

Quyết định tái thẩm
Số: 08/2025/KDTM-TT
Ngày: 15/12/2025
Vv tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng tái thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh gồm có 11/13 thành viên Ủy ban Thẩm phán tham gia xét xử do ông Phùng Văn Hải – Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh – Chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Nguyên Kim – Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa tái thẩm do có Quyết định kháng nghị số 10/2025/KN-DS ngày 26/9/2025 đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 233/2018/QĐST-DS ngày 17/5/2018 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 2) Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N2.

Trụ sở: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Trụ sở chi nhánh: Số A B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Bích H, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Số A N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số E đường số B, khu phố C, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị Thu U.

Địa chỉ: Số E đường số B, khu phố C, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ngày 16/7/2012, Tòa án nhân dân quận Bình Tân (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 9) ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 363/TB-TLVA về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo đơn khởi kiện của bà N1. Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện: tài sản tranh chấp do bà N1 là người bỏ tiền nhận chuyển nhượng và nhờ anh là ông Lê Văn K đứng tên giữ gìn và lập giấy biên nhận (bà N1 nộp kèm theo đơn khởi kiện). Nhưng ông Lê Văn K để cho vợ là Phạm Thị Thu U và con trai là anh Lê Văn N đứng tên trên giấy chứng nhận.

Ngày 26/3/2015, Tòa án nhân dân quận Bình Tân (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 9) ban hành Quyết định chuyển vụ án dân sự số 94/2015/QĐST-DS chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền. Danh sách đương sự trong vụ án gồm: nguyên đơn - bà Trần Thị Thanh N1; bị đơn - ông Lê Văn N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Phạm Thị Thu U, ông Lê Văn K, bà Trần Thị B, ông Đoàn Tàn P, ông Đinh Lý Đ và Ủy ban nhân dân quận B.

Ngày 04/6/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 552/2015/QĐST-DS chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bình Tân giải quyết.

Ngày 08/9/2017, Tòa án nhân dân quận Bình Tân (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 9) ban hành Thông báo thụ lý giải quyết vụ án số 407/TB-TLVA giải quyết lại vụ án theo Đơn khởi kiện của bà N1 và Quyết định giải quyết khiếu nại số 23/2017/QĐ-GQKN ngày 26/06/2017. Những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: "Yêu cầu ông Lê Văn N trả lại 161,4 m² đất thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 25 (TL - 2005), phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 249506 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Lê Văn N và bà Phạm Thị Thu U ngày 20/07/2010".

- Ngày 17/01/2018, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 2) thụ lý giải quyết vụ án số 30/2018/TLST-DS về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa: nguyên đơn là Ngân hàng A với bị đơn là ông Lê Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Thu U.

- Tại Quyết định số 233/2018/QĐT-DS ngày 17/5/2018, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 2), Thành phố Hồ Chí Minh đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

“Ông Lê Văn N và bà Phạm Thị Thu U có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng N2 số tiền nợ vay 1.391.810.002 (một tỷ ba trăm chín mươi một triệu tám trăm mười ngàn không trăm lẻ hai đồng) vào ngày 21/5/2018 (trong đó tiền nợ gốc 1.185.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 09/5/2018 là 206.810.002 đồng).

Ngay sau khi ông Lê Văn N và bà Phạm Thị Thu U thanh toán hết toàn bộ số tiền nợ trên cho Ngân hàng N2 thì Ngân hàng có trách nhiệm giải chấp tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4569 ngày 16/3/2011 và giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01859 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 20/7/2010 cho ông Lê Văn N và bà Phạm Thị Thu U.

Trường hợp ông Lê Văn N và bà Phạm Thị Thu U vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã thoả thuận thì Ngân hàng N2 có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21 tờ bản đồ số 25 (TL-2005) tại phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01859 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 20/7/2010 để thu hồi nợ vay.

