

THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG VÀ CÁC TRANH CHẤP DÂN SỰ KHÁC TRONG LĨNH VỰC NGÂN HÀNG TẠI TAND THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TS. LÊ THANH PHONG

Chánh án

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Trong những năm gần đây, tranh chấp trong lĩnh vực dân sự nói chung và tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp dân sự khác trong lĩnh vực ngân hàng nói riêng được Tòa án thụ lý giải quyết ngày càng nhiều, đa dạng về loại tranh chấp, phức tạp về tính chất. Trước tình hình đó, hệ thống Tòa án trong cả nước phải tập trung giải quyết số lượng lớn các vụ án tranh chấp hợp đồng trong điều kiện kinh tế-xã hội có sự phát triển nhanh chóng và ngày càng hội nhập sâu rộng với thế giới. Hầu hết các bản án, quyết định của Tòa án được ban hành đúng pháp luật, khách quan, thấu tình đạt lý, đúng thời hạn luật định, góp phần nâng cao ý thức tôn trọng pháp luật của cá nhân, cơ quan, tổ chức. Điều này đã góp phần quan trọng trong việc giữ vững an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội, bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức và công dân.

Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng pháp luật trong hoạt động xét xử của Tòa án hai cấp Thành phố Hồ Chí Minh còn bất cập, đặt ra những yêu cầu vừa cấp bách, vừa lâu dài với mục tiêu nâng cao chất lượng xét xử theo tinh thần Nghị quyết 49-NQ/TW của Bộ Chính trị. Thực hiện chỉ đạo của Tòa án nhân dân tối cao tại Công văn số 210/TANDTC-PC ngày 6 tháng 9 năm 2019, nhằm đóng góp cho hội thảo về thực tiễn xử lý nợ xấu, những khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc khởi kiện và quá trình giải quyết tại Tòa án các cấp; qua đó, nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về tín dụng, nợ xấu và các tranh chấp dân sự khác trong lĩnh vực ngân hàng. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xin trình bày tham luận “*Thực tiễn giải quyết tranh chấp tín dụng và các tranh chấp dân sự khác trong lĩnh vực ngân hàng tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*”.

I. KHÁI QUÁT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG VÀ CÁC TRANH CHẤP DÂN SỰ KHÁC TRONG LĨNH VỰC NGÂN HÀNG TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trong 6 tháng đầu năm 2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý (sơ thẩm, phúc thẩm) 3.110 vụ án dân sự¹ (bao gồm án cũ chuyển qua), trong đó án kinh doanh thương mại là 677 vụ. Trong năm 2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý (sơ thẩm, phúc) 2.042 vụ án dân sự, trong đó án kinh doanh thương mại là 376 vụ. Trong tổng số các vụ án dân sự và kinh doanh thương mại mà Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết thì án có liên quan đến lĩnh vực ngân hàng chiếm hơn 25% tổng số vụ việc.

Theo số liệu tham khảo tại trang web Wikipedia thì hiện nay trên cả nước có khoảng 102 ngân hàng, quỹ tín dụng; trong đó có đến 31 ngân hàng thương mại cổ phần, và 61 ngân hàng 100% vốn nước ngoài và văn phòng đại diện.

Với những số liệu nêu trên cho thấy, các giao dịch về tín dụng và giao dịch liên quan đến lĩnh vực ngân hàng là rất đa dạng và phức tạp cả về chủ thể tham gia lẫn nội dung giao dịch. Do đó, tranh chấp hợp đồng tín dụng và các tranh chấp dân sự khác trong lĩnh vực ngân hàng ngày gia tăng với nhiều nội dung khác nhau.

1. Một số loại tranh chấp hợp đồng tín dụng điển hình tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

- Hợp đồng tín dụng không có tài sản bảo đảm (trường hợp điển hình là hợp đồng tín dụng cho vay tiêu dùng còn gọi cho vay tín chấp).
- Hợp đồng tín dụng có tài sản bảo đảm là tài sản của bên vay.
- Hợp đồng tín dụng có tài sản bảo đảm là tài sản của bên thứ ba.
- Hợp đồng tín dụng có tài sản bảo đảm là tài sản của cả bên vay và của cả bên thứ ba.
- Hợp đồng tín dụng có tài sản bảo đảm đồng thời bảo đảm cho một khoản vay khác.
- Hợp đồng tín dụng bên vay là cá nhân.
- Hợp đồng tín dụng bên vay là pháp nhân.

¹ Bao gồm án dân sự, hôn nhân gia đình, kinh doanh thương mại, lao động

- Hợp đồng tín dụng không kèm khế ước (khoản vay, thời hạn, lãi suất chỉ quy định giao dịch giữa các bên trên hợp đồng chính, không có các khế ước đi kèm).
- Hợp đồng tín dụng giải ngân theo khế ước (số tiền được vay tối đa quy định tại hợp đồng chính, số tiền thực vay, lãi suất, thời hạn theo từng khế ước tại thời điểm giải ngân).
- Hợp đồng bảo lãnh LC (Thư tín dụng).

3. Một số loại tranh chấp khác liên quan đến lĩnh vực ngân hàng

- Tranh chấp liên quan đến việc sử dụng các loại thẻ ngân hàng.
 - + Tranh chấp phát sinh từ việc nợ thẻ (Visa, Master...).
 - + Tranh chấp phát sinh từ việc quản lý thẻ (đòi bồi thường do bị rút tiền trong thẻ, trừ tiền thẻ không khớp với giao dịch của chủ thẻ).
 - Tranh chấp về sở hữu, giá trị của chứng chỉ tiền gửi do Ngân hàng phát hành.
 - Tranh chấp quyền sở hữu, sử dụng tài sản là tài sản bảo đảm trong hợp đồng tín dụng tại ngân hàng.
 - + Tranh chấp tài sản chung vợ chồng.
 - + Tranh chấp tài sản thừa kế.
 - + Tranh chấp tài sản chung giữa các đồng sở hữu.
 - + Tranh chấp về công sức đóng góp trên quyền sử dụng đất đã được đưa vào bảo đảm cho hợp đồng tín dụng.
 - + Tranh chấp về hoa lợi, lợi tức đối với tài sản bảo đảm.
 - + Tranh chấp về yêu cầu hủy kết quả đấu giá tài sản bảo đảm của tổ chức tín dụng, cơ quan thi hành án.
 - Tranh chấp về hợp đồng mua bán nợ giữa các tổ chức tín dụng.
 - Yêu cầu hủy văn bản công chứng là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thế chấp tại ngân hàng, hoặc yêu cầu hủy văn bản công chứng là hợp đồng thế chấp, bảo lãnh được ký bởi người đại diện ủy quyền.
- Thực tế cho thấy, tranh chấp phổ biến nhất ở Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh là tranh chấp hợp đồng tín dụng có nguyên đơn là tổ chức tín dụng và bị đơn là bên vay và các yêu cầu kèm theo yêu cầu chính về việc buộc bên vay thanh toán nợ gốc, nợ lãi là yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay (đối với hợp đồng có bảo đảm) hoặc yêu cầu phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ.

Bên cạnh đó, là những tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp, bảo lãnh mà phía Ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

II. PHÁP LUẬT ĐIỀU CHỈNH

Những văn bản quy phạm pháp luật mà Tòa án áp dụng khi giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng và các tranh chấp dân sự khác trong lĩnh vực ngân hàng bao gồm:

1. Bộ luật Dân sự.
2. Bộ luật tố tụng Dân sự.
3. Luật các tổ chức tín dụng.
4. Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.
5. Luật các Công cụ chuyển nhượng ngày 29/11/2005.
6. Pháp lệnh Ngoại hối ngày 13/12/2005.
7. Luật Bảo hiểm tiền gửi ngày 13/6/2012.
8. Luật Đấu giá tài sản 2016.
9. Luật Hôn nhân và gia đình 2014.
10. Luật Doanh nghiệp.
11. Luật Đất đai.
12. Luật Kinh doanh bất động sản.
13. Luật Nhà ở.
14. Nghị định 163/2006/NĐ-CP về đăng ký giao dịch bảo đảm.
15. Nghị định số 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm(thay thế Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm và có hiệu lực thi hành từ ngày 15/10/2017).
16. Nghị định 22/2006/NĐ-CP về tổ chức hoạt động của chi nhánh ngân hàng nước ngoài, ngân hàng liên doanh, ngân hàng 100% vốn nước ngoài, văn phòng đại diện tổ chức tín dụng nước ngoài tại Việt Nam.
17. Nghị định 61/2017/NĐ-CP hướng dẫn việc thẩm định giá khởi điểm của khoản nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu và việc thành lập Hội đồng đấu giá nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu đối với khoản nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu có giá trị lớn.

