TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định tái thẩm
Số: 04/2025/KDTM-TT
Ngày: 06/5/2025
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán gồm có: 10 thành viên tham gia xét xử, do ông Bùi Đức Xuân - Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa theo sự ủy nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chi Minh.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hữu Bằng - Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Ngân hàng Thương mại Cổ phần xăng dầu P**.

Địa chỉ: Tầng * Tòa nhà MP, số * ST, phường NS, quận DD, thành phố Hà Nội.

2. *Bị đơn:* Ông **Lâm Phương T**, sinh năm 1978; Bà **Nguyễn Nguyệt H**, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Số * TK, phường BM, thành phố XL, tỉnh An Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 06/12/2012 Ngân hàng Thương mại Cổ phần xăng dầu P (*sau đây viết là Ngân hàng P*) và ông Lâm Phương T, bà Nguyễn Nguyệt H ký hợp đồng tín dụng số 1491.AG/HDDTD/NH-TN/PB. Theo đó, Ngân hàng P cho ông Lâm Phương T, bà Nguyễn Nguyệt H vay số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng.

Để đảm bảo khoản vay, ông T, bà H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 1134.AG/HĐTC/PB ngày 06/04/2012 do Văn phòng công

chứng XL chứng nhận ngày 09/4/2012, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 6, đất toạ lạc tại phường HM, thành phố XL, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 145*** do UBND thành phố XL cấp ngày 17/10/2011 cho ông Lâm Phương T và bà Nguyễn Nguyệt H.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà H không thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng P khởi kiện, yêu cầu ông T, bà H liên đới trách nhiệm thanh toán số tiền vốn, tiền lãi và tiếp tục duy trì hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp để bảo đảm nợ vay trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đã thoả thuận với nhau về toàn bộ nội dung vụ án.

Tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 63/2014/QĐST-KDTM ngày 04/02/2014, Tòa án nhân dân thành phố XL, tỉnh An Giang đã quyết định (*tóm tắt*):

Ông Lâm Phương T và bà Nguyễn Nguyệt H cùng có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần xăng dầu P - Chi nhánh An Giang số tiền vốn 800.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 30/9/2014 là 639.378.573 đồng. Tổng cộng: 1.439.378.573 đồng.

Tiếp tục duy trì tài sản thế chấp theo hợp đồng thế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số 1134.AG/HĐTC/PB ngày 06/4/2012 để đảm bảo thi hành án.

Ngày 12/01/2021, các ông, bà Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Chánh T2, Nguyễn Thị Q (cùng địa chỉ * khóm KT, phường HM, thành phố XL, tỉnh An Giang) có đơn đề nghị kháng nghị đối với Quyết định sơ thẩm nêu trên theo thủ tục tái thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị tái thẩm số 05/QĐKNTT-VKS-KDTM ngày 31/3/2022 và Quyết định bổ sung quyết định kháng nghị tái thẩm số 37/QĐ-VKS-KDTM ngày 04/02/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh 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 cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử tái thẩm theo hướng hủy Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 63/2014/QĐST-KDTM ngày 04/02/2014 của Tòa án nhân dân thành phố XL, tỉnh An Giang để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa tái thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguồn gốc căn nhà và đất tranh chấp địa chỉ * VD, phường HM, thành phố XL, tỉnh An Giang là của vợ chồng cụ Nguyễn Văn C và cụ Cao Thị Đ1. Sau khi hai cụ mất, các con của hai cụ gồm: Nguyễn Thị C1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Q,

Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị Thanh P1 và Nguyễn Chánh T2 thỏa thuận đồng ý cho ông Nguyễn Chánh T2 (là con trai út) được đại diện cho các anh chị em đứng tên trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04520gA (diện tích đất là 360m^2) và Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở số 00297 do UDND thành phố XL cấp ngày 02/02/2008 (diện tích nhà 69,55m^2).

[2] Tại Biên bản về việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2017 do Tòa án nhân dân thành phố XL tổ chức xác định trên phần đất tranh chấp có các công trình sau: 02 ngôi mộ của hai cụ C và cụ Đ1 và 04 căn nhà (gồm: căn nhà của ông T2 diện tích 69,55m^2, được cấp Giấy chứng nhận năm 2008; Căn nhà của bà T1, diện tích 38,52m^2; Căn nhà của bà Q, diện tích 61,02m^2 và Căn nhà của bà Trần Thái T3, diện tích 72,80m^2.

