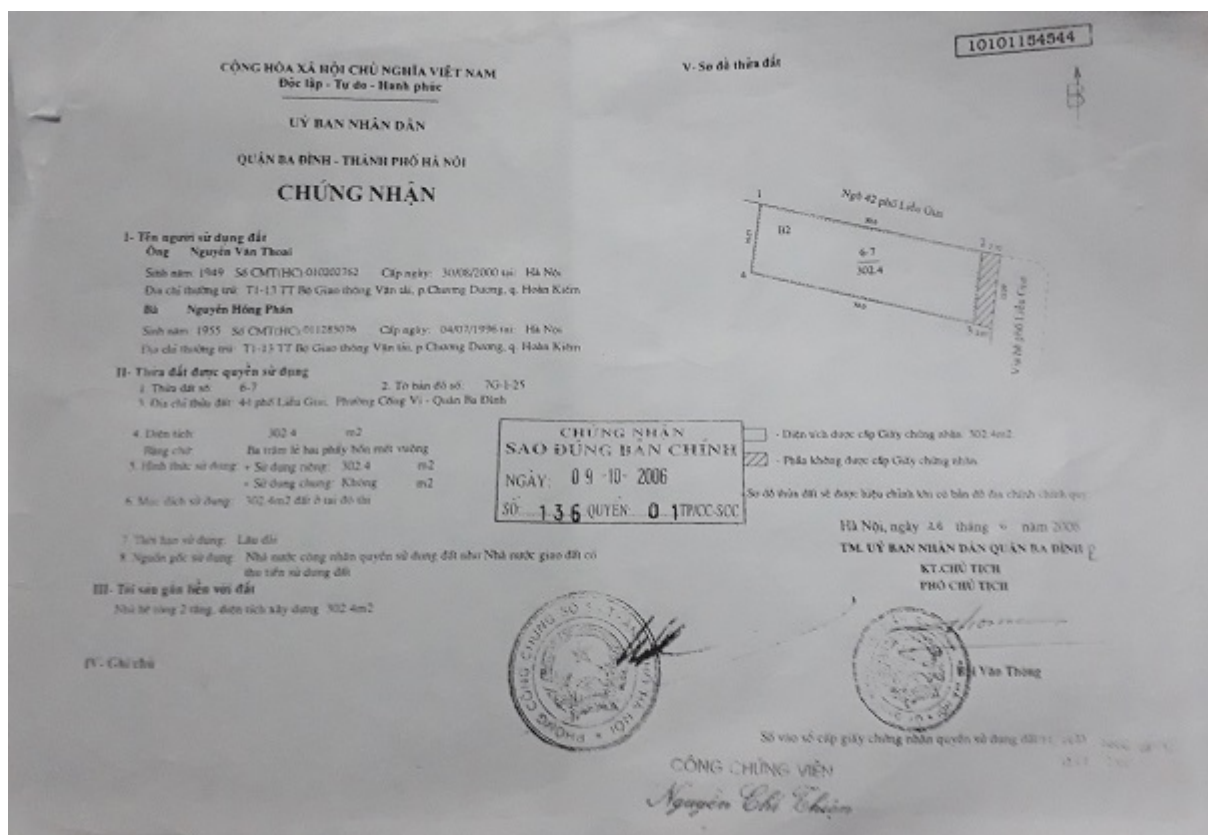


Vụ NH Vietcombank kê biên nhà - Bài 8: Hợp đồng thế chấp tài sản chưa có hiệu lực?!

10:10 14/06/2017

Theo ông Nguyễn Phúc Tấn thì cần phải xem xét lại hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản, phụ lục hợp đồng thế chấp của gia đình ông với phía Ngân hàng VCB. Bởi việc ký kết hợp đồng có dấu hiệu được ký kết trái thẩm quyền. Ngoài ra, tài sản thế chấp trong vụ việc này cũng chưa được đăng ký bởi cơ quan chức năng có thẩm quyền.