18. Nghị định 53/2013/NĐ-CP về thành lập, tổ chức và hoạt động của Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.
19. Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm.
20. Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng thẩm phán hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Tòa án nhân dân.
21. Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng.
22. Các nghị quyết của Hội đồng thẩm phán hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự, Bộ luật tố tụng Dân sự và Luật Hôn nhân và gia đình.
23. Thông tư 34/2013/TT-NHNN quy định phát hành kỳ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi, trái phiếu trong nước của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.
24. Thông tư 16/2016/TT-NHNN về sửa đổi thông tư 34/2013/TT-NHNN.
25. Thông tư 07/2015/TT-NHNN quy định về bảo lãnh ngân hàng
26. Nghị định 39/2014/NĐ-CP về hoạt động của công ty tài chính và công ty cho thuê tài chính.
27. Thông tư 04/2015/TT-NHNN quy định về quỹ tín dụng nhân dân.
28. Thông tư 19/2013/TT-NHNN quy định về mua, bán và xử lý nợ xấu của công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.
29. Thông tư 14/2015/TT-NHNN sửa đổi thông tư 19/2013/TT-NHNN.
30. Thông tư 08/2016/TT-NHNN sửa đổi thông tư 19/2013/TT-NHNN.
31. Quyết định 1860/QĐ-NHNN năm 2015 đính chính thông tư 14/2015/TT-NHNN.
32. Thông tư 18/2014/TT-BTP hướng dẫn việc bán đấu giá tài sản tại Nghị định 53/2013/NĐ-CP
33. Công văn số 152/TANDTC-PC ngày 19/7/2017 về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý nợ xấu.

....

III. NHỮNG VƯỚNG MẮC PHÁT SINH TỪ THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Như đã trình bày ở trên, tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp khác liên quan đến lĩnh vực ngân hàng là vô cùng đa dạng, phong phú. Với mỗi loại tranh chấp đều có những khó khăn nhất định, trong tham luận này, chúng tôi chỉ đề cập đến một số khó khăn, vướng mắc phát sinh từ thực tiễn giải quyết một số loại tranh chấp có tính điển hình, phổ biến tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong những năm vừa qua.

1. Việc xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp

Ngân hàng A chi nhánh tại Quận 10 ký hợp đồng tín dụng cho 3 công ty là B, C, D trụ sở cùng tại Quận 2 vay, sử dụng tài sản bảo đảm là X, Y, Z tọa lạc lần lượt tại Quận 2, Quận 3 và huyện Bình Chánh. Trong hợp đồng các bên thỏa thuận thẩm quyền giải quyết khi có tranh chấp là nơi đặt chi nhánh của Ngân hàng A. Ngân hàng A khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 10 theo thỏa thuận tại hợp đồng.

Trong quá trình giải quyết, phía bị đơn cho rằng Tòa án nhân dân Quận 10 không có thẩm quyền giải quyết mà thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa án nhân dân Quận 2. Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh mới có thẩm quyền giải quyết vì một trong những tài sản bảo đảm là X do ông E và bà F đứng tên sở hữu nhưng các con là M, L, N có tên trên hộ khẩu của căn nhà này cũng có công sức đóng góp vào khối tài sản này, hiện M định cư ở nước ngoài và chứng minh đã nhiều lần chuyển tiền về để xây sửa căn nhà X.

Căn cứ Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn có quyền lựa chọn Tòa án giải quyết tranh chấp trong trường hợp ... *“b) Nếu tranh chấp phát sinh từ hoạt động của chi nhánh tổ chức thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi tổ chức có trụ sở hoặc nơi tổ chức có chi nhánh giải quyết”*. Như vậy, chi nhánh tổ chức trong nội hàm của Điều luật này được hiểu là bị đơn hay cả nguyên đơn và bị đơn? Hiểu như vậy có tùy tiện không khi trong mục b không chỉ ra nhưng các mục a, c đ... đều chỉ ra rõ: *“a) Nếu không biết nơi cư trú, làm việc, trụ sở của bị đơn thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở cuối cùng hoặc nơi bị đơn có tài sản giải quyết”, “c) Nếu bị đơn không có nơi cư trú, làm việc, trụ sở ở Việt Nam hoặc vụ án về tranh chấp cấp dưỡng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi mình cư trú, làm việc, có trụ sở giải quyết”, “d) Nếu tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi mình cư trú, làm việc, có trụ sở hoặc nơi xảy ra việc gây thiệt hại giải quyết.”...*

2. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng

- Về thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng:

Cũng với ví dụ nêu trên, sau khi khởi kiện, Ngân hàng A đã bán khoản nợ cho VAMC (Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam).

Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định:

“Điều 7:

1. Bên mua khoản nợ xấu, khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu thì kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bên bán theo quy định tại khoản 4 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Vụ án dân sự đang được Tòa án thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, phúc thẩm hoặc giám đốc thẩm, tái thẩm mà đương sự thực hiện việc mua bán khoản nợ xấu, khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu thì Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Tòa án căn cứ vào hợp đồng mua bán nợ để bổ sung việc xác định tư cách đương sự, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của đương sự như sau:

a) Bên mua một phần khoản nợ xấu, khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu được kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng và xác định tư cách đương sự như bên bán đối với phần khoản nợ đã mua. Tòa án ghi trong các văn bản tố tụng tư cách của bên mua là “người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng” của bên bán (ghi rõ tên của bên bán nợ);

b) Bên mua toàn bộ khoản nợ xấu, khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ tố tụng và xác định tư cách đương sự thay thế cho bên bán. Tòa án ghi trong các văn bản tố tụng tư cách của bên mua là “người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng” của bên bán (ghi rõ tên của bên bán nợ);

c) Kể từ ngày Tòa án nhận được các tài liệu, chứng cứ xác định hợp đồng mua bán nợ có hiệu lực, **bên mua đã xác lập được quyền sở hữu** đối với tài sản mua theo quy định của pháp luật thì văn bản tố tụng phải ghi bên mua là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bên bán.”

Khoản 4 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng như sau:

“Trường hợp tổ chức được chuyển giao quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự thì tổ chức đó kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng”.

Như vậy, thời điểm nào được xác định là quyền và nghĩa vụ đã được chuyển giao: Thời điểm các bên ký hợp đồng mua bán nợ, thời điểm thanh toán xong giá trị hợp đồng mua bán nợ hay thời điểm thanh lý hợp đồng mua bán nợ? Trường hợp các bên mua bán nợ thỏa thuận với nhau về việc thanh toán số tiền thành nhiều đợt thì tư cách tham gia tố tụng sẽ xác định như thế nào khi việc tranh chấp hợp đồng tín dụng diễn ra giữa các đợt thanh toán. Thời điểm nào thì **bên mua được xem là đã xác lập được quyền sở hữu** đối với tài sản mua?

- Về xác định tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Cũng với ví dụ nêu trên, Ngân hàng A khởi kiện đối với công ty B, C, D và yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm cho khoản nợ là bất động sản X do ông E và bà F đứng tên đồng sở hữu. Trong quá trình tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án đã tiến hành xác minh đối với bất động sản X. Căn cứ kết quả xác minh do công an địa phương cung cấp thì tại địa chỉ nơi bất động sản X tọa lạc, hộ khẩu có tên ông E, bà F và các người con là M, N, L nhưng thực tế cư trú tại thời điểm xác minh chỉ có ông E, bà F và người con N. Tòa án sơ thẩm đã đưa toàn bộ ông E, bà F, ông bà M, N, L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà M cho rằng căn nhà X do gửi tiền từ nước ngoài về để góp xây sửa trong quá trình gia đình sử dụng. Bà M định cư tại nước ngoài trước thời điểm thụ lý vụ án.

Tại thời điểm thụ lý vụ án bà M và L không thực tế cư trú tại bất động sản X là tài sản bảo đảm của hợp đồng tín dụng tranh chấp mà chỉ có tên trên hộ khẩu thường trú tại địa chỉ này. Như vậy, bà M và L có phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này hay không?

Có các quan điểm như sau:

- * Bà M và bà L đã có tên trong hộ khẩu, là con của ông E và bà F nên cần đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho đương sự cũng như cho việc thi hành án sau này.
- * Chỉ đưa bà M vào tham gia tố tụng khi bà M có yêu cầu độc lập về việc tính toán công sức đóng góp trong khối tài sản này.
- * Đưa bà M vào tham gia tố tụng dù có yêu cầu độc lập hay không.

* Không đưa bà M vào tham gia tố tụng mà hướng dẫn đương sự khởi kiện thành vụ án độc lập do trong vụ án này chỉ tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Trường hợp khác về xác định tư cách người tham gia tố tụng như sau:

Ví dụ 1: Ngân hàng A khởi kiện Công ty B tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu phát mãi tài sản là bất động sản X thuộc sở hữu của ông C. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì bất động sản X sau khi được thế chấp tại Ngân hàng A, ông C đã coi nói sửa chữa không phép thành nhiều phòng trọ và cho thuê. Như vậy, có đưa những khách thuê này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không? Thực tế khách thuê thường xuyên thay đổi nên rất khó khăn cho Tòa án trong việc đưa vào tham gia tố tụng đối với những người này.

Trên thực tế có một số vụ án do không đưa những người đang ở hoặc có hộ khẩu vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan dẫn đến việc cấp phúc thẩm hoặc cấp giám đốc thẩm huỷ án vì có kiến nghị của cơ quan thi hành án không cưỡng chế giao tài sản được.

Ví dụ 2: Ngân hàng A khởi kiện Công ty B tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu phát mãi tài sản là Tòa nhà văn phòng thuộc sở hữu của Công ty B. Trong quá trình vận hành tòa nhà, Công ty B ký hợp đồng hợp tác mở căn tin với Công ty C và Công ty C đã đầu tư nhiều hạng mục cơ sở vật chất trong tòa nhà này. Công ty C và Công ty B đồng thời tranh chấp hợp đồng hợp tác này trong một vụ án khác. Như vậy, Công ty C được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án của Ngân hàng A hay phải tạm đình chỉ giải quyết vụ án của Ngân hàng A để chờ giải quyết tranh chấp giữa B và C?

