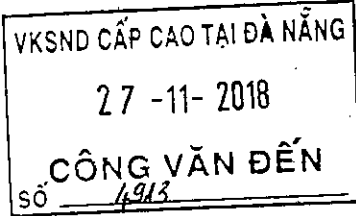


TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 11 năm 2018

Số: 36 /TB-VC3-V4



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM
Vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng

Thông qua công tác kiểm sát giải quyết các vụ án kinh doanh thương mại theo trình tự giám đốc thẩm, VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo rút kinh nghiệm về những sai sót, vi phạm trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn là Ngân hàng Liên doanh Vid Public với bị đơn là Công ty Cổ phần thực phẩm Phú Mỹ Xuân, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Truyen và Nguyễn Thị Bích Vân.

1. Nội dung vụ án và quá trình tố tụng:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng Liên doanh VID Public trình bày:

Ngân hàng Liên doanh VID Public- Chi nhánh Đồng Nai (gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty Cổ phần thực phẩm Phú Mỹ Xuân (gọi tắt là Công ty) ký Hợp đồng tín dụng số DNI/LC/RC/10/2014 ngày 25/3/2010 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số DNI/LC/TR/RC/10/014-PL ngày 31/10/2011, theo đó Ngân hàng cho Công ty vay số tiền 3.500.000.000 đồng. Mục đích cấp tín dụng để bổ sung vốn phục vụ kinh doanh, thời hạn 06 tháng, lãi suất 1,08%/tháng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là quyền sử dụng 347m² đất tại Thửa số 848 Tờ bản đồ số 5 và quyền sử dụng 276m² đất tại Thửa số 540 Tờ bản đồ số D2 cùng tại xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương (ông Nguyễn Văn Truyen và bà Nguyễn Thị Bích Vân đứng tên theo các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Q689826, T583701 do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/9/2000, 21/09/2004). Ông Nguyễn Văn Truyen và bà Nguyễn Thị Bích Vân đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNI/LC/TR/RC/10/014 ngày 26/3/2010 được Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Dương công chứng và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thuận An đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/3/2010.

Do Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án xét xử buộc Công ty phải trả nợ tạm tính đến ngày 17/6/2015 là: nợ gốc 2.254.977.000 đồng, nợ lãi 704.323.748 đồng, phạt lãi 35.966.187 đồng,



tổng cộng 2.995.266.935 đồng. Trong trường hợp Công ty không thanh toán hoặc thanh toán không đủ đề nghị Tòa án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn Công ty Cổ phần Thực phẩm Phú Mỹ Xuân vắng mặt không ghi nhận được lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Truyền và bà Nguyễn Thị Bích Vân trình bày: Vợ chồng ông bà có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do ông bà đứng tên để bảo đảm cho khoản nợ của Công ty đúng như Ngân hàng trình bày. Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty để thu hồi nợ thì vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 15/2015/KDTM-ST ngày 17/6/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa (Bản án sơ thẩm), tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng liên doanh Vid Public. Buộc Công ty Cổ phần Thực phẩm Phú Mỹ Xuân phải thanh toán cho Ngân hàng liên doanh Vid Public số tiền 2.995.266.935 đồng. Trong đó: nợ gốc chưa thanh toán là 2.254.977.000 đồng, nợ lãi 704.323.748 đồng, lãi phạt 35.966.187 đồng.

Tiếp tục dùng các tài sản sau để đảm bảo khoản nợ:

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Bích Vân theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T583701 do Ủy ban Nhân dân huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/09/2004.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Đông, xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Truyền theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Q689826 do Ủy ban Nhân dân huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/09/2000.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 01/7/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Truyền và bà Nguyễn Thị Bích Vân kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử hủy Hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản của ông bà vì cho rằng trên diện tích đất 347 m² thuộc Thửa số 848, Tờ bản đồ số 5 còn có nhà ở và công trình xây dựng gắn liền không thuộc quyền sở hữu toàn bộ của ông Truyền, bà Vân, hơn nữa ông Truyền, bà Vân chỉ thế chấp quyền sử dụng đất chứ không thế chấp tài sản có trên đất.

Tại Bản án số 10/2016/KDTM-PT ngày 28/01/2016 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (Bản án phúc thẩm), tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Truyền và bà Nguyễn Thị Bích Vân. Sửa bản án sơ thẩm:

Hủy một phần hợp đồng thế chấp DNI/LC/TR/RC/10/014 ngày 26/3/2010 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 347m² thuộc Thửa số 848- Tờ bản đồ số 5 xã Vĩnh Phú huyện Thuận An tỉnh Bình Dương (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T583701 ngày 21/9/2004).

Tài sản đảm bảo thi hành án là quyền sử dụng đất diện tích 276m² thuộc thửa số 540 tờ bản đồ số D2 xã Vĩnh Phú huyện Thuận An tỉnh Bình Dương (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Q689826 ngày 10/9/2000). Đối với tài sản có trên thửa đất số 540 (Tài sản được liệt kê theo Chứng thư thẩm định giá số 998/TĐG-CT ngày 22/9/2014 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai) được xử lý đồng thời với việc xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được từ việc xử lý tài sản nằm trên đất thế chấp này được thanh toán lại cho chủ sở hữu tài sản là ông Nguyễn Văn Truyền, bà Nguyễn Thị Bích Vân.

Ngoài ra Bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, trên cơ sở Đơn đề nghị của Ngân hàng, Viện trưởng VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 30/8/2018 Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, tuyên chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

2. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm:

Thứ nhất, về việc tính lãi: Bản án sơ thẩm buộc Công ty phải trả Ngân hàng số tiền lãi phạt 35.966.187 đồng là không đúng, bởi vì: Theo Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-TA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì đây là lãi chồng lãi. Bản án phúc thẩm không khắc phục sai sót này, vẫn buộc Công ty phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 2.995.266.935 đồng là không đúng pháp luật.

Thứ hai, về việc xử lý tài sản thế chấp: Theo quy định tại Điều 325 BLDS năm 2015; Khoản 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Án lệ số 11/2017/AL



được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-TA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: "Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật..."

... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)."

Theo quy định trên, Bản án sơ thẩm đã quyết định tiếp tục dùng tài sản thế chấp của ông Truyen, bà Vân để bảo đảm thi hành khoản nợ của Công ty là có căn cứ. Bản án phúc thẩm quyết định hủy một phần Hợp đồng thế chấp DNI/LC/TR/RC/10/014 ngày 26/3/2010 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 347m² thuộc Thửa số 848 - Tờ bản đồ số 5 xã Vĩnh Phú huyện Thuận An tỉnh Bình Dương (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T583701 ngày 21/9/2004) là không đúng pháp luật.

Trên đây là vụ án kinh doanh thương mại về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" mà Bản án của Tòa án hai cấp tỉnh Đồng Nai đã giải quyết không đúng quy định của pháp luật về tính lỗi và xử lý tài sản thế chấp, bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy để xét xử lại. VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo để các VKSND tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm nhằm nâng cao chất lượng kiểm sát giải quyết các vụ án kinh doanh thương mại./. *nb.*

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Huy Tiến - PVT VKSNDTC (để báo cáo);
- Vụ 10, VC1, VC2, VP VKSNDTC;
- VKSND 23 tỉnh, thành phố trong khu vực;
- Lãnh đạo VC3;
- Lưu: VT, V4, Hồ sơ kiểm sát.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Nguyễn Thế Thành