

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 63/2021/DS-GĐT

Ngày 08/9/2021

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 tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm có:*

Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Anh Tiến và ông Trần Minh Tuấn.

- *Thư ký phiên tòa:* bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 08 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: Tháp B, số H, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Thanh L - Giám đốc phòng giao dịch E; địa chỉ: huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* Bà Triệu Thị T.

Nơi ĐKKHKT: Thôn 5A, xã W, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Chỗ ở hiện nay: Thôn 4, xã T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 18/10/2019 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Đ trình bày:*

Năm 2017, bà Triệu Thị T vay Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Bắc tỉnh Đắk Lắk - Phòng giao dịch E (sau đây viết tắt là Ngân hàng) 600.000.000 đồng; sau đó, bà T làm thủ tục “*đáo hạn*” vay Ngân hàng lại số tiền 600.000.000 đồng tại *Hợp đồng tín dụng* số 01/2018/9619597/HĐTD ngày 27/4/2018 với lãi suất trong hạn 11,2%/năm. Ngày 02/5/2018 bà T ký *Hợp đồng tín dụng* số 01/2018/9619597/HĐTD vay Ngân hàng thêm 50.000.000 đồng với lãi suất trong hạn 10%/năm.

Để bảo đảm trả nợ các khoản vay trên ngày 05/4/2017 bà T ký *Hợp đồng thế chấp tài sản* số 01/2017/9619597/HĐBĐ thế chấp các tài sản sau: (i). Quyền sử dụng thửa đất số 27, tờ bản đồ 22, diện tích 5774,9m², loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: thôn 4, xã T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri BP 335724 mà UBND huyện E cấp cho hộ bà Triệu Thị T và ông

Hoàng Văn Th ngày 07/11/2013; (ii). Quyền sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ 22, diện tích 3658,4m², loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: thôn 4, xã T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri BP 335725 mà UBND huyện E cấp cho hộ bà Triệu Thị T và ông Hoàng Văn Th ngày 07/11/2013; (iii). Quyền sử dụng thửa đất số 18, tờ bản đồ 22, diện tích 10.227,7m², loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thôn 4, xã T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri BP 335726 mà UBND huyện E cấp cho hộ bà Triệu Thị T và ông Hoàng Văn Th ngày 07/11/2013; (iv). Quyền sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ 22, diện tích 3789,1m², loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thôn 4, xã T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 335727 mà UBND huyện E cấp cho hộ bà Triệu Thị T và ông Hoàng Văn Th ngày 07/11/2013.

Bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng, nên nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà T trả nợ gốc và lãi tính đến ngày 26/12/2019 là 804.454.644 đồng, trong đó nợ gốc 650.000.000 đồng, lãi nợ quá hạn 34.255.740 đồng, lãi nợ trong hạn là 120.198.904 đồng; yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bà T không trả nợ.

- Bị đơn là bà Triệu Thị T: Thừa nhận số nợ gốc và lãi như Ngân hàng trình bày, đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ trong trường hợp không trả được nợ.

- Tại Quyết định số 101/2020/QĐST-DS ngày 03/01/2020, Tòa án nhân dân huyện E công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Bà Triệu Thị T thừa nhận nợ Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Bắc tỉnh Đắk Lắk – Phòng giao dịch E tổng số tiền là 804.454.644 đồng (trong đó nợ gốc là 650.000.000 đồng, lãi suất quá hạn 34.255.740 đồng, lãi suất trong hạn 120.198.904 đồng). Nay bà T chấp nhận trả số tiền 804.454.644 đồng cho Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Bắc Đắk Lắk - PGD E vào ngày 25 tháng 3 năm 2020.

Nếu đến thời hạn trả nợ nêu trên mà bà Triệu Thị T không trả nợ theo thỏa thuận thì Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Bắc Đắk Lắk - PGD E có quyền xử lý các tài sản mà bà Triệu Thị T đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2017/9619597/HĐTC, ngày 05/4/2017, để thu hồi nợ như sau: Quyền sử dụng đất số BP 335724 do UBND huyện E cấp ngày 07/11/2013, cấp cho hộ bà Triệu Thị T và ông Hoàng Văn Th; thửa đất số 27; tờ bản đồ số 22; diện tích 5774,9m²; mục đích trồng cây lâu năm; địa chỉ lô đất nằm tại thôn 4, xã T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Quyền sử dụng đất số BP 335725 do UBND huyện E cấp ngày 07/11/2013, cấp cho hộ bà Triệu Thị T và ông Hoàng Văn Th; thửa đất số 23; tờ bản đồ số 22; diện tích 3658,4m²; mục đích trồng cây lâu năm; địa chỉ lô đất nằm tại thôn 4, xã T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Quyền sử dụng đất số BP 335726 do UBND huyện E cấp ngày 07/11/2013, cấp cho hộ bà Triệu Thị T và ông Hoàng Văn Th; thửa đất số 18; tờ bản đồ số 22; diện tích 10.227,7m²; mục đích trồng cây lâu năm; địa chỉ lô đất nằm tại thôn 4, xã T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Quyền sử dụng đất số BP 335727 do UBND huyện E cấp ngày 07/11/2013, cấp cho hộ bà Triệu Thị T và ông Hoàng Văn Th; thửa đất số 19; tờ bản đồ số 22; diện tích 3789,1m²; mục đích trồng cây lâu năm; địa chỉ lô đất nằm tại thôn 4, xã T, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Trong thời gian chậm trả nợ thì bà Triệu Thị T chấp nhận tiếp tục chịu lãi suất

theo hợp đồng mà bà T đã ký kết với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Bắc Đăk Lăk - PGD E cho đến khi trả nợ xong.