3. Việc tách, nhập vụ án

Với ví dụ 2 nêu trên, nếu để 2 vụ án giải quyết riêng biệt thì có cần chờ kết quả giải quyết vụ án giữa C và B trước khi giải quyết vụ án giữa A và C không? Nếu chờ kết quả giải quyết của C và B thì sẽ xảy ra các tình huống: Không loại trừ trường hợp công ty C và B tranh chấp giả để kéo dài thời gian giải quyết việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với Ngân hàng A nhằm chiếm dụng vốn, trốn tránh trách nhiệm thanh toán nợ. Mặt khác, thời gian để giải quyết xong đối với vụ án tranh chấp giữa C và B không thuộc loại án đơn giản nên có thể kéo dài 6 tháng hoặc hơn nữa. Và như vậy, vụ án giữa Ngân hàng và Công ty C cần chờ kết quả giải quyết của C và B là sẽ mất thời gian và gây thiệt hại cho phía ngân hàng. Trường hợp nhập vụ án thì căn cứ nào để nhập do hợp đồng

hoàn toàn độc lập, đối tượng của hợp đồng cũng không phải là một, trong hợp đồng tín dụng đối tượng tranh chấp là khoản nợ, là tòa nhà văn phòng yêu cầu phát mại; trong hợp đồng hợp tác đối tượng là cơ sở vật chất đầu tư trong tòa nhà.

Trường hợp khác: Công ty A thành lập Bệnh viện X. Sau khi thành lập bệnh viện, Công ty A thế chấp quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng của bệnh viện cho Ngân hàng B. Ngoài ra, Công ty A thế chấp toàn bộ máy móc, trang thiết bị của bệnh viện cho ngân hàng C. Ngân hàng B và C cùng khởi kiện Công ty A nhưng tại hai tòa án khác nhau. Có buộc phải nhập vụ án trong trường hợp này không và căn cứ nhập? Tương tự như trường hợp nêu ở ví dụ 2.

4. Việc thu thập, đánh giá chứng cứ

Ví dụ 1: Ngân hàng A cho cá nhân B vay. Hợp đồng vay có thể hiện địa chỉ cụ thể của B. Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại tòa, B liên tục thay đổi địa chỉ và có đăng ký tạm trú rõ ràng. Khi ngân hàng A cung cấp địa chỉ mới cho tòa thì tòa án xác minh để tiến hành niêm yết đối với B thì B lại thay đổi địa chỉ mới. Cụ thể tại thời điểm khởi kiện, địa chỉ trên hợp đồng của B là ở Quận 1. Khi tiến hành xác minh để niêm yết đối với B thì B đã đăng ký tạm trú dời về Quận 2. Tiến hành xác minh để niêm yết đối với B tại quận 2 thì B lại dời về quận 3. Trong một trường hợp khác là ngân hàng A khởi kiện đối với công ty B. Công ty liên tục thay đổi người đại diện pháp luật với địa chỉ tại nhiều địa phương khác nhau, khác tỉnh. Điều này gây khó khăn cho Tòa án trong quá trình thực hiện thủ tục tố tụng, kéo dài thời gian giải quyết vụ án.

Ví dụ 2: Ngân hàng A khởi kiện Công ty B đối với hợp đồng tín dụng X được bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai của ông C. Hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai của ông C được lập năm 2015. Năm 2017 ông C kết hôn với bà D, căn nhà được bàn giao năm 2018 và ông C, bà D hiện cư trú trong căn nhà này. Bà D không đồng ý với việc dùng căn nhà để thanh toán cho khoản nợ của Công ty B vì cho rằng căn nhà này đã trở thành tài sản chung vợ chồng. Căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Vấn đề cần đánh giá và thu thập:

- Thời điểm xác lập tài sản chung giữa ông C và bà D.
- Bà D có nghĩa vụ dùng phần quyền của mình trong khối tài sản chung là căn nhà trên để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng X không?

- Hợp đồng bảo lãnh do ông C ký có ràng buộc trách nhiệm đối với bà D không.

- Chủ đầu tư dự án căn nhà trên từ chối cung cấp các tài liệu chứng từ liên quan đến việc mua bán cho tòa án do cam kết bảo mật thông tin khách hàng.

Ví dụ 3: Ngân hàng A cho Công ty B vay, thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ông C. Tại thời điểm thế chấp, đất trống. Sau khi thế chấp cho Ngân hàng A, ông C ký hợp đồng hợp tác với D xây dựng nhà trên đất. Như vậy, phần giá trị xây dựng trên đất không thuộc phạm vi bảo đảm của hợp đồng thế chấp. Giải quyết như thế nào đối với phần giá trị này trong trường hợp D không có yêu cầu độc lập trong vụ án giữa Ngân hàng A và Công ty B.

Ví dụ 4: Ngân hàng A và Công ty B ký các Hợp đồng tín dụng X, Y được giải ngân bởi các khế ước X1, X2, X3; Y1, Y2, Y3. Tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng là quyền sử dụng đất của ông bà C. Ngân hàng khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng Y với Công ty B, yêu cầu phát mại tài sản của ông bà C. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông bà C có yêu cầu độc lập yêu cầu Ngân hàng A hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản bảo đảm vì lý do hợp đồng thế chấp ông bà C ký với ngân hàng chỉ bảo đảm cho hợp đồng tín dụng X, không bảo đảm cho hợp đồng tín dụng Y. Hợp đồng tín dụng X Công ty B đã tất toán với ngân hàng nên ngân hàng phải làm thủ tục giải chấp tài sản thế chấp. Nội dung của thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp như sau:

“Nghĩa vụ của công ty B được bảo đảm bằng tài sản thế chấp (gọi tắt là Nghĩa vụ được bảo đảm) là nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, phạt, bồi thường thiệt hại quy định tại Hợp đồng cho vay, bảo lãnh, chiết khấu, ứng trước... (sau đây gọi là Hợp đồng cấp tín dụng) dưới đây:

- Một phần của hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng X.
- Các hợp đồng cấp tín dụng được ký kết sau ngày ký kết hợp đồng tín dụng X.”

Tại phần ký tên bên bảo lãnh trong hợp đồng thế chấp, ông bà C có ghi tay nội dung “chúng tôi chỉ bảo lãnh cho Công ty B đối với khoản nợ XXX (là số tiền vay của hợp đồng X)”

Vợ chồng ông C cho rằng ý chí của ông bà chỉ bảo lãnh cho khoản nợ tại hợp đồng tín dụng X và thể hiện rõ ở phần ký tên. Hợp đồng thế chấp là hợp đồng theo mẫu soạn sẵn của ngân hàng nên ông bà mới ghi cụ thể ý kiến của mình trước khi ký tên. Mặt khác, sau khi ký hợp đồng thế chấp bảo lãnh cho khoản

nợ của hợp đồng tín dụng X, ngân hàng và phía Công ty B tự ý dùng tài sản của ông bà bảo lãnh cho khoản nợ của hợp đồng Y và không thông báo, không được sự đồng ý của ông bà.

Về phía ngân hàng, ngân hàng cho rằng ý chí của ông bà C thể hiện rõ trong hợp đồng thế chấp là bảo lãnh cho cả các hợp đồng cấp tín dụng ký kết sau hợp đồng tín dụng X nên phát sinh nghĩa vụ đối với hợp đồng tín dụng Y.

Các vấn đề cần được đánh giá:

- Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp thực tế là hợp đồng mẫu do phía ngân hàng soạn thảo. Như vậy, bên vay hoặc bên thế chấp có được xem là bên yếu thế trong quan hệ giao dịch này không? khi giải thích các từ ngữ trong hợp đồng nói riêng và toàn bộ hợp đồng nói chung có theo hướng có lợi cho bên yếu thế không?

- Trong hợp đồng thế chấp nêu trên, giữa phần nội dung đánh máy và chữ viết tay thể hiện ý chí không thống nhất của ông bà C. Như vậy, ông bà C có phải chịu trách nhiệm dùng tài sản để bảo đảm cho các khoản nợ của công ty B tại hợp đồng tín dụng Y hay không?

Ví dụ 5: Cũng với trường hợp tranh chấp nêu trên, tại hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Tại từng khế ước nhận nợ thỏa thuận mức lãi suất khác nhau và thỏa thuận sự điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ. Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu Công ty B thanh toán nợ gốc và lãi bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi suất được điều chỉnh nhiều lần theo các thông báo của ngân hàng.

Tại tòa Công ty B cho rằng giữa Công ty B và Ngân hàng có sự thỏa thuận ngân hàng tự trích từ tài khoản của Công ty B tại Ngân hàng A để thu hồi lãi và một phần nợ gốc theo từng đợt đã thỏa thuận. Tuy nhiên, giữa Ngân hàng A và Công ty chưa có sự đối chiếu nên không xác định được số nợ gốc thực tế còn lại là bao nhiêu, nợ lãi là bao nhiêu. Ngoài ra, các lần điều chỉnh lãi Ngân hàng A không thông báo công ty B cũng không thông báo cho bên bảo lãnh là ông bà C nên phía công ty, ông bà C không đồng ý với sự điều chỉnh lãi này của ngân hàng.