Tiền lãi kể từ ngày 09/5/2018: Ông Lê Văn N và bà Phạm Thị Thu U phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201200127/HDTD ngày 09/3/2012 trên số tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán toàn bộ số tiền nợ.”

Ngoài ra, Quyết định sơ thẩm còn tuyên về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, quyền kháng cáo, thi hành án.

Ngày 21/9/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn của ông Trần Quốc T (người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thanh N1) đề nghị kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 223/2018/QĐT-DS ngày 17/5/2018 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 2) , Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định kháng nghị số 10/2025/KN-DS ngày 26/9/2025, Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với Quyết định sơ thẩm nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử tái thẩm hủy Quyết định sơ thẩm nêu trên; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa tái thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng tái thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân

Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 21 diện tích 161,4 m² là đối tượng tranh chấp trong vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa bà N1 và ông N đã được Tòa án nhân dân quận Bình Tân (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 9), Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết từ ngày 16/7/2012. Ngày 08/9/2017, Tòa án nhân dân quận Bình Tân (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 9), Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà N1 về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01859 do Ủy ban nhân dân quận B (cũ) cấp cho ông N và bà U ngày 20/7/2010. Vụ án này, ông Nghĩa L bị đơn, bà U là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Tòa án nhân dân quận Bình Tân (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 9), Thành phố Hồ Chí Minh, chưa đưa Ngân hàng N2 (Ngân hàng đang nhận thế chấp thửa đất số 21) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Ngày 17/01/2018, Ngân hàng N2 khởi kiện ông N ra Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 2), Thành phố Hồ Chí Minh, tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 21, diện tích 161,4 m² là đối tượng đang tranh chấp trong vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa bà N1 và ông N đang được Tòa án nhân dân quận Bình Tân (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 9), Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết.

[3] Việc giải quyết yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng N2 cần xem xét hiệu lực thế chấp giữa Ngân hàng N2 và ông N, để có cơ sở đánh giá hiệu lực của hợp đồng thế chấp cần giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà N1, xác định thửa đất số 21 thuộc quyền sử dụng của bà N1 hay của ông N, trong trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của bà N1 cần đánh giá Ngân hàng có phải là bên thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ hay không. Tuy nhiên, trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” ông N không trình bày về việc Tòa án nhân dân quận Bình Tân (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 9), Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa bà N1 và ông N; phía Ngân hàng N2 chưa được đưa tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do Tòa án nhân dân quận Bình Tân (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 9), Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết nên Ngân hàng N2 không biết được việc Tòa án nhân dân quận Bình Tân (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 9), Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” để trình bày và đề nghị Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 2), Thành phố Hồ Chí Minh đưa bà N1 tham gia tố tụng trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc lập Biên bản thỏa thuận thành giữa Ngân hàng N2 với ông N và bà U về việc trả nợ và xử lý tài sản bảo đảm là có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà N1 nhưng bà N1 không được

tham gia tố tụng, trình bày ý kiến trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

[4] Việc Tòa án nhân dân quận Bình Tân (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 9), Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21 là tình tiết mà Ngân hàng N2 không thể biết được trong quá trình giải quyết vụ án; Phía bà N1 cũng không thể biết được việc Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 2), Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” có yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là thửa đất số 21 giữa Ngân hàng N2 và ông N để bà N1 có yêu cầu tham gia tố tụng trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” là tình tiết mới quan trọng của vụ án mà đương sự không thể biết trong quá trình Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 2), Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án, theo quy định tại khoản 1 Điều 352 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Như vậy, Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với Quyết định sơ thẩm nêu trên là có căn cứ. Hội đồng tái thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị, hủy Quyết định sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 356 Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 85/2025/QH15.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 10/2025/KN-DS ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 233/2018/QĐST-DS ngày 17/5/2018 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 2), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay.

Nơi nhận:

- Chánh án (để biết);
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND KV2 (kèm hồ sơ vụ án);
- P. THADS KV2;
- Các đương sự;
- Lưu VP, P. GĐKT, TTM (Kim).

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

Phùng Văn Hải