

**Quyết định tái thẩm**

Số: 16/2021/KDTM-TT

Ngày 08/9/2021

Về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**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 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phước Thanh.

Các Thẩm phán: Ông Lê Tự và ông Phạm Việt Cường.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Hằng - Thẩm tra viên.

**-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:**

Ông Lê Phước Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 08/9/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa tái thẩm để xét xử vụ án kinh doanh thương mại “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ; địa chỉ: X đường N, phường T, quận Q, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L; chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị.

2. *Bị đơn:* Công ty cổ phần P; địa chỉ: tổ K, khu vực L, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức G - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trình bày:* Công ty cổ phần phát triển khoa học công nghệ và môi trường (sau đây viết tắt là Công ty) có vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (sau đây viết tắt là Pvcombank Q) số tiền 1.450.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0408/2011/HĐHM-DN.QN.117 ngày 26/8/2011, mục đích để bổ sung vốn kinh doanh. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông Nguyễn Đức G (Chủ tịch HĐQT Công ty) dùng tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 65, tờ bản đồ 19, diện tích 50,20m<sup>2</sup>, tọa lạc tổ K, khu vực 1, phường Trần Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3701010140 ngày 27/6/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp cho ông Nguyễn Đức G theo Hợp

đồng thế chấp số 0408/2011/HĐTC-DN.QN.117 ngày 26/8/2011. Ngày 14/11/2016, Ngân hàng khởi kiện trình bày Công ty cổ phần phát triển khoa học công nghệ và môi trường vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng, nên yêu cầu Công ty trả số tiền 4.672.511.182 đồng; trong đó nợ gốc 1.427.641.640 đồng, tiền lãi tính từ ngày 27/02/2012 đến ngày 14/9/2017 là 3.244.869.542 đồng; nếu Công ty không trả nợ thì yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Bị đơn là Công ty cổ phần phát triển khoa học công nghệ và môi trường và ông Nguyễn Đức G thừa nhận nợ gốc 1.427.641.640 đồng, tiền lãi tính từ ngày 27/02/2012 đến ngày 14/9/2017 là 3.244.869.542 đồng như Ngân hàng trình bày và hẹn ngày đến ngày 30/10/2017 sẽ trả hết số tiền 4.672.511.182 đồng.

- Tại Quyết định số 34/2017/QĐST-KDTM ngày 22/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố Q công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

*Công ty CP PT khoa học và công nghệ môi trường còn nợ Ngân hàng TMCP Đ số tiền: 4.672.511.182đ. Trong đó tiền gốc 1.427.641.640đ, tiền lãi từ 27/02/2012 đến 14/9/2017 là 3.244.869.542đ.*

*Công ty CP PT khoa học và công nghệ môi trường có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân TMCP Đ số tiền: 4.672.511.182đ. Trong đó tiền gốc 1.427.641.640đ, tiền lãi từ 27/02/2012 đến 14/9/2017 là 3.244.869.542đ vào ngày 30/10/2017. Và tiếp tục trả lãi theo lãi suất quá hạn trên số dư nợ gốc đã thỏa thuận phát sinh từ ngày 30/10/2017 cho đến khi trả hết nợ.*

*Ngân hàng TMCP Đ có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ giấy tờ tài sản đã nhận thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0408/2011/HĐTC-DN.QN.117 ngày 26/8/2011 cho ông Nguyễn Đức G khi Ngân hàng đã nhận đủ tiền.*

*Trường hợp đến hạn trả nợ là ngày 30/10/2017 mà Công ty CP PT khoa học và công nghệ môi trường không thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ không hết thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp được các bên thỏa thuận là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 19, địa chỉ tổ K, KV1, P. Q, TP Q, Bình Định theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3701010140 do UBND tỉnh Bình Định cấp ngày 27/6/2002 cho ông Nguyễn Đức G để trả nợ cho Ngân hàng.*

- Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn công nhận về án phí.

- Ngày 10/9/2019, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị số 04/2021/KN-KDTM ngày 14/6/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 34/2017/QĐST-KDTM ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử tái thẩm hủy toàn bộ toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 34/2017/QĐST-KDTM ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Tại phiên tòa tái 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 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3701010140 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp ngày 27/6/2002 cho bà Nguyễn Thị H; được chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Đức G ngày 15/5/2008, thể hiện thửa đất số 65, tờ bản đồ 19 có diện tích đất ở là  $50,20m^2$ , diện tích xây dựng  $27,00m^2$ .

[2]. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 34/2017/QĐST-KDTM ngày 22/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định công nhận: Trường hợp đến hạn trả nợ là ngày 30/10/2017 mà Công ty CP PT khoa học và công nghệ môi trường không thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ không hết thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp được các bên thỏa thuận là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 19, địa chỉ tổ K, KV1, P. Q, TP Q, Bình Định theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3701010140 do UBND tỉnh Bình Định cấp ngày 27/6/2002 cho ông Nguyễn Đức G để trả nợ cho Ngân hàng.

[3]. Tại Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản và Trích đo hiện trạng thửa đất do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q lập ngày 21/5/2019 thể hiện: Diện tích thửa đất số 65, tờ bản đồ 19 theo đo đạc thực tế là  $74,8m^2$ , diện tích đất xây dựng  $74,8m^2$ , diện tích sàn  $368,4m^2$ .

[4]. Như vậy, diện tích đất thực tế ông Nguyễn Đức G đang quản lý, sử dụng lớn hơn so với diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là  $24,6m^2$  đất ( $74,8m^2 - 50,20m^2$ ).

Quá trình giải quyết vụ án này, Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định đã nhiều lần tổ chức xem xét và thẩm định tại chỗ nhưng không thể xác định diện tích đất thực tế sử dụng nên không biết được diện tích đất hiện ông G đang quản lý, sử dụng tăng  $24,6m^2$  so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã công nhận xử lý tài sản thế chấp theo diện tích đất được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3701010140 ngày 27/6/2002.

[5]. Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q có mời hai bên đương sự lên làm việc để thỏa thuận phương án xử lý tài sản thế chấp nêu trên nhưng các bên đã không thống nhất được phương án giải quyết.

Tại Công văn số 211/CCTHADS ngày 10/3/2021 về việc thông báo kết quả thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Bình Định: “...Sau khi cưỡng chế kê biên xong, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q tiến hành thẩm định giá tài sản đã cưỡng chế kê biên nêu trên, mời hai bên thống nhất, thỏa thuận phương án xử lý đối với tài sản đã kê biên. Tuy nhiên, do các bên đương sự

*không thống nhất được phương án xử lý cũng như hiện trạng tài sản đã kê biên không phù hợp với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở...Việc hiện trạng tài sản đã kê biên không phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng được nêu tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 34/2017/QĐST-KDTM ngày 22/9/2017 của Tòa án gây khó khăn, vướng mắc và đến nay chưa thể thi hành được...”*

Vì vậy, nội dung về tài sản thế chấp tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 34/2017/QĐST-KDTM ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định không phù hợp với thực tế và không thể thi hành án.

[6]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử tái thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị số 04/2021/KN-KDTM ngày 14/6/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 34/2017/QĐST-KDTM ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 351, Điều 352, Điều 356, Điều 357 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 34/2017/QĐST-KDTM ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật;

3. Quyết định tái thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng tái thẩm ra quyết định.

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân Tp Q, tỉnh Bình Định;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tp Q, tỉnh Bình Định (để thi hành);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

**Lê Phước Thanh**