[3] Ông T2 trình bày: Năm 2008, do cần tiền nên ông và bà C1 nhờ bà Nguyễn Thị Ngọc L1 vay tiền Ngân hàng, mỗi bên vay một phần. Khi đến hạn nhưng không có tiền trả nợ vay, bà L1 nhờ ông Lâm Phương T và bà Nguyễn Nguyệt H cho vay tiền để trả Ngân hàng, ông T đồng ý nhưng với điều kiện ông T2 phải làm hợp đồng công chứng. Ngày 16/5/2011, ông T2 ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng căn nhà và đất số * VD cho vợ chồng ông T, bà H với gía 6.000.000 đồng để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền.

[4] Sau khi có Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và đất số * VD, ông T, bà H làm thủ tục đăng ký cấp sang tên; Ngày 17/10/2011, UBND thành phố XL thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở đã cấp cho ông T2 để cấp mới Giấy chứng nhận số BH 145*** ngày 17/10/2011 cho ông T, bà H. Ngày 01/10/2011, ông T làm Hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Ngọc L1 thuê căn nhà (69,55m^2) và đất (360m^2) địa chỉ * VD, thời hạn 02 năm (2011-2013) với giá 3.000.000/tháng. Ngày 06/4/2012, ông T và bà H thế chấp căn nhà và đất * VD vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần xăng dầu P - Chi nhánh An Giang số tiền 800.000.000đ.

[5] Do vi phạm nghĩa vụ vay nên Ngân hàng khởi kiện ông T, bà H và được Tòa án nhân dân thành phố XL thụ lý (Lần 1) ngày 21/5/2013. Quá trình giải quyết vụ án, ông T2 và các bà Đ, Q, T1, Phượng, T3 biết được sự việc căn nhà mà họ đang sinh sống bị tranh chấp, nên làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết việc ông T2 chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng giả tạo với ông T, bà H để vay tiền, chứ không chuyển nhượng thật. Tòa án đã đưa các ông, bà Thi, Đ, Q, T1, Phượng và T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, ngày 26/9/2013, Ngân hàng rút đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân thành phố XL ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 16/2013/QĐST-KDTM. Cũng trong ngày rút đơn khởi kiện (26/9/2013), Ngân hàng tiếp tục làm đơn khởi kiện lại ông T, bà H. Tòa án nhân dân thành phố XL thụ lý vụ án lại vụ án (lần 2) ngày 21/10/2014**.** Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án không đưa các ông bà Thi, Đ, Q, T1, Phượng và T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[6] Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 63/2014/QĐST-KDTM ngày 14/11/2014, Tòa án nhân dân thành phố XL quyết định:

"*Ông Lâm Phương T và bà Nguyễn Nguyệt H cùng có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần xăng dâu P - Chi nhánh An Giang số tiền vốn 800.000.000đ và lãi tính đến ngày 30/9/2014 là 639.378.573 đ. Tổng cộng 1.439.378.573đ (Một tỷ bốn trăm ba mươi chín triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng).*

Tiếp tục duy trì tài sản thế chấp theo hợp đồng thế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1134.AG/HĐTC/PB ngày 06/4/2012 để đảm bảo giai đoạn thi hành án".

Ngày 02/11/2020, ông Nguyễn Chánh T2, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Đ có đơn đề nghị tái thẩm đối với Quyết định sơ thẩm nêu trên với lý do: các ông bà đang sinh sống trên căn nhà và đất tranh chấp nhưng Tòa án không đưa các ông, bà vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng.

[7] Ngày 22/7/2016, ông Nguyễn Chánh T2 làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Nguyễn Chánh T2 và ông Lâm Phương T, bà Nguyễn Nguyệt H và tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp nhà, đất giữa ông T, bà H với Ngân hàng P, đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH145*** ngày 17/10/2011 đã cấp cho ông T, bà H.