Ngân hàng cung cấp cho Tòa tài liệu chứng cứ là các sao kê tài khoản của Công ty B, các thông báo về việc điều chỉnh lãi suất của ngân hàng được đăng công khai trên trang web của ngân hàng.

Các vấn đề cần được đánh giá:

- Tài liệu chứng cứ do ngân hàng xuất trình cũng chính tự ngân hàng phát hành, không có sự xác nhận của 2 bên (các sao kê, các thông báo, các bảng tính lãi...) như vậy có đảm bảo tính khách quan không khi xác định số tiền nợ gốc và nợ lãi theo tài liệu đơn phương của bên ngân hàng.

- Trong hợp đồng chỉ nêu chung chung về việc điều chỉnh lãi theo lãi suất điều chỉnh chung của ngân hàng mà không đề cập đến nghĩa vụ phải thông báo cho bên vay, bên thế chấp thì thông báo điều chỉnh lãi này chỉ thể hiện trên trang web của ngân hàng có đủ căn cứ để chấp nhận việc điều chỉnh lãi hay không? Trường hợp thông báo điều chỉnh lãi được thông báo đến bên vay nhưng không thông báo cho bên bảo lãnh thì có buộc trách nhiệm bảo lãnh của bên vay đối với phần lãi điều chỉnh này không?

Ví dụ 6: Ngân hàng A khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đã ký với ông B. Tài sản bảo đảm là căn nhà X. Ông B kết hôn với bà C và có 1 người con là E. Tại thời điểm thế chấp căn nhà X, ông B đã ly hôn với bà C và xác định tài sản riêng của ông B. Sau khi thế chấp căn nhà, ông B kết hôn với bà D. Ông B, bà D, và người con E cùng sống trong căn nhà này. Trong quá trình tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp, E trên 18 tuổi và đi du học. Như vậy, có đưa E vào tham gia tố tụng không, căn nhà X được xác định là chỗ ở duy nhất của ông B và bà D. Căn nhà này có được xác định là tài sản chung của bà D và ông B không? bà D có trách nhiệm cùng trả nợ ngân hàng với ông B không? Giải quyết như thế nào đối với tài sản là căn nhà X?

Ví dụ 7: Ngân hàng A khởi kiện công ty B tranh chấp hợp đồng tín dụng, tài sản bảo đảm thuộc sở hữu của ông C và bà D. Hợp đồng thế chấp được ký bởi ông E đại diện ủy quyền của ông C và bà D. Ông C và bà D yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm vì cho rằng ông E thực hiện công việc không thuộc phạm vi ủy quyền do nội dung giấy ủy quyền ghi như sau: “Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A quản lý, sử dụng, xây dựng, hoàn công, cho thuê, thế chấp, thế chấp tài sản của bên thứ ba (kể cả ký hợp đồng tín dụng), bán, tặng cho và hủy hợp đồng bán hoặc tặng cho đối với quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại...”. Theo ý kiến ông C và bà D thì ông bà chỉ ủy quyền cho ông E thực hiện các quyền (cụ thể ở đây là thế chấp) để vay tiền cho ông bà chứ không phải cho bên thứ 3. Ông bà không có bất kỳ mối quan hệ nào với công ty B đồng thời vẫn trực tiếp sinh sống tại bất động sản trên nhưng không hề biết về việc thế chấp, không có bất kỳ nhân viên nào của ngân hàng đến căn nhà để gặp ông bà. Chỉ đến khi vụ

án khởi kiện thì ông bà mới biết có việc thế chấp. Vụ án này trên thực tế cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ngân hàng, bác yêu cầu độc lập của ông C và bà D. Cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C và bà D nhưng không đưa phòng công chứng vào tham gia tố tụng, ngân hàng không có yêu cầu xem xét trách nhiệm bồi thường của phòng công chứng. Trong trường hợp ngân hàng có yêu cầu phòng công chứng bồi thường thì có giải quyết trong cùng 1 vụ án hay không? Căn cứ nào để tính giá trị bồi thường.

5. Việc bảo vệ người thứ ba ngay tình

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý rất nhiều loại việc về tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu, hủy cập nhật, hủy hợp đồng thế chấp, ví dụ cụ thể như sau: Nhà và đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của A, vì một lý do gì đó A bị mất giấy tờ nhà. B có được giấy tờ nhà của A, sau đó làm giấy tờ tùy thân giả và thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho C (việc B làm giả giấy tờ đã được giám định). Sau khi nhận chuyển nhượng nhà từ B, C dùng tài sản này thế chấp để bảo đảm cho khoản vay tại ngân hàng. Việc chuyển nhượng từ A qua B; từ B qua C việc C thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp lệ). Như vậy, tài sản rời khỏi A trong khi A hoàn toàn trái với ý chí của chủ sở hữu. Hiện đang có hai quan điểm:

Quan điểm thứ nhất: Việc B làm giả giấy tờ rồi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà cho C là giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên các giao dịch sau cũng không có hiệu lực pháp luật. Cần hủy toàn bộ các giao dịch và giải quyết hậu quả của các giao dịch vô hiệu.

Quan điểm thứ hai: Tại đoạn cuối Mục 1 Phần 2 của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao có nêu: *Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu.*

Như vậy, nếu áp theo hướng dẫn này thì vô tình đẩy chủ sở hữu đích thực vào việc mất tài sản trong khi các giao dịch xảy ra là trái pháp luật, trái với ý muốn của chủ sở hữu, không đảm bảo quyền của chủ sở hữu được bảo vệ theo các quy định tại Điều 11, Điều 12, Điều 164 của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, trong quá trình thụ lý vụ án dân sự trên được biết cơ quan điều tra có khởi tố vụ án về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và làm giả giấy nhưng chưa xác định được nhân thân lai lịch của B để khởi tố bị can nên cơ quan điều tra đã tạm đình chỉ điều tra (Cơ quan điều tra có thu giữ toàn bộ các giấy tờ sở hữu là vật chứng). Như vậy, trong trường hợp này Tòa án có được tạm đình chỉ chờ kết quả giải quyết của cơ quan khác hay không?

6. Quy định khác nhau về thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính với yêu cầu hủy quyết định cá biệt trong vụ án dân sự

Điều 116 Luật Tố tụng hành chính quy định : “ a) 01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính...”

Tuy nhiên, thời hiệu khởi kiện đối với quyết định cá biệt trong vụ án dân sự được thụ lý theo Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự thì theo hướng dẫn tại Điều 5 Thông tư 01/2014 của TANDTC, VKSNDTC, Bộ Tư pháp ngày 06/01/2014 thì “ *Tòa án không áp dụng thời hiệu quy định trong pháp luật tố tụng hành chính khi xem xét yêu cầu hủy quyết định cá biệt rõ ràng trái pháp luật.*”

Theo chúng tôi, khi quy định về vấn đề này có thể các nhà làm luật mong muốn những tranh chấp dân sự sẽ giải quyết dứt điểm nếu Tòa án giải quyết luôn các quyết định cá biệt liên quan đến tranh chấp trong vụ án dân sự đó nên đã quy định không áp dụng thời hiệu khi xem xét yêu cầu hủy quyết định cá biệt. Tuy nhiên, trên thực tế, điều này đã tạo “kẻ hở” cho những người lách luật.

Ví dụ: A cho rằng UBND quận X cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất cho B là không đúng, nhưng khi khởi kiện vụ án hành chính thì không còn thời hiệu khởi kiện nữa do thời điểm biết việc cấp giấy đó đã hơn 1 năm. Sau đó, B đem tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Do B không thực hiện đúng hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện hợp đồng tín dụng và phát mãi tài sản. Lúc này A khởi kiện B tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất mà UBND quận X cấp cho B.

7. Giải quyết vụ án tranh chấp nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu

Tòa án nhân dân hai cấp Thành phố không thụ lý giải quyết nhiều các vụ án tranh chấp về nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu theo thủ tục rút gọn, tuy nhiên trong quá trình giải quyết loại vụ việc này cũng phát sinh một số khó khăn, vướng mắc làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án như sau:

- Việc thụ lý và giải quyết vụ án theo thủ tục rút gọn hiện nay theo quy định của Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 về xử lý nợ xấu và xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng. Thông thường, các tổ chức tín dụng khởi kiện yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ, nhưng nguyên đơn không cung cấp được họ tên của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (là những người thực tế đang quản lý, sử dụng tài sản đảm bảo này).

- Nguyên đơn yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản nhưng bị đơn không đến Tòa án theo giấy triệu tập, không hợp tác khi Tòa án giải quyết vụ án và không chấp nhận thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản. Khi đó, Tòa án phải chuyển vụ án sang giải quyết theo thủ tục thông thường thì thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án được tính lại kể từ ngày ra quyết định chuyển vụ án sang giải quyết theo thủ tục thông thường. Như vậy, thời gian giải quyết vụ án bị kéo dài, ảnh hưởng đến thời gian thực hiện lại các thủ tục tố tụng.

