

**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 giám đốc thẩm

Số: 01/2024/KDTM-GĐT

Ngày: 08/01/2024

*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp quyền phát sinh
từ hợp đồng, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử đất.*

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 Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Sĩ Hiến, Thẩm tra viên Tòa án.

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

Ngày 08 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp quyền phát sinh từ hợp đồng; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần TV; địa chỉ: 98 LH, phường LH, Quận DD, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Công ty TNHH MTV TM - DV CTC; địa chỉ: 350/2 Khu vực 13, Phường CVL, quận OM, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1954;

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1957;

3. Anh Lê Vĩnh T3, sinh năm 1981;

4. Chị Lê Bảo T4, sinh năm 1984;

5. Chị Lê Duyên T5, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: 1177/6 Khu vực 4, phường CVL, quận OM, thành phố Cần Thơ.

6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952;

Địa chỉ: 1177/6 Khu vực 4, phường CVL, quận OM, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần TV (sau đây viết tắt là VPBank) trình bày:

Ngày 31/12/2013, hộ gia đình ông Lê Văn T1 ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1126, 1127, 1128, 1129, 1130 tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Cần Thơ để chuyển nhượng (nhiều thửa đất) của hộ gia đình cho Công ty TNHH MTV TM-DV CTC (sau đây viết tắt là Công ty CTC).

Ngày 31/12/2013, VPBank ký kết hợp đồng tín dụng số LD1336400300, cho Công ty CTC vay số tiền 15.000.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất 13,8%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần, trả nợ gốc định kỳ mỗi tháng 01 lần vào ngày 06, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 06/01/2015, trả lãi định kỳ mỗi tháng 01 lần vào ngày 06, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 06/01/2014. Cùng ngày, VPBank đã giải ngân cho Công ty CTC số tiền 15.000.000.000 đồng.

Cùng trong ngày 31/12/2013, Công ty CTC ký kết với VPBank hai hợp đồng thế chấp:

- Số 0245/HĐTC/13, thế chấp quyền phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1126, 1128, 1130 ngày 31/12/2013 giữa hộ ông T1 với Công ty CTC.

- Số 0246/HĐTC/13, thế chấp quyền phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1127 ngày 31/12/2013 giữa hộ ông T1 với Công ty CTC.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty CTC đối với VPBank theo hợp đồng tín dụng nêu trên, phát sinh trong khoảng thời gian từ 12/2013 đến 12/2018.

Tính đến ngày 18/4/2022 Công ty CTC vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc là 9.335.000.000 đồng, lãi quá hạn là 11.055.110.506 đồng, tổng là 20.390.110.506 đồng. Vì vậy, VPBank khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty CTC trả nợ gốc và lãi với số tiền 20.390.110.506 đồng và tiền lãi tiếp theo kể từ ngày 19/4/2022 theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đến khi thực hiện xong nghĩa vụ. Trong trường hợp, Công ty CTC không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì VPBank yêu cầu xử lý đối với tài sản thế chấp theo hai hợp đồng thế chấp số 0245/HĐTC/13 ngày 31/12/2013 và số 0246/HĐTC/13 ngày 31/12/2013(toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hộ ông T1) để thu hồi nợ.

Bị đơn là Công ty CTC trình bày:

Ngày 31/12/2013, Công ty CTC và hộ gia đình ông Lê Văn T1 ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1126, 1127, 1128, 1129, 1130 tại Phòng Công chứng Số 1, thành phố Cần Thơ, trong đó Công ty nhận chuyển nhượng (nhiều thửa đất) của hộ gia đình ông T1, với giá chuyển nhượng là 26.660.000.000 đồng. Tính đến ngày 25/12/2017, Công ty đã thanh toán tổng số tiền 18.010.000.000 đồng. Số tiền gốc còn lại 8.650.000.000 đồng, trả trong thời hạn 48 tháng kể từ ngày lập giấy cam kết (ngày 01/01/2014), theo mức lãi suất 9,6%/năm.

Công ty cũng thừa nhận nội dung hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã được ký kết với VPBank đúng như VPBank đã trình bày.

