

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 04¹

ÁN LỆ SỐ /2022/AL

Về quyền định đoạt của chủ sở hữu tài sản là nhà đất sau khi ủy quyền cho người khác sử dụng nhà đất

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm 2022 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 44/2018/KDTM-GĐT ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*” giữa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần K với bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 14 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 3 phần “*Nhận định của Tòa án*”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Chủ sở hữu tài sản là nhà đất ủy quyền cho người khác toàn quyền sử dụng tài sản của mình.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, Tòa án phải xác định chủ sở hữu tài sản là nhà đất vẫn có quyền định đoạt tài sản của mình.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

Điều 122, 581 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với Điều 117, 562 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Từ khóa của án lệ:

“*Ủy quyền sử dụng tài sản*”; “*Quyền định đoạt tài sản*”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 10/9/2010 Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đồng Nai có ký hợp đồng tín dụng với Công ty TNHH N với nội dung cơ bản như sau:

- Công ty TNHH N vay số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).
- Mục đích vay bổ sung vốn công trình xây dựng.
- Thời hạn vay 08 tháng tính từ ngày giải ngân vay vốn đầu tiên.
- Lãi suất linh hoạt.

¹ Dự thảo án lệ này do GS.TS Đỗ Văn Đại, Trưởng Khoa Luật dân sự Trường Đại học luật Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất

- Tài sản thế chấp gồm: quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ 21, phường A, thành phố B và công trình xây dựng trên đất do bà Nguyễn Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng và quyền sở hữu nhà; quyền sử dụng thửa đất số 313, tờ bản đồ 42 phường C, thành phố B và công trình xây dựng trên đất do bà Phạm Thị D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà để bảo đảm thanh toán cho Ngân hàng.

Ngoài ra còn một số thỏa thuận khác đã ghi trong hợp đồng.

Ngày 14/9/2010, Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đồng Nai đã giao Công ty TNHH N số tiền 02 tỷ đồng, sau đó Công ty TNHH N vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đồng Nai đã nhiều lần yêu cầu Công ty TNHH N thanh toán nợ, nhưng vẫn không thực hiện.

Trong suốt quá trình thực hiện nghĩa vụ Công ty TNHH N đã thanh toán số tiền lãi là 77.613.890 đồng. Ngày 14/12/2010 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số tiền vốn vay thành khoản nợ quá hạn với mức lãi của 150% lãi trong hạn là 13,15%. Nay Ngân hàng TMCP K yêu cầu Công ty TNHH N phải thanh toán số tiền gốc 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); tiền lãi gồm lãi suất quá hạn và lãi phạt tổng tính tới hết ngày 27/09/2016 là 2.890.456.069 đồng; nếu Công ty TNHH N không có tài sản thanh toán thì yêu cầu các tài sản thế chấp dùng bảo đảm thanh toán số tiền cho Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đồng Nai.

Theo bản tự khai và những lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của Công ty TNHH N trình bày:

Hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản đúng như đại diện nguyên đơn nêu, số tiền vốn và tiền lãi mà Công ty TNHH N còn thiếu Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đồng Nai đúng như đại diện Ngân hàng nêu. Nay Công ty TNHH N không có ý kiến gì, nhất trí thanh toán tiền cho Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà có ký hợp đồng dùng quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ 21, phường A, thành phố B và công trình xây dựng trên đất, do bà đứng tên bảo lãnh cho Công ty TNHH N vay tiền là đúng sự thật. Nay bà không có ý kiến gì.

+ Bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Kim D1, Nguyễn Thị N1 và Nguyễn Thị H1 trình bày: quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ 21, phường A, thành phố B do bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của chung các bà với bà T. Thửa đất có nguồn gốc do cha các bà là ông Nguyễn Văn T1 để lại (ông T1 chết ngày 12/05/1990), nên là tài sản chung của các bà với bà T. Việc bà T dùng quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ 21, phường A, thành phố B bảo lãnh cho Công ty TNHH N vay tiền khi không có ý kiến của các bà là không đúng. Nay các bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ 21, phường A, thành phố B và quyền sở hữu nhà trên đất này.