8. Người thứ ba dùng tài sản để thế chấp nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho bên vay trong hợp đồng tín dụng ngân hàng

Cùng một vấn đề nhưng lại có cách hiểu khác nhau trong việc áp dụng pháp luật và giải quyết tranh chấp giữa Tòa án các cấp trong vấn đề thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba, còn chưa thống nhất trong đường lối giải quyết của các cấp Tòa án về việc phân biệt thế chấp hay bảo lãnh để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho bên vay trong hợp đồng tín dụng ngân hàng. Pháp luật cũng chưa làm rõ trong trường hợp khi ngân hàng cho vay, bên vay nhờ bên thứ ba đưa tài sản để đảm bảo nghĩa vụ dân sự, hợp đồng giữa bên thứ ba này và ngân hàng là hợp đồng gì, hợp đồng bảo lãnh hay hợp đồng thế chấp. Và cũng chưa có án lệ chung nào để giải quyết vấn đề thực tiễn nhiều ngân hàng đã lựa chọn ký kết hợp đồng thế chấp thay vì hợp đồng bảo lãnh. Khi mà thực tế nhiều ngân hàng chọn ký kết hợp đồng thế chấp vì cơ quan có thẩm quyền viện dẫn quy định tại Điều 12 Nghị định 163/2006 nên chỉ chấp nhận việc đăng ký đối với tài sản thế chấp, còn tài sản bảo lãnh thì không có cơ chế giải quyết cho việc đăng ký.

Ví dụ: Vụ tranh chấp giữa nguyên đơn - Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank) và Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại cao su Thành Công. Theo đó, Ngân hàng Eximbank có cho Công ty Thành Công vay số tiền là 1.779.349,11USD (đã bán lại cho Ngân hàng và nhận bằng tiền Việt Nam đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV201101382 ngày 14/03/2011, Phụ

lục đính kèm ngày 21/07/2011 và các hợp đồng tín dụng kèm kế ước nhận nợ. Để đảm bảo cho khoản vay, Công ty Thành Công đã thế chấp một số bất động sản cho Ngân hàng Eximbank, trong đó có tài sản của ông Nguyễn Văn Đạt và bà Nguyễn Thị Năm (có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hồng Tươi đại diện thế chấp) là nhà và đất tại 129 Nguyễn Du, phường Bến Thành, quận 1, TP.HCM; Quyền sử dụng 250m² đất thuộc thửa 909-23, tờ bản đồ số 6, lô BI-07 khu dân cư Trung Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và 02 (hai) bất động sản tọa lạc tại số 30A và 38A đường Nhiêu Tâm, Phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Bản án của tòa án cấp sơ thẩm và tại bản án phúc thẩm số 105/2013/KDTM-T ngày 18/01/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 93/EIBSGD1-TDDN/BLTS/11 ngày 15/3/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 94/EIBSGD1-TDDN/BLTS/2011 ngày 15/3/2011. Vì cho rằng, ông Đạt và bà Năm chỉ ủy quyền cho bà Tươi thế chấp chứ không ủy quyền cho bà Tươi đem tài sản bảo lãnh cho người khác vay tiền. Tức, cả cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều cho rằng, bản chất hợp đồng được ký giữa Ngân hàng Eximbank và bà Tươi là hợp đồng bảo lãnh chứ không phải hợp đồng thế chấp, nên việc bà Tươi đại diện ký hợp đồng bảo lãnh là vô hiệu.

Ngân hàng Eximbank sau đó đã có đơn đề nghị xem xét bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm và Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm số 105/2013/KDTM-PT ngày 18/01/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 32/2014/KDTM-GĐT ngày 31/07/2014 về tranh chấp hợp đồng tín dụng của Tòa kinh tế Tòa án nhân dân tối cao lập luận việc hủy hợp đồng thế chấp như Tòa cấp sơ thẩm và phúc thẩm là không đúng vì: bà Tươi đã được ủy quyền với nội dung: “...thế chấp, xóa thế chấp, bán chuyển nhượng hoặc tặng cho, hủy hợp đồng mua bán – chuyển nhượng, xóa thế chấp, hợp đồng tặng cho (kể cả trước và sau khi xây dựng) đối với các tài sản nêu trên, căn cứ theo quy định của pháp luật”. Việc ủy quyền này đúng theo quy định. Và tại khoản 1 Điều 31 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007; điểm 2.1 khoản 2 mục I Thông tư liên tịch số 03/2006/TTLT- BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 và điểm a tiểu mục 1.1 mục I Thông tư 04 ngày 13/6/2006; khoản 4 Điều 72 Nghị định 163/2006 đều có quy định việc bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho

người thứ ba. Với cách giải quyết của Tòa án nhân dân tối cao, thì lại cho rằng: bản chất hợp đồng đã ký kết là thế chấp và thừa nhận việc thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba nên việc bà Tư ký trong phạm vi ủy quyền là đúng quy định pháp luật.

9. Về thời hạn giải quyết vụ án

Với những phân tích ở trên có thể thấy tranh chấp hợp đồng tín dụng và những tranh chấp dân sự liên quan đến tổ chức tín dụng là vô cùng phong phú và phức tạp, không phân biệt giá trị vay lớn hay nhỏ thì mỗi hồ sơ cũng có những khó khăn nhất định. Bởi lẽ, giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng thông thường đã được tổ chức tín dụng và bên vay thương lượng hòa giải nhiều lần trước khi khởi kiện. Ở giai đoạn tố tụng tại Tòa án, thông thường các bên không thể hòa giải được với nhau hoặc bên vay, bên chủ sở hữu tài sản không hợp tác với Tòa án trong việc giải quyết vụ án (cố tình vắng mặt, cố tình sử dụng quyền pháp lý theo hướng lợi dụng quyền để kéo dài thời gian giải quyết nhằm chiếm dụng vốn vay hoặc gây khó khăn cho ngân hàng và cho cả Tòa án). Thực tế những trường hợp như vậy xảy ra rất phổ biến.

Tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng Dân sự quy định thời hạn giải quyết từ 02 đến 04 tháng, gia hạn không quá 2 tháng. Những vụ án kinh doanh thương mại về tranh chấp tín dụng thông thường rất phức tạp, giá trị hợp đồng vay lớn, tài sản bảo đảm khoản vay và người tham gia tố tụng phức tạp nhưng thời hạn giải quyết tối đa chỉ 3 tháng là quá ngắn. Rất ít trường hợp tranh chấp hợp đồng tín dụng giải quyết đúng trong thời hạn quy định nêu trên.

10. Việc thế chấp tài sản hình thành trong tương lai

Ngân hàng A khởi kiện cá nhân B yêu cầu thanh toán khoản nợ quá hạn. Nếu B không thanh toán thì yêu cầu phát mại tài sản là căn hộ mà B thế chấp. Theo hợp đồng mua bán nhà ở trong tương lai thì B mua của chủ đầu tư C một căn hộ. Nội dung của hợp đồng mua bán này thể hiện B trả tiền theo tiến độ. Thời điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng A và B thì B mới trả cho C được 90% giá trị hợp đồng nên chưa được chủ đầu tư làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ. Chủ đầu tư C có yêu cầu độc lập buộc B phải trả 10% giá trị còn lại. Như vậy trong trường hợp giá trị căn hộ không đủ để thanh toán nợ vốn gốc cho Ngân hàng thì Ngân hàng hay chủ đầu tư C được ưu tiên thanh toán trước.

11. Sự không minh bạch, không trung thực, che giấu khiếm khuyết về tài sản thế chấp của người có tài sản thế chấp

Hiện nay, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh gặp khó khăn trong việc giải quyết hợp đồng tín dụng liên quan đến tài sản thế chấp. Bởi khi thế chấp tài sản, chủ sở hữu không thông báo cho bên nhận thế chấp những thông tin đầy đủ, những hạn chế của tài sản thế chấp chẳng hạn như tài sản có tranh chấp, hiện trạng tài sản khác với giấy chứng nhận... dẫn đến việc là khi tổ chức tín dụng khởi kiện vụ án tín dụng thì lại phát sinh các tranh chấp về quyền sở hữu, về hợp đồng thuê nhà, lúc này Tòa án buộc phải nhập các vụ án giải quyết, mất thêm nhiều thời gian tố tụng. Hoặc, tài sản trong hợp đồng nhận thế chấp không đúng với thực tế tài sản như: diện tích đất thực tế không đúng, tài sản không đủ theo hợp đồng, không nhận thế chấp tài sản gắn liền trên đất, trên đất có tài sản là nhà ở của người khác, hoặc khi thế chấp tài sản xong, chủ tài sản tiến hành sửa chữa, xây dựng mới.

12. Một số vướng mắc liên quan đến thư tín dụng (LC)

Tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tranh chấp liên quan đến thư tín dụng rất ít. Nhưng tranh chấp liên quan đến thư tín dụng lồng ghép trong các tranh chấp khác, phổ biến là mua bán hàng hóa lại rất phổ biến. Thông thường, những hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế có thỏa thuận phương thức thanh toán bằng thư tín dụng (LC), thỏa thuận thực hiện LC theo tập quán thương mại quốc tế (Quy tắc thực hành thống nhất về tín dụng chứng từ lần thứ 6 năm 2007 (UCP 600) của Phòng Thương mại Quốc tế) và phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam.

