

Hà Nội, ngày 28 tháng 12 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH
Về việc công bố án lệ**CHÁNH ÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- Căn cứ Điều 27 Luật tổ chức Tòa án nhân dân năm 2014;
- Căn cứ Nghị quyết số 03/2015/NQ-HĐTP ngày 28 tháng 10 năm 2015 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ;
- Căn cứ kết quả lựa chọn và biểu quyết thông qua án lệ của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tại Biên bản phiên họp ngày 14 tháng 12 năm 2017;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố 06 (sáu) án lệ đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017. Các án lệ được ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Các Tòa án nhân dân và Tòa án quân sự có trách nhiệm nghiên cứu, áp dụng các án lệ trong xét xử kể từ ngày 15-02-2018.

Việc áp dụng án lệ được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 8 Nghị quyết số 03/2015/NQ-HĐTP ngày 28-10-2015 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Ủy ban thường vụ Quốc hội (để b/c);
- Ủy ban tư pháp của Quốc hội;
- Ủy ban pháp luật của Quốc hội;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam;
- Ban Nội chính Trung ương;
- Ban Chỉ đạo CCTPTW;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Bộ Tư pháp;
- Liên đoàn luật sư Việt Nam;
- Trung ương Hội luật gia Việt Nam;
- Các Tòa án nhân dân và Tòa án quân sự;
- Các Thẩm phán TANDTC;
- Các đơn vị thuộc TANDTC;
- Lưu: VT (TANDTC, Vụ PC&QLKH).

CHÁNH ÁN**Nguyễn Hòa Bình**

Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 01/2017/KDTM-GĐT ngày 01-3-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án kinh doanh, thương mại “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” tại thành phố Hà Nội giữa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần A (đại diện theo pháp luật là ông Phạm Hữu P, đại diện theo ủy quyền là bà Mai Thu H) với bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn B (đại diện theo pháp luật là anh Trần Lưu H1); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N, anh Trần Lưu H1, chị Phạm Thị V, anh Trần Lưu H2, chị Tạ Thu H, anh Nguyễn Tuấn T, chị Trần Thanh H, anh Trần Minh H, chị Đỗ Thị H.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 4 phần “Nhận định của Tòa án”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ 1:

Một bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự nhưng trên đất còn có tài sản thuộc sở hữu của người khác; hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

- Giải pháp pháp lý 1:

Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

- Tình huống án lệ 2:

Bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà không thuộc sở hữu của người sử dụng đất.

- Giải pháp pháp lý 2:

Trường hợp này, khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015); Điều 715, Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; mục 4 khoản 19 Điều 1

Nghị định số 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 (pháp điển hóa tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Từ khóa của án lệ:

“Thế chấp quyền sử dụng đất”; “Trên đất có tài sản của người khác”; “Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”; “Thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp”; “Ưu tiên nhận chuyển nhượng”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06-10-2011 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần A trình bày:

Ngày 16-6-2008, Ngân hàng Thương mại cổ phần A (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và Công ty trách nhiệm hữu hạn B (sau đây viết tắt là Công ty B) ký Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-200800142. Theo đó, Ngân hàng cho Công ty B vay 10.000.000.000 đồng và/hoặc bằng ngoại tệ tương đương. Mục đích cấp tín dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh theo nghề đăng ký của Công ty B.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân tổng cộng 3.066.191.933 đồng cho Công ty B theo các Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ. Tính đến ngày 05-10-2011, Công ty B còn nợ gốc và lãi của 03 Khế ước là 4.368.570.503 đồng (trong đó nợ gốc là 2.943.600.000 đồng, nợ lãi là 1.424.970.503 đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là nhà, đất [thửa đất số 43, tờ bản đồ số 51-I-33 (1996)] tại số 432, tổ 28, phường E, quận G, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Trần Duyên H và bà Lưu Thị Minh N (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 10107490390 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 07-12-2000), do ông Trần Duyên H, bà Lưu Thị Minh N thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11-6-2008. Hợp đồng thế chấp này được Phòng công chứng số 6 thành phố Hà Nội công chứng ngày 11-6-2008 và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11-6-2008.

Ngày 30-10-2009, Ngân hàng và Công ty B tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-200900583. Theo đó, Ngân hàng cho Công ty B vay 180.000 USD. Mục đích vay để thanh toán tiền vận chuyển hàng hóa lô hàng xuất khẩu; thời hạn vay 09 tháng; lãi suất vay 5,1%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150%.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay 180.000 USD cho Công ty B. Công ty B mới trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 100.750 USD và số nợ lãi là 1.334,50 USD. Tính đến ngày 05-10-2011, Công ty B còn nợ gốc là 79.205 USD và nợ lãi là 16.879,69 USD. Tổng cộng cả nợ gốc và lãi là 96.120,69 USD.