Đối với hợp đồng tín dụng, Công ty thừa nhận có vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi số tiền 20.390.110.506 đồng và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Công ty cho rằng, quyền sử dụng đất do Công ty nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông T1, nhưng chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, tính đến ngày 03/01/2018, Công ty còn nợ hộ ông T1 số tiền gốc 8.650.000.000 đồng và tiền lãi 3.600.000.000 đồng. VPBank đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng giữa Công ty và hộ ông T1 đã thỏa thuận hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã giao lại quyền sử dụng đất cho hộ ông T1. Ngoài ra, toàn bộ tài sản trên đất và dây chuyền sản xuất do hộ ông T1 đầu tư, phía Công ty chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp quyền phát sinh từ hợp đồng là vi phạm điều cấm của luật nên Công ty không đồng ý xử lý tài sản thế chấp. Công ty đồng ý hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với hộ ông T1 nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hộ gia đình ông T1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Vĩnh T3 trình bày:

Thống nhất với trình bày của bị đơn về nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và có yêu cầu độc lập hủy bỏ các hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số 1126, 1127, 1128, 1129, 1130 ngày 31/12/2013 đã ký với Công ty CTC với lý do Công ty vi phạm nghĩa vụ thanh toán, là điều kiện mà hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của VPBank về việc xử lý tài sản thế chấp.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2022/KDTM-ST ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân quận OM, thành phố Cần Thơ quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần TV (sau đây viết tắt là VPBank). Buộc Công ty TNHH MTV TM-DV CTC (sau đây viết tắt là Công ty CTC) trả cho VPBank tiền gốc và lãi tính đến ngày 18/4/2022 là 20.390.110.506 đồng. Kể từ ngày 19/4/2022, Công ty CTC còn phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số LD1336400300 ngày 31/12/2013 đến khi thanh toán hết nợ gốc.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của VPBank về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền phát sinh từ hợp đồng số 0245/HĐTC/13 ngày 31/12/2013 và số 0246/HĐTC/13 ngày 31/12/2013 (do hợp đồng thế chấp bị vô hiệu). Buộc VPBank phải trả lại bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lê Văn T1 mà VPBank đang giữ.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (hộ ông T1): hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1126, 1127, 1128, 1129, 1130 cùng ngày 31/12/2013 tại Phòng Công chứng Số 1, thành phố Cần Thơ giữa hộ gia đình ông T1 với Công ty CTC (không giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng).

Hộ ông T1 được tiếp tục quản lý, sử dụng, định đoạt các tài sản trên đất có liên quan.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 29/4/2022, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 17/2022/KDTM-PT ngày 13/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần kháng cáo của VPBank. Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2022/KDTM-ST ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân quận OM, như sau:

- Về hợp đồng tín dụng: giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm.

- Về hợp đồng thế chấp: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của VPBank về việc xử lý tài sản thế chấp. VPBank được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp phát mãi một phần khối tài sản của hộ ông T1 tương ứng 75% giá trị tài sản thế chấp tại các hợp đồng thế chấp quyền phát sinh từ hợp đồng số 0245/HĐTC/13 ngày 31/12/2013 và số 0246/HĐTC/13 ngày 31/12/2013 để thu hồi nợ. Hộ gia đình ông T1 tiếp tục được quyền quản lý, sử dụng định đoạt 25% giá trị còn lại của tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của hộ ông T1 về việc ưu tiên đưa tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 819 và thửa 821 tại khu vực TB, phường TA, quận OM và máy móc, thiết bị của gia đình ông T1 có trên các thửa đất 359, 360, 361, 362, 363, 364 và 782, tờ bản đồ số 4, phường CVL, quận OM để thực hiện phát mãi thu hồi nợ trước.

Ngôi mộ trên phần đất thuộc thửa 821 tại khu vực TB, phường TA, quận OM, cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T2, gia đình bà T2 được quyền ưu tiên mua phần đất có ngôi mộ nếu có nhu cầu ở giai đoạn thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (hộ ông T1) về việc hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1126, 1127, 1128, 1129, 1130 ngày 31/12/2013 tại Phòng Công chứng Số 1, thành phố Cần Thơ giữa hộ gia đình ông T1 với Công ty CTC.