Tại Điều 2 và Điều 4 Bản sửa đổi về quy tắc thực hành thống nhất tín dụng chứng từ lần thứ 6 năm 2007 của Phòng Thương mại Quốc tế (UCP 600) thì:

“Tín dụng thư là một sự thỏa thuận, dù cho được mô tả hoặc đặt tên thế nào, là không thể hủy bỏ và theo đó là một sự cam kết chắc chắn của Ngân hàng phát hành để thanh toán khi xuất trình chứng từ phù hợp”. Về bản chất, tín dụng là một giao dịch riêng biệt với Hợp đồng mua bán và các hợp đồng khác là cơ sở của tín dụng. Các Ngân hàng không liên quan đến hoặc ràng buộc bởi các hợp đồng như thế, thậm chí ngay cả khi tín dụng có dẫn chiếu đến các hợp đồng như thế. Vì vậy, sự cam kết của một Ngân hàng để thanh toán hoặc thương lượng thanh toán,... không phụ thuộc vào khiếu nại hoặc biện hộ của người yêu cầu phát hành tín dụng phát sinh từ các quan hệ của họ với Ngân

hàng phát hành hoặc người thụ hưởng”. Tuy nhiên, khi giải quyết về vấn đề này thì quan điểm Thẩm phán còn chưa thống nhất.

Quan điểm thứ nhất cho rằng, phương thức thanh toán bằng LC là một phần không thể tách rời của Hợp đồng mua bán hàng hóa; do vậy, khi hợp đồng này bị hủy toàn bộ thì các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Quan điểm thứ hai cho rằng, LC một giao dịch riêng biệt đối với Hợp đồng mua bán hàng hóa được chi phối và áp dụng theo UCP 600. Theo quy định của UCP 600, Ngân hàng Thương mại Cổ phần E với tư cách là Ngân hàng phát hành phải thanh toán khi xác định bộ chứng từ xuất trình là phù hợp tại Ngân hàng...

Nội dung vụ án như sau: Ngày 07/6/2011, Công ty TNHH MTV A (Bên mua) và Công ty B (Bên bán) có ký Hợp đồng mua bán ngày 07/6/2011 với nội dung: Bên mua mua 1.000 tấn hạt điều với phương thức thanh toán 98% L/C trả chậm trong vòng 90 ngày, kể từ ngày giao hàng dựa trên vận đơn. Thực hiện hợp đồng nêu trên, Công ty A đã yêu cầu và nộp số tiền ký quỹ là 1.313.308,85 USD để Ngân hàng Thương mại Cổ phần E phát hành L/C số 1801. Khi hàng về đến cảng Thành phố Hồ Chí Minh, Bên mua đã yêu cầu Vinacontrol Thành phố Hồ Chí Minh giám định phẩm chất và chất lượng hàng hóa theo Điều 8, Điều 11 của hợp đồng. Theo Chứng thư giám định về khối lượng, phẩm chất và tình trạng hàng hóa ngày 31/8/2011 của Vinacontrol xác định: Tỷ lệ nhân hạt điều thu hồi cho 2 lần cất mẫu: Lần 1 là 38,2 lbs/80kg; Lần 2 là 37,03 lbs/80kg. Do tỷ lệ nhân hạt điều thu hồi thấp hơn so với thỏa thuận của Hợp đồng, nên Bên mua đã khiếu nại bằng hình thức mail cho Bên bán nhưng Bên bán không hợp tác. Vì vậy, Bên mua khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán ngày 07/6/2011, trả lại toàn bộ lô hàng cho Bên bán và hủy bỏ nghĩa vụ thanh toán theo L/C số 1801 do Ngân hàng Thương mại Cổ phần E phát hành ngày 07/7/2011 và yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần E hoàn trả lại số tiền ký quỹ là 1.313.308,85 USD để đảm bảo thanh toán L/C số 1801 ngày 07-7-2011.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau đó, Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị và hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm với nhận định: Căn cứ vào 02 Chứng thư giám định của Vinacontrol do Bên mua xuất trình, có cơ sở để xác định bên bán đã có lỗi giao hàng không phù hợp với Hợp đồng mua bán ngày 07/6/2011, nên theo Điều 39 Luật Thương mại, Bên mua có quyền từ chối nhận hàng. Mặt khác, sau khi có chứng thư giám định của Vinacontrol, Bên mua đã khiếu nại về chất lượng hàng hóa nhưng Bên bán không hợp tác. Do Bên bán giao hàng không đúng chất lượng như đã thỏa thuận trong Hợp đồng làm cho Bên mua không đạt được mục đích của việc giao kết Hợp đồng, nên có cơ sở xác định Bên bán đã vi phạm cơ bản nghĩa vụ của Hợp đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ Hợp đồng là có căn cứ đúng quy định tại khoản 13 Điều 3, Điều 312 Luật Thương mại. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết việc buộc Bên bán phải trả lại tiền đã nhận (nếu có) và bồi thường thiệt hại cho Bên mua là chưa giải quyết đúng vụ án. Đối với LC một giao dịch riêng biệt đối với Hợp đồng mua bán hàng hóa được chi phối và áp dụng theo UCP 600. Theo quy định của UCP 600, Ngân hàng Thương mại Cổ phần E với tư cách là Ngân hàng phát hành phải thanh toán khi xác định bộ chứng từ xuất trình là phù hợp tại Ngân hàng... Sau đó, Quyết định giám đốc thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã trở thành Án lệ số 13/2017/AL về hiệu lực thanh toán của thư tín dụng (LC).

13. Việc thực thi pháp luật của cán bộ tín dụng, Thẩm phán, Thư ký Tòa án

Trong thực tiễn giải quyết những vụ án tín dụng, chúng tôi nhận thấy một số hợp đồng thế chấp tài sản có “vấn đề”, cụ thể là hợp đồng nhận thế chấp là quyền sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm, việc ký thế chấp thiếu đồng sở hữu, tài sản thế chấp được định giá cao so với giá thị trường, biên bản thẩm định tài sản không đúng thực tế... dẫn đến nhiều rủi ro của tổ chức tín dụng nếu có xảy ra tranh chấp. Điều này cũng đặt ra vấn đề về năng lực chuyên môn của cán bộ tín dụng.

Về phía Tòa án, một số thẩm phán cũng chưa thực sự phát huy hết năng lực của mình trong việc giải quyết tranh chấp, nghiên cứu văn bản pháp luật, vẫn còn tình trạng gây khó khăn cho tổ chức tín dụng trong việc thụ lý hồ sơ, xác định tư cách đương sự, việc ủy quyền của Ngân hàng, VAMC đến việc chưa nắm vững kỹ năng giải quyết án dẫn đến kéo dài... Trong các vụ việc có nhiều tài sản thế chấp để đảm bảo chung cho một khoản vay nhưng bản án, quyết

định của Tòa án tuyên không xác định rõ phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản thế chấp dẫn đến vướng mắc khi tổ chức thi hành án và ủy thác thi hành án. Nội dung bản án, quyết định của Tòa án tuyên không mô tả, xem xét hiện trạng thực tế tài sản thế chấp nên hiện trạng tài sản trên thực tế không đúng nội dung nêu trong bản án, quyết định của Tòa hoặc Tòa không đưa người quản lý tài sản tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan... dẫn đến quá trình tổ chức thi hành án, cơ quan THADS gặp nhiều khó khăn trong xác minh mốc giới, diện tích, quyền sở hữu tài sản hoặc bị người quản lý tài sản khiếu nại, tố cáo gây chậm trễ, kéo dài thời gian tổ chức thi hành án.

IV. NHỮNG BẤT CẬP CỦA QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

1. Quy định thiếu thống nhất đối với biện pháp cầm cố và thế chấp

Từ sự kế thừa quan điểm của Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 đưa ra khái niệm về biện pháp bảo đảm cầm cố và thế chấp.

Theo đó, cầm cố tài sản là việc bên cầm cố giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên nhận cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Thế chấp tài sản là bên thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên nhận thế chấp. Từ đó cho thấy, cầm cố và thế chấp chỉ khác nhau ở việc chuyển giao mang tính cơ học các tài sản bảo đảm mà không có sự phân biệt về loại tài sản. Vì thế, trong hoạt động cho vay thì việc cầm cố bất động sản là hoàn toàn có thể thực hiện.

Tuy nhiên, các Luật chuyên ngành lại không quy định điều này. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 quy định về các quyền sở hữu nhà ở thì không quy định quyền cầm cố nhà ở mà chỉ thấy quy định về quyền thế chấp nhà ở.

Điều 167 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 quy định quyền của người sử dụng đất cũng không quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Như vậy, quy định trong các văn bản Luật chuyên ngành đã hạn chế quyền cầm cố bất động sản của người sở hữu các quyền này.

Với quy định này, tổ chức tín dụng có nguy cơ rủi ro rất lớn vì pháp luật thừa nhận giao dịch cầm giữ kể cả trong trường hợp tài sản đã được thế chấp, cầm cố tại tổ chức tín dụng và phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Mặt khác, đối với trường hợp bảo lưu quyền sở hữu, nếu nhà nước không có hệ thống thông tin công khai tình trạng pháp lý tài sản và yêu cầu bắt buộc phải đăng ký công khai về việc bảo lưu quyền sở hữu thì tổ chức tín dụng không

thể kiểm soát được tài sản bảo đảm có bị bảo lưu quyền sở hữu hay không và phải chịu rủi ro từ việc hợp đồng thế chấp bị vô hiệu, dẫn đến mất tài sản bảo đảm.