Cụ thể, Hợp đồng thế chấp tài sản do ông Trần Thanh Ân, Trưởng phòng tín dụng trả góp và tiêu dùng ký kết hợp đồng theo biên bản phân công phân nhiệm công tác số 84/BB-NHNT-SGD.QLNS ngày 8/5/2006. Phụ lục hợp đồng thế chấp do ông Nguyễn Minh Giang, Phó phòng tín dụng trả góp và tiêu dùng ký vào hợp đồng theo biên bản phân công phân nhiệm công tác số 237/BB - NHNT - SGD.QLNS ngày 25/12/2006.



Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Nguyễn Hồng Phấn thể hiện thửa đất gia đình bà sở hữu khác thửa đất được đăng ký thế chấp

Theo quy định của Bộ luật dân sự, việc ủy quyền phải được lập thành văn bản có ghi rõ về nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền. Biên bản phân công phân nhiệm công tác là văn bản giao nhiệm vụ nội bộ trong doanh nghiệp, không phải là văn bản ủy quyền của đại diện theo pháp luật của Ngân hàng VCB ủy quyền cho ông Ân, ông Giang đại diện ký kết hợp đồng thế chấp. Như vậy, ông Ân và ông Giang không được ủy quyền đại diện ký hợp đồng thế chấp theo đúng quy định của Bộ luật dân sự.

Tương tự, hợp đồng đồng tín dụng do ông Nguyễn Minh Sáu – Phó Giám đốc Sở giao dịch ký theo biên bản phân công phân nhiệm công tác số 237/BB – NHNT – SGD.QLNS không phải theo giấy ủy quyền, hoặc hợp đồng ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng ủy quyền theo quy định của Bộ luật dân sự.

Hơn nữa, tài sản thế chấp trong vụ việc này chưa được đăng ký bởi cơ quan chức năng có thẩm quyền. Cụ thể, thửa đất mà gia đình bà Nguyễn Hồng Phấn và Ngân hàng VCB gửi Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lên Phòng TN&MT quận Ba Đình tại thời điểm hai bên ký hợp đồng thế chấp tài sản số 06/TDTG/TC 1184 là thửa đất số 6-7; tờ bản đồ số 6G – I – 25; diện tích đất ở: 120m². Trong khi thửa đất mà gia đình bà Nguyễn Hồng Phấn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên sử dụng làm tài sản thế chấp để ký hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất số 6- 7; tờ bản đồ 7G – I – 25, diện tích 302,4m².

Như vậy, thửa đất ký hợp đồng thế chấp tài sản là một mảnh đất hoàn toàn khác với mảnh đất đã được đăng ký thế chấp. Ngày 17/6/2009, Sở Giao dịch Ngân hàng VCB mới có Đơn yêu cầu sửa chữa sai sót. Thế nhưng, đơn sửa chữa sai sót này không được nộp và tiếp nhận theo đúng quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm, điểm c điều 10 hiệu lực của giao dịch đảm bảo quy định rõ: Việc thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp.

Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 06/TDTG/TC 1184 ngày 09/10/2006 giữa gia đình bà Nguyễn Hồng Phấn với phía Ngân hàng VCB, khoản 4.1 điều 4 – Hiệu lực hợp đồng thế chấp, ghi rõ: Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký thế chấp theo quy định đến khi bà Nguyễn Hồng Phấn (bên vay) hoàn thành các nghĩa vụ quy định tại điều 1 của Hợp đồng này, được Bên nhận thế chấp chấp nhận xóa đăng ký thế chấp và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện xóa đăng ký thế chấp theo quy định.

Bởi vậy, đại diện gia đình bà Phấn cho rằng hợp đồng thế chấp tài sản giữa gia đình bà Nguyễn Hồng Phấn và Ngân hàng VCB chưa có hiệu lực pháp lý. Vì tài sản thế chấp trong vụ việc chưa được đăng ký bởi cơ quan chức năng có thẩm quyền!

Báo Thương hiệu và Công luận sẽ tiếp tục thông tin đến bạn đọc về vấn đề này!

LÊ ĐẠI