Đối với số tiền 18.010.000.000 đồng mà Công ty CTC đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông T1, không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

Ngoài ra, Tòa án phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 11/11/2022, ông Lê Văn T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Ngày 25/4/2023, Chi cục Thi hành án dân sự quận OM có văn bản số 119/CV-CCTHADS, đề nghị xem xét giám đốc thẩm đối với bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/2023/KN-KDTM ngày 17/11/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 17/2022/KDTM-PT ngày 13/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên về phần giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

tranh chấp hợp đồng thế chấp; phần ghi nhận nội dung *hộ ông T1 đồng ý ưu tiên đưa tài sản là quyền sử dụng đất thửa 819 và thửa 821 tại khu vực TB, phường TA, quận OM và máy móc, thiết bị của gia đình ông T1 có trên các thửa đất 359, 360, 361, 362, 363, 364 và 782, tờ bản đồ số 4, phường CVL, quận OM để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng*; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đối với phần bị hủy, theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng:

Tại hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 31/12/2013, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty CTC vay số tiền 15.000.000.000 đồng. Công ty CTC thừa nhận quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến 18/4/2022 Công ty có vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc với số tiền là 9.335.000.000 đồng, lãi quá hạn với số tiền là 11.055.110.506 đồng, tổng cộng 20.390.110.506 đồng, đúng như nội dung Ngân hàng trình bày và đồng ý trả nợ theo yêu cầu khởi kiện Ngân hàng. Tòa án sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm đều tuyên buộc Công ty CTC có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi đến ngày 18/4/2022 là 20.390.110.506 đồng, tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 19/4/2022 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả xong số tiền nợ gốc. Sau khi xét xử sơ thẩm, phúc thẩm, các đương sự không kháng cáo, cũng không đề nghị xem xét kháng nghị bản án đối với nội dung này, nên phần quyết định này của bản án phúc thẩm tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

[2] Đối với hợp đồng thế chấp tài sản, xét thấy:

[2.1] Tòa án phúc thẩm nhận định: “*đối chiếu các quy định pháp luật cho thấy đối với việc thế chấp tài sản hình thành trong tương lai về bản chất là giao dịch thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng*”, là không chính xác, không chỉ ra được các quy định pháp luật để đối chiếu là các quy định nào? Trong khi đó, đây là hai chế định khác nhau được quy định tại Thông tư số 05/2011/TT-BTP, Nghị định số 102/2017/NĐ-CP, Nghị định số 99/2022/NĐ-CP.

Trong vụ án này, nhận thấy ngày 31/12/2013, Công ty CTC ký kết với VPBank hai “Hợp đồng thế chấp quyền phát sinh từ hợp đồng” để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty CTC đối với VPBank theo hợp đồng tín dụng. Mặc dù tiêu đề của hợp đồng các bên ký kết là thế chấp *quyền phát sinh từ hợp đồng*; tuy nhiên, trên cơ sở nội dung của hợp đồng thể hiện giao dịch thế chấp tài sản giữa các bên nêu trên chính là thế chấp *tài sản hình thành trong tương lai* mà Công ty CTC sẽ có được từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất của hộ ông T1 theo các hợp đồng chuyển nhượng số 1126, 1127, 1128, 1129 và 1130. Căn cứ Điều 4 Nghị định 163/NĐ-2006 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 11/NĐ-2012 quy định “*tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền sử dụng đất*”; do đó, giao dịch thế chấp tài sản giữa các bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Ngay cả trường hợp các bên có thống nhất với nhau đối tượng của giao dịch thế chấp là *quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng* nhưng do nội dung của hợp đồng lại thể hiện đối tượng thế chấp là *tài sản hình thành trong tương lai*, thì không thể thực hiện được; hợp đồng thế chấp quyền phát sinh từ hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.2] Việc Tòa án phúc thẩm nhận định, nguyên đơn và bị đơn ký kết 02 hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 15/20 tỷ, mặc dù hợp đồng thế chấp chưa đăng ký giao dịch bảo đảm (vi phạm về hình thức) nhưng nguyên đơn đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ (VPBank đã giải ngân cho Công ty CTC số tiền vay 15 tỷ đồng theo hợp đồng tín dụng) nên áp dụng khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp; nhận định như trên là nhằm lẫn, bởi vì không thể lấy nghĩa vụ của hợp này (hợp đồng