2. Quy định khác nhau giữa chuyển giao quyền sở hữu nhà ở giữa Luật nhà ở 2005 và Luật Nhà ở 2015

Khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở 2005 quy định: “ *Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, bên nhận tặng cho, bên thuê mua, bên nhận đổi nhà ở kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân hoặc đã giao nhận nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng đối với giao dịch về nhà ở mà một bên là tổ chức kinh doanh nhà ở hoặc từ thời điểm mở thừa kế trong trường hợp nhận thừa kế nhà ở.*”

Trong khi đó Điều 12 Luật Nhà ở 2015 quy định: “*Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ **thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.***”

Như vậy, cùng một giao dịch mua bán nhà ở, nhưng nếu thực hiện ở thời điểm từ ngày 01/7/2006 đến trước thời điểm 01/7/2015 (thời điểm có hiệu lực của Luật Nhà ở 2005) thì quyền sở hữu được chuyển cho bên mua, bên nhận cho... từ thời điểm công chứng; nếu thực hiện ở thời điểm từ ngày 01/7/2015 về sau thì Luật nhà ở 2015 quy định quyền sở hữu nhà được chuyển từ thời điểm thanh toán đủ tiền mua và nhận nhà. Quy định khác nhau cùng một vấn đề dẫn đến đường lối xét xử của Tòa án đối với tranh chấp quyền sở hữu tài sản sẽ khác nhau.

3. Thiếu quy định pháp luật và chưa thống nhất đối với một số loại tài sản bảo đảm đặc biệt

Bộ luật Dân sự 2015 và Nghị định số 163/2006/NĐ-CP đều không quy định rõ ràng về việc sử dụng thế chấp hay cầm cố, trong đó có các quyền tài sản. Bộ luật Dân sự năm 2005 có quy định về việc sử dụng quyền tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự theo Điều 322. Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã bãi bỏ Điều luật này.

Việc bãi bỏ quy định này gây khó khăn cho khách hàng sử dụng quyền tài sản (quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp...) để đảm bảo vay vốn. Đồng thời, việc thiếu quy định quyền tài sản được bảo đảm dưới hình thức cầm cố hay

thế chấp cũng khiến cho cán bộ nhân viên ngân hàng khó khăn áp dụng trong thực tiễn.

Bên cạnh đó, còn nhiều quy định chưa thống nhất tại các văn bản Luật trong việc cầm cố hay thế chấp tài sản như tài sản là tàu bay, tàu biển... Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định “thế chấp tàu bay, tàu biển”, không có quy định cầm cố tàu bay nhưng sang đến Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/07/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch đảm bảo quy định “cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay”.

4. Quy định về bán đấu giá tài sản bảo đảm

Điều 102 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định:

“1. Việc hủy kết quả bán đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản; trường hợp kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy thì việc xử lý tài sản để thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật này.

2. Người mua được tài sản bán đấu giá, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, nếu có căn cứ chứng minh có vi phạm trong quá trình bán đấu giá tài sản”.

Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định:

“Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

1. Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật này;

3. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này;

4. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá

trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

5. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này”.

Khoản 2, 3, 11, 13 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định:

“Những tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

2. Tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản.

3. Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự.

11. Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

13. Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, thanh toán phí tổn đăng ký mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Như vậy, trong trường hợp Cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản thì Chấp hành viên và Người trúng đấu giá có quyền khởi kiện và Tòa án nhân dân sẽ là cơ quan có thẩm quyền giải quyết đối với các tranh chấp gồm: Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản; Tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng bán đấu giá tài sản vô hiệu; Tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá vô hiệu. Trong trường hợp bán đấu giá tài sản không thông qua Thi hành án thì Người có tài sản bán đấu giá, người bán đấu giá tài sản, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến tài sản bán đấu giá cho rằng kết quả bán đấu giá ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình đều có quyền khởi kiện tại cơ quan Tòa án nhân dân yêu cầu giải quyết các tranh chấp gồm: Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản; tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng bán đấu giá tài sản vô hiệu; tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá vô hiệu. Một số khó khăn vướng mắc phát sinh trong thực tiễn như:

- Trường hợp Cơ quan thi hành án thi hành bản án cho phía Ngân hàng bằng hình thức đưa tài sản ra đấu giá. Thông thường các trường hợp này, Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền sau khi kê biên tài sản sẽ ký hợp đồng với một trung tâm đấu giá và trung tâm tiến hành bán tài sản đấu giá theo Luật đấu giá. Việc đấu giá hoàn tất, tài sản đã được chuyển qua tên người mua trúng đấu giá. Thực tiễn xảy ra là người có tài sản bị bán đấu giá thường không đồng ý với kết quả đấu giá nhưng theo quy định của Luật Thi hành án họ không có quyền khởi kiện ra Tòa án yêu cầu huỷ kết quả đấu giá nên họ thực hiện quyền khiếu

nại. Thực tế sau khi họ khiếu nại thì người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại theo Luật Thi hành án lại ra quyết định theo hướng chấp nhận khiếu nại và yêu cầu Chấp hành viên khởi kiện xin huỷ kết quả đấu giá. Sau đó Chấp hành viên khởi kiện tại Toà án có thẩm quyền yêu cầu huỷ kết quả đấu giá. Tuy nhiên, qua các chứng cứ có trong hồ sơ thì Toà án lại cho rằng việc đấu giá là đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu huỷ kết quả đấu giá của Chấp hành viên. Như vậy, giữa bản án của Toà và kết quả giải quyết khiếu nại của người có thẩm quyền theo Luật Thi hành án có mâu thuẫn nhau trong cùng một vụ việc giải quyết điều này thể hiện sự chưa đồng bộ trong hệ thống Luật.

- Trường hợp Ngân hàng tự bán tài sản bằng hình thức đấu giá. Trường hợp này, Ngân hàng thông qua quy định về xử lý nợ xấu, Ngân hàng không khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng ra Toà án, cũng không khởi kiện yêu cầu giao tài sản đảm bảo mà thông qua biên bản thoả thuận giao tài sản của người có tài sản thế chấp (Giao trên giấy) Ngân hàng ký hợp đồng với trung tâm đấu giá bán tài sản. Sau khi đấu giá thành công qua tên người mua thì phát sinh tranh chấp.

Hiện nay, phương thức bán đấu giá khi xử lý tài sản bảo đảm đã được quy định rõ và theo trình tự, thủ tục công khai. Tuy nhiên, việc bán đấu giá tài sản để xử lý nợ còn hạn chế do bên bảo đảm/bên giữ tài sản bảo đảm không bàn giao tài sản để bán đấu giá.

Thời gian vừa qua, một số trường hợp tài sản được bán đấu giá trước khi bàn giao, hoặc đã bàn giao về thủ tục pháp lý nhưng không thể bàn giao thực tế... sau khi bán đấu giá, bên thế chấp kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng bán đấu giá, huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho người mua; Bên trúng đấu giá khởi kiện vì không thể bàn giao nhà đã làm thủ tục bán đấu giá phát sinh tranh chấp kéo dài, không có cơ chế buộc Bên thế chấp/Bên giữ tài sản bảo đảm giao tài sản cho bên mua.

V. MỘT SỐ ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

1. Như đã trình bày ở trên, hiện có gần 50 văn bản pháp luật các loại được vận dụng trong quá trình giải quyết các tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp khác liên quan đến tổ chức tín dụng tại Tòa án. Sự thống kê này chắc chắn là chưa đầy đủ. Bởi chỉ riêng Bộ luật Dân sự, Bộ luật tố tụng Dân sự, Luật Hôn nhân và Gia đình, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật các Tổ chức tín dụng đã có hàng chục các văn bản hướng dẫn thi hành. Chưa kể mỗi năm có rất nhiều các thông tư, nghị định, thậm chí là văn bản hướng dẫn được ban hành cho

những trường hợp đặc thù (ví dụ văn bản số 152/TANDTC-PC ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao chỉ hướng dẫn riêng cho hợp đồng tín dụng và xử lý nợ xấu). Với khối lượng văn bản nhiều và rải rác như vậy rất khó cho Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án và áp dụng pháp luật một cách thống nhất và chính xác. Vì vậy, các quy định cần được pháp điển hóa thành luật, quy định thống nhất, rõ ràng. Hàng năm cần có sự rà soát, bãi bỏ những văn bản quy định lỗi thời, bất cập, chòng chẹo mâu thuẫn.