[8] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 15/10/2020, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết vụ tranh chấp "*Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" giữa ông Nguyễn Chánh T2 và ông Lâm Phương T, bà Nguyễn Nguyệt H có nhận định ông T, bà H nhận chuyển nhượng căn nhà và đất tại số *, VD từ ông T2 là giả cách, dẫn đến Giấy chứng nhận số BH145*** ngày 17/10/2011 cấp cho ông T, bà H là không hợp pháp. Tuy nhiên, nhà và đất này đang được duy trì thế chấp để thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 53/2014/QĐST-KDTM ngày 14/11/2014 của Toà án nhân dân thành phố XL có hiệu lực pháp luật nên không thể chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T2. Đồng thời, Toà án nhân dân tỉnh An Giang cũng kiến nghị Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo thủ tục tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 53/2014/QĐST-KDTM ngày 14/11/2014 của Toà án nhân dân thành phố XL.

[9] Do bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 15/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang có kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1043/2024/DS-PT ngày 19/12/2024 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí minh đã xét xử phúc thẩm và quyết định (*tóm tắt*):

Chấp nhận cáo của ông Nguyễn Chánh T2, sửa Bản án sơ thẩm số 58/2020/DSST ngày 15/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T2.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 405 ngày 16/5/2011, tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh An Giang giữa ông T2 với ông T, bà H vô hiệu;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 03631 ngày 17/10/2011, do UBND thành phố XL cấp cho ông T, bà H;

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông T2 về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản thế chấp số 1134.AG/HĐTC/PB ngày 06/4/2012, giữa ông T, bà H với P Bank vô hiệu.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền xem xét theo trình tự tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 63/2014/QĐST-KDTM ngày 14/11/2014, của TAND thành phố XL theo quy định của pháp luật.

[10] Bản án dân sự phúc thẩm số 1043/2024/DS-PT ngày 19/12/2024, của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 405 ngày 16/5/2011, tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh An Giang giữa ông T2 với ông T, bà H; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 03631 ngày 17/10/2011, do UBND thành phố XL cấp cho ông T, bà H. Từ đó, xác định Hợp đồng chuyển nhuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 405 ngày 16/5/2011, giữa ông T2 với ông T, bà H vô hiệu. Đây là tình tiết mới, làm thay đổi cơ bản toàn bộ nội dung của việc thế chấp tài sản trong vụ án "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" giữa nguyên đơn Ngân hàng P với bị đơn ông Lâm Phương T, bà Nguyễn Nguyệt H.

[11] Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 63/2014/QĐST-KDTM ngày 14/11/2014, Tòa án nhân dân thành phố XL đã quyết định đối với phần nợ gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng với bị đơn là ông T, bà H là đúng quy định của pháp luật; các đương sự không có khiếu nại về phần nợ gốc lãi của hợp đồng tín dụng mà chỉ khiếu nại về tài sản thế chấp nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên về phần tài sản thế chấp để giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận là không cần thiết. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa các ông bà Thi, Đ, Q, T1, Phượng và T3 vào tham gia tố tụng để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 351; Điều 352; Điều 354 và Điều 356 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị tái thẩm số 05/QĐKNTT-VKS-KDTM ngày 31/3/2022 và Quyết định bổ sung quyết định kháng nghị tái thẩm số 37/QĐ-VKS-KDTM ngày 04/02/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy một phần Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 63/2014/QĐST-KDTM ngày 04/02/2014 của Tòa án nhân dân thành phố XL, tỉnh An Giang về vụ án "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" giữa nguyên đơn Ngân hàng P với bị đơn ông Lâm Phương T, bà Nguyễn Nguyệt H đối với nội dung: "*Tiếp tục duy trì tài sản thế chấp theo hợp đồng thế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1134.AG/HĐTC/PB ngày 06/4/2012 để đảm bảo giai đoạn thi hành án*".

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố XL, tỉnh An Giang xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

4. Quyết định tái thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP.HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- Vụ PC&QLKH;
- TAND tỉnh An Giang;
- TAND TP. XL;
- Chi cục THADS TP. XL;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Phòng GĐKT III, HS; THS (THB).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Đức Xuân