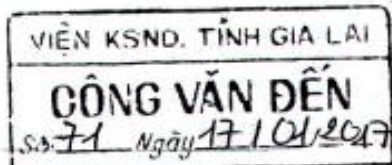


Số: **08**/TB-VKSTC

Hà Nội, ngày 11 tháng 01 năm 2017

THÔNG BÁO

Một số lưu ý và kinh nghiệm kiểm sát giải quyết vụ án “tranh chấp hợp đồng tín dụng” liên quan thế chấp và bảo lãnh



Kính gửi: - Viện kiểm sát nhân dân cấp cao 1, 2, 3
- Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố
trực thuộc Trung ương.

chuyển pg

lup

Ngày 26/9/2016, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tổ chức họp liên ngành do đồng chí Nguyễn Kim Anh - Phó Thống đốc Ngân hàng Nhà nước chủ trì; Ngày 01/12/2016, lãnh đạo các Bộ, Ngành dự họp do Phó thủ tướng Vương Đình Huệ chủ trì, nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) trong quá trình xử lý nợ xấu, tài sản đảm bảo.

Tại Tờ trình số 119/TTr-NHNN ngày 10/8/2016 và Tờ trình số 150/TTr-NHNN ngày 30/9/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam có nội dung: Kiến nghị Viện kiểm sát nhân dân tối cao chỉ đạo thống nhất trong ngành Kiểm sát công nhận giá trị pháp lý của giao dịch thế chấp Quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác, không được kháng nghị theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp.

Vấn đề này, Viện kiểm sát nhân dân tối cao yêu cầu Viện kiểm sát nhân dân các cấp khi thực hiện chức năng kiểm sát giải quyết vụ án “tranh chấp hợp đồng tín dụng” có thể chấp hoặc bảo lãnh bằng tài sản nhà đất để bảo đảm nghĩa vụ của bên vay tiền tại các tổ chức tín dụng, khi gặp tình huống: Hợp đồng có ghi “thế chấp” hoặc bảo lãnh bằng tài sản là nhà đất, hợp đồng này đã tuân thủ các quy định của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về hình thức giao dịch có bảo đảm bằng tài sản, cần lưu ý sau:

Thứ nhất, Bên thứ ba (bên bảo lãnh) tự xác định mình là người “thế chấp” trong quan hệ pháp luật dân sự nêu trên là không chính xác, vì bên thế chấp là bên đi vay và đem tài sản của chính mình để bảo đảm cho khoản vay của mình; còn trong trường hợp bên thứ ba dùng tài sản của mình đem ra bảo đảm cho khoản vay của người khác là quan hệ “bảo lãnh” mới đúng. Tuy nhiên, khi giao dịch người thứ ba tự nguyện đem tài sản của mình ra “thế chấp” thực chất là bảo lãnh cho bên vay tiền tại các tổ chức tín dụng. Do đó

nếu có tranh chấp thì cần xác định hợp đồng trên là có hiệu lực pháp luật mà không bị vô hiệu do bị nhầm lẫn.

Thứ hai, đối với tài sản là nhà đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ghi cấp cho Hộ gia đình, khi có tranh chấp cần xem xét hồ sơ kê khai xin cấp giấy chứng nhận, cụ thể là:

- Nếu hồ sơ thể hiện nhiều thành viên trong hộ gia đình nhưng chỉ có người đứng tên trên Giấy chứng nhận ký hợp đồng thế chấp hoặc bảo lãnh cho khoản vay thì hợp đồng đó cần xác định là hợp đồng bị vô hiệu.

- Nếu hồ sơ chỉ có một thành viên trong hộ gia đình là người đứng tên trên giấy chứng nhận ký hợp đồng thế chấp hoặc bảo lãnh cho khoản vay thì hợp đồng đó cần xác định hợp đồng có hiệu lực pháp luật mà không bị vô hiệu.

Thứ ba, trong trường hợp vợ, chồng có tài sản riêng mà hoa lợi, lợi tức từ tài sản riêng đó là nguồn sống duy nhất của gia đình thì việc định đoạt tài sản này phải có sự đồng ý của vợ, chồng theo quy định tại khoản 4 Điều 44 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 thì xác định hợp đồng thế chấp, bảo lãnh mới có hiệu lực pháp luật. Ngược lại, nếu không có sự đồng ý của vợ hoặc chồng thì hợp đồng đó bị vô hiệu.

Trên đây là một số lưu ý và kinh nghiệm khi thực hiện chức năng kiểm sát giải quyết vụ án “tranh chấp hợp đồng tín dụng” có liên quan đến hợp đồng thế chấp hoặc bảo lãnh là nhà đất của bên thứ ba để bảo đảm cho nghĩa vụ của bên vay tiền tại các tổ chức tín dụng. Viện kiểm sát nhân dân tối cao thông báo đến Viện kiểm sát nhân dân các cấp để tham khảo, vận dụng trong quá trình thực hiện chức năng kiểm sát.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Viện trưởng VKSND tối cao (để b/c);
- Đ/c Nguyễn Thị Thủy Khiêm- PVT (để b/c);
- Văn phòng VKSND tối cao (P.tổng hợp);
- Lãnh đạo và công chức Vụ 10;
- Lưu: VT, V10.

**TL. VIỆN TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ KIỂM SÁT VIỆC GIẢI
QUYẾT CÁC VỤ ÁN HÀNH CHÍNH, VỤ
VIỆC KINH DOANH, THƯƠNG MẠI, LAO
ĐỘNG VÀ NHỮNG VIỆC KHÁC THEO
QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT**



Phường Hữu Oanh