+ Ông Nguyễn Ngọc T2 trình bày: quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ 21, phường A, thành phố B này là chung của ông với bà T và các bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Kim D1, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị H1 vì của cha ông để lại.

Do đó, ông cùng vợ và các con bà T vẫn sống trên nhà, đất này. Năm 2006 ông và vợ là bà Lê Thị H2 đầu tư tiền sửa nhà trên đất này. Mẹ ông là bà T tự động đem thế chấp bảo lãnh cho Công ty TNHH N vay tiền là không đúng. Nay ông không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng TMCP K là dùng quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ 21, phường A, thành phố B và quyền sở hữu nhà trên đất này bảo đảm thanh toán tiền thay cho Công ty TNHH N đối với Ngân hàng TMCP K.

+ Bà Lê Thị H2 trình bày: Năm 2006 bà và chồng là ông T2 đầu tư tiền sửa sang lại nhà trên thửa đất số 85, tờ bản đồ 21, phường A, thành phố B nhưng để bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu. Bà cùng chồng và một số người con bà T vẫn sinh sống trên nhà, đất này. Bà T đem thế chấp bảo lãnh cho Công ty TNHH N vay tiền khi không có ý kiến của vợ chồng bà và các người con của bà T đang sống trên đất là không đúng. Nay bà không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng TMCP K.

+ Bà Phạm Thị D trình bày: Bà có ký vào giấy thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 313, tờ bản đồ 42, phường C, thành phố B và công trình xây dựng trên đất do bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vay tiền giùm cho bà Nguyễn Thị Thanh T3 và ông Nguyễn Phạm Quang M, thực sự bà không nhận tiền của Ngân hàng. Nay bà cũng nhất trí dùng nhà đất đã thế chấp để thanh toán tiền cho Ngân hàng TMCP K thay cho Công ty TNHH N. Còn tiền bà đã thanh toán cho Ngân hàng bà sẽ yêu cầu giải quyết sa:

+ Các anh, chị Nguyễn Phạm Thị Thủy T4; Nguyễn Phạm Thị Thủy T5; Nguyễn Đắc Thiện T6 và Nguyễn Đắc Thanh T7 vắng mặt trong suốt quá trình thụ lý giải quyết vụ án, nên không có ý kiến trình bày.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh T3 và ông Nguyễn Phạm Quang M vắng mặt trong suốt quá trình thụ lý giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/KDTM-ST ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP K. Buộc Công ty TNHH N có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đồng Nai số tiền vốn 02 tỷ đồng và số tiền đến hết ngày 27/9/2016 là 2.270.757.010 đồng.

Kể từ ngày 28/9/2016, nếu Công ty TNHH N chưa thanh toán số tiền vốn trên thì phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi đã ký kết trên hợp đồng tín dụng số 25/HĐTD/NH-PN/TCB-BHA ký ngày 10/9/2010.

Nếu Công ty TNHH N không có khả năng thanh toán thì Ngân hàng TMCP K được quyền yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất thửa 313, tờ bản đồ 42, phường C, thành phố B và quyền sở hữu nhà trên đất để thanh toán cho Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đồng Nai.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Kim D1, Nguyễn Thị N1 và Nguyễn Thị H1. Tuyên bố hợp đồng thế chấp bảo lãnh quyền sử dụng thửa số 85, tờ bản đồ 21, phường A, thành phố B và quyền sở hữu nhà trên đất này giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đồng Nai với bà Nguyễn Thị T vào ngày 13/9/2010 bị vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đồng Nai trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thửa đất số 85, tờ bản đồ 21, phường A, thành phố B cho bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 07/2017/KDTM-PT ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, quyết định: sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về án phí, các phần khác giữ nguyên.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 10/10/2017, Ngân hàng TMCP K đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm trên với lý do yêu cầu xác định hợp đồng thế chấp bảo lãnh của cụ Nguyễn Thị T là hợp pháp.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 72/2018/KN-KDTM ngày 06/4/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 07/2017/KDTM-PT ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai theo thủ tục giám đốc thẩm.

Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 07/2017/KDTM-PT ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2016/KDTM-ST ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai về phần thế chấp bảo đảm nhà đất tại địa chỉ 12/1, đường E, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai của cụ Nguyễn Thị T đối với Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương - Chi nhánh Đồng Nai.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4701051315 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp vào ngày 06/9/2002 thì cụ Nguyễn Thị T là người đứng tên chủ sở hữu căn nhà số 12/1, đường E tọa lạc trên thửa đất số 85, tờ bản đồ 21, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ngày 13/9/2010, cụ Nguyễn Thị T thế chấp toàn bộ nhà đất trên để đảm bảo cho khoản vay 1.646.260.000 đồng của Công ty TNHH N đối với Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đồng Nai theo hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 25-02/HĐTC-BDS/TCB-BHA ngày 10/9/2010. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở nêu trên thì cụ Nguyễn Thị T là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất tại địa chỉ 12/1, đường E, phường Quyết Thắng. Vì vậy, cụ Nguyễn Thị T có quyền ký hợp đồng thế chấp bảo lãnh theo đúng quy định pháp luật.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm cho rằng nhà đất trên là tài sản chung của cụ Nguyễn Thị T và các con là các ông, bà Nguyễn Thị Kim D1, Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Kim D1 nên việc cụ T một

mình tự ý ký kết hợp đồng thế chấp tài sản bảo lãnh là không đúng pháp luật. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không thể hiện có bất cứ tài liệu chứng cứ gì chứng minh đây là tài sản chung của cụ T và các con của cụ T. Do đó, nhận định này của Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm là không có cơ sở pháp lý.

[3] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm còn nhận định rằng vào ngày 09/9/2010, cụ Nguyễn Thị T đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông T2 toàn quyền sử dụng nhà đất với thời hạn 05 năm, trong khi hợp đồng ủy quyền chưa chấm dứt thì cụ Nguyễn Thị T đã ký hợp đồng thế chấp bảo lãnh là không đúng với Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Do cụ Nguyễn Thị T là chủ sở hữu nhà đất nêu trên nên dù cụ T có ủy quyền cho ông T2 toàn quyền sử dụng thì cũng không làm hạn chế hoặc làm mất đi quyền về tài sản theo quy định của pháp luật của cụ T. Do đó, nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm cũng là không chính xác.

[4] Mặt khác, khi ký hợp đồng thế chấp bảo lãnh, cụ Nguyễn Thị T đã 84 tuổi (sinh năm 1926). Theo quy định của pháp luật thì cụ T là người già yếu. Vì vậy, cần xem xét, đánh giá lại việc cụ T ký hợp đồng thế chấp bảo lãnh có hoàn toàn tự nguyện hay không; tình trạng sức khỏe, tinh thần của cụ T có đảm bảo để tự mình xác lập các giao dịch dân sự trên hay không, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa làm rõ nên chưa có đủ cơ sở để đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp bảo lãnh mà cụ T đã ký kết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 72/2018/KN-KDTM ngày 04/6/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 07/2017/KDTM-PT ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2016/KDTM-ST ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai về vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản” giữa nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai với bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn N - Đ - C cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án, về phần xử lý tài sản thế chấp bảo đảm nhà đất tại địa chỉ số 12/1, đường E, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai của cụ Nguyễn Thị T đối với Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương - Chi nhánh Đồng Nai.

Giao hồ sơ vụ án nêu trên cho Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật./.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[3] Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm còn nhận định rằng vào ngày 09/9/2010, cụ Nguyễn Thị T đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông T2 toàn quyền sử dụng nhà đất với thời hạn 05 năm, trong khi hợp đồng ủy quyền chưa chấm dứt thì cụ Nguyễn Thị T đã ký hợp đồng thế chấp bảo lãnh là không đúng với Điều

122 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Do cụ Nguyễn Thị T là chủ sở hữu nhà đất nêu trên nên dù cụ T có ủy quyền cho ông T2 toàn quyền sử dụng thì cũng không làm hạn chế hoặc làm mất đi quyền về tài sản theo quy định của pháp luật của cụ T. Do đó, nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm cũng là không chính xác.”