- Đ/c VT Viện 2;
- Trang tin điện tử VC2;
- Lưu HS, V2, VP VC2 *duh*

KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG



[Signature]

Phan Vũ Hoàng