2. Hoàn thiện các quy định về chủ thể của quan hệ thế chấp tài sản: Bộ luật Dân sự năm 2015 mới ra đời chỉ điều chỉnh quan hệ nhân thân, tài sản đối với cá nhân và pháp nhân, còn các chủ thể khác như hộ gia đình, hộ kinh doanh, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân lại không quy định điều chỉnh như trước đây. Trong khi Luật doanh nghiệp, Luật đất đai, Luật nhà ở, các quy định pháp luật về thuế, các quy định của Ngân hàng nhà nước... vẫn còn thừa nhận những chủ thể này tham gia giao dịch. Cần phải có sự thống nhất hướng giải quyết vướng mắc về chủ thể được phép giao dịch dân sự giữa Bộ Tư pháp với Bộ Kế hoạch đầu tư, Ngân hàng nhà nước Việt Nam, các Bộ, ngành và Tòa án nhân dân tối cao hoặc cần phải ban hành văn bản pháp luật điều chỉnh thống nhất các quy định về chủ thể tham gia giao dịch dân sự. Đồng thời, về nội dung cần có quy định điều chỉnh về hiệu lực của những giao dịch do hộ gia đình, tổ hợp tác và tổ chức khác không có tư cách pháp nhân đã thực hiện trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực (từ ngày 01/01/2017) sẽ tiếp tục có hiệu lực, các bên vẫn tiếp tục thực hiện giao dịch đã ký kết hay các giao dịch sẽ phải thực hiện lại theo đúng chủ thể do Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định bằng việc để thành viên của các chủ thể này đại diện ra giao dịch lại. Việc quy định này là cần thiết để tránh trường hợp phát sinh tranh chấp đối với những giao dịch do hộ gia đình, tổ hợp tác và tổ chức khác không có tư cách pháp nhân thực hiện trước đây không bị vô hiệu, tránh được những rắc rối và hệ lụy kéo theo việc tuyên vô hiệu tại Tòa án làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các bên trong quan hệ thế chấp.

3. Về vấn đề bên thứ ba dùng tài sản của mình để thế chấp nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bên vay trong hợp đồng tín dụng ngân hàng. Pháp luật cần hướng dẫn cụ thể hơn về trường hợp này thì bản chất sẽ là hợp đồng thế chấp hay hợp đồng bảo lãnh. Đặc biệt, cần phải có án lệ về trường hợp dùng tài sản của bên thứ ba để thế chấp nhằm đảm bảo cho hợp đồng tín dụng ngân hàng của bên vay để có thể điều chỉnh được thực tiễn khi mà rất nhiều

ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp, đồng thời, có án lệ sẽ thống nhất được đường lối xét xử chung cho các cấp Tòa án, tránh trường hợp cách hiểu của mỗi Tòa án khác nhau gây kéo dài thời gian giải quyết vụ án khi bản án, quyết định bị sửa, bị hủy nhiều lần để trả hồ sơ về xét xử lại theo thủ tục chung.

Về phía Ngân hàng cũng cần có quy định chặt chẽ trong quá trình thẩm định tài sản thế chấp. Thực tiễn có những trường hợp Ngân hàng vì mục đích lợi nhuận và chạy theo chỉ tiêu nên quy trình kiểm tra tài sản thế chấp rất lỏng lẻo, chỉ tin vào giấy tờ chứng minh sở hữu có công chứng chứng thực nên bỏ qua khâu kiểm tra tài sản thực tế có đúng mục đích và tài sản đảm bảo có bị tranh chấp gì không? Có đúng là thuộc sở hữu của người có tài sản bảo đảm hay không nên trong nhiều trường hợp bị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu dẫn đến không có khả năng thu hồi vốn và lãi.

4. Sửa đổi các quy định về cầm cố tài sản. Điều 10 của Luật Nhà ở năm 2014 cần được sửa đổi, theo hướng mở rộng cả quyền cầm cố nhà ở cho chủ sở hữu, đồng thời quy định chi tiết về cầm cố nhà ở. Tương tự, tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 cũng cần sửa đổi theo bằng việc cho phép các chủ thể có quyền sử dụng đất làm tài sản cầm cố. Ngoài ra, các loại tài sản đặc biệt như tàu bay, tàu biển... cần thống nhất trong việc áp dụng biện pháp cầm cố hay thế chấp. Nếu những thay đổi này được tiến hành, sẽ kích thích hoạt động vay của các ngân hàng thương mại hơn nữa. Trong Bộ luật Dân sự 2015 cần bổ sung Điều luật liên quan đến quyền tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự. Theo đó, tại các văn bản hướng dẫn cần có quy định cụ thể các biện pháp đảm bảo đối với quyền tài sản theo hướng cụ thể hóa quyền tài sản có thể được đảm bảo dưới hình thức cầm cố, thế chấp hay biện pháp khác khi áp dụng vào thực tiễn các cán bộ ngân hàng thực hiện thống nhất và có cơ sở.

5. Về định giá tài sản bảo đảm tiền vay là bất động sản. Cần thống nhất cơ sở xác định giá bất động sản theo hướng hình thành những căn cứ nhất định, chứ không để xác định một cách “tràn lan”. Vì vậy, xác định giá cho bất động sản nên tham khảo “khung giá do Nhà nước quy định” làm tiêu chí đầu tiên sau đó mới xét yếu tố thị trường và các tiêu chí khác. Đó là thước đo để các ngân hàng áp dụng tránh trường hợp định giá quá khác biệt, không chính xác, gây thiệt hại cho các bên làm ảnh hưởng đến tiến độ giao kết hợp đồng tín dụng.

6. Cần xây dựng Luật đăng ký giao dịch bảo đảm thống nhất. Việc xây dựng và ban hành Luật đăng ký giao dịch bảo đảm là cần thiết nhằm đạt các mục tiêu

sau: Thống nhất pháp luật trong lĩnh vực đăng ký giao dịch đảm bảo; Hủy bỏ những quy định không còn phù hợp trong pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm; Bổ sung những quy định cần thiết, phù hợp với thực tiễn khách quan của đời sống kinh tế, xã hội; Đáp ứng yêu cầu cải cách hành chính và hội nhập quốc tế. Hiện nay, do các quy định pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm được thể hiện ở các văn bản pháp luật khác nhau thuộc các ngành luật khác nhau, do đó việc xuất hiện Luật đăng ký giao dịch bảo đảm thống nhất là cần thiết. Mặt khác, Luật đăng ký giao dịch bảo đảm cần quy định rõ ràng về hình thức và thủ tục đăng ký tránh phiền hà cho khách hàng đi đăng ký, tránh mất nhiều thời gian.

7. Kiến nghị về nâng cao năng lực trình độ, bồi dưỡng đạo đức của cán bộ tín dụng, thẩm phán, thư ký Tòa án

- Lãnh đạo của các tổ chức tín dụng cần chỉ đạo các chi nhánh thực hiện chặt chẽ thủ tục, hồ sơ cho vay đảm bảo tính khả thi trên thực tế, phát huy vai trò đầu mối phối hợp trong công tác tổng hợp tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc. Đồng thời cần cử cán bộ có chuyên môn, tinh thần trách nhiệm tham gia các giai đoạn tố tụng, giai đoạn THADS, trong đó có việc cung cấp thông tin chính xác liên quan đến hồ sơ thế chấp, tài sản bảo đảm phục vụ cho quá trình xét xử và thi hành án.

- Tòa án cần nâng cao năng lực chuyên môn của thẩm phán. Như đã đề cập ở trên, văn bản pháp luật liên quan đến tranh chấp tín dụng, tài sản thế chấp rất nhiều; vì vậy cần hệ thống các văn bản này, tập huấn chuyên sâu, chuyên môn hóa đối với thẩm phán. Có như vậy, mới tránh được những sai sót trong việc giải quyết án liên quan đến tín dụng.

KẾT LUẬN

Hiện nay, các tranh chấp giữa các ngân hàng với khách hàng phát sinh từ các hợp đồng tín dụng, các tranh chấp liên quan đến tài sản bảo đảm trong các hợp đồng tín dụng dẫn đến phải yêu cầu Tòa án giải quyết ngày càng nhiều. Quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng và các tranh chấp dân sự khác trong lĩnh vực ngân hàng hết sức phức tạp và còn chưa có sự thống nhất và đồng bộ.

Thông qua tham luận, chúng tôi đã nêu được một số vấn đề về hợp đồng tín dụng, về pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng và các tranh chấp dân sự khác trong lĩnh vực ngân hàng, đánh giá thực trạng giải quyết, những

khó khăn vướng mắc trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng và các tranh chấp dân sự khác của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, để từ đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, nâng cao năng lực chuyên môn cho những người trực tiếp giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng tại Tòa án nói chung và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nói chung đảm bảo chính xác, kịp thời và có hiệu quả.

Trên đây là những phân tích đánh giá về thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng và các tranh chấp dân sự khác trong lĩnh vực ngân hàng hiện nay thông qua thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhằm đề xuất cơ quan có thẩm quyền xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật thống nhất tạo hành lang an toàn cho các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng tín dụng cũng như tạo sự thống nhất trong đường lối xét xử của hệ thống Tòa án khi giải quyết các tranh chấp về hợp đồng./.

Do thời gian còn hạn hẹp về thời lượng trình bày nên bài viết còn hạn chế trong việc đưa ra những bản án đã giải quyết trong thời gian qua để dẫn chứng. Vì vậy, rất mong sự đóng góp, trao đổi của các đồng chí tham dự hội thảo để hội thảo thành công với mục tiêu đã đề ra.

Xin chúc Hội thảo thành công tốt đẹp.



SOURCE: HỘI THẢO “THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN TÍN DỤNG NGÂN HÀNG TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN”, TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO – HIỆP HỘI NGÂN HÀNG VIỆT NAM, NGÀY 04/10/2019. HỘI AN, QUẢNG NAM