Quyết định còn công nhận thỏa thuận của các đương sự về án phí

- Ngày 19/02/2021, vợ chồng ông Nông Văn Danh và bà Hà Thị Dung có Đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên vì cho rằng trước khi thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 18 cho Ngân hàng thì ngày 28/12/2016 bà T đã ký *Giấy sang nhượng đất* chuyển nhượng cho vợ chồng ông Danh một phần thửa đất số 18, nhưng Tòa án khi giải quyết vụ án tranh chấp nợ giữa Ngân hàng với bà T không đưa Ông Bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền lợi của Ông Bà.

- Tại Quyết định số 68/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 21/5/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2020/QĐST-DS ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện E; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy phần xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 22, diện tích 10.227,7m² đối với Quyết định nêu trên của Tòa án nhân dân huyện E; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện E giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm với lý do Tòa án nhân dân huyện E khi giải quyết vụ án không xem xét, thẩm định tại chỗ nên không biết bà T đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 18 cho vợ chồng ông Danh, bà Dung nên không đưa ông Danh, bà Dung vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Danh, bà Dung.

- 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] Bà Triệu Thị T vay Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Bắc tỉnh Đăk Lăk - Phòng giao dịch E (sau đây viết tắt là Ngân hàng) tổng cộng 650.000.000 đồng theo 02 *Hợp đồng tín dụng* số 01/2018/9619597/HĐTD ngày 27/4/2018 và số 01/2018/9619597/HĐTD ngày 02/5/2018. Để bảo đảm trả nợ cho 02 *Hợp đồng tín dụng* nêu trên, ngày 05/4/2017 bà T ký với Ngân hàng *Hợp đồng thế chấp tài sản* số 01/2017/9619597/HĐBĐ (Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định) thế chấp quyền sử dụng 04 thửa đất số 18, 19, 23, 27 cùng tờ bản đồ 22, địa chỉ thôn 4, xã T, huyện E, tỉnh Đăk Lăk đã được UBND huyện E cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* đứng tên “*hộ bà Triệu Thị T và ông Hoàng Văn Th*”. Bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo *Hợp đồng tín dụng* nên Ngân hàng khởi kiện, hai bên hòa giải thành và Tòa án nhân dân huyện E ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 101/2020/QĐST-DS ngày 03/01/2020 theo đó bà T phải trả nợ Ngân hàng, nếu bà T không trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bà T đã thế chấp thu hồi nợ.

[2] Ngày 17/02/2021 vợ chồng ông Nông Văn Danh, bà Hà Thị Dung có Đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2020/QĐST-DS ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện E với lý do trước khi thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 18, tờ bản đồ 22, diện tích 10.227,7m² theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri BP 335726 mà UBND huyện E cấp ngày 07/11/2013 cho “*hộ bà Triệu Thị T và ông Hoàng Văn Th*” thì ngày 28/12/2016 bà T đã ký *Giấy sang nhượng đất* chuyển nhượng một phần thửa đất số 18 cho ông Danh, bà Dung.

[3] Xét thấy, ngày 07/11/2013 hộ gia đình bà T được UBND huyện E cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri BP 335726 đối với quyền sử dụng thửa đất số 18, tờ bản đồ 22, diện tích 10.227,7m²; do vậy, nếu có việc ngày 28/12/2016 bà T ký *Giấy sang nhượng đất* chuyển nhượng cho vợ chồng ông Danh một phần thửa đất số 18 thì lẽ ra ông Danh, bà Dung phải yêu cầu bà T lập và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại công chứng hoặc “*ít nhất*” cũng yêu cầu bà T giao *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* nhưng vợ chồng ông Danh không thực hiện các việc này để bảo vệ quyền đối kháng tài sản của mình với những người khác. Trong khi, theo quy định tại khoản 2 Điều 689 và Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 (Bộ luật có hiệu lực vào thời điểm hai bên giao dịch ngày 28/12/2016) thì “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật*” và “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Vì các lý do trên, nên nếu có việc bà T ký *Giấy sang nhượng đất* ngày 28/12/2016 chuyển nhượng một phần thửa đất số 18 cho vợ chồng ông Danh thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cũng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[4] Tại Đơn đề nghị giám đốc thẩm vợ chồng ông Danh trình bày sau khi nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 18 của bà T thì vợ chồng ông Danh tiếp tục sử dụng trồng tiêu, bưởi và cam; trong khi Ngân hàng khẳng định khi nhận thế chấp đã kiểm tra thực tế tài sản thế chấp và xét Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, trình bày của vợ chồng ông Danh cũng như Quyết định kháng nghị cho rằng Ngân hàng khi nhận thế chấp không kiểm tra thực trạng tài sản thế chấp, Tòa án nhân dân huyện E khi giải quyết vụ án không xem xét, thẩm định tại chỗ nên không biết bà T đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 18 cho vợ chồng ông Danh nên không đưa vợ chồng ông Danh, bà Dung vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự là không có cơ sở để được Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận.

[5] Tại Công văn số 71/CV-TA ngày 05/7/2021, Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho biết vợ chồng ông Nông Văn Danh đã khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Triệu Thị T và ngày 25/02/2021 Tòa án nhân dân huyện E đã thụ lý vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015:

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 68/QĐKNGĐTVKS-DS ngày 21/5/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2020/QĐST-DS ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2020/QĐST-DS ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk tiếp tục được thi hành.

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

Nơi nhận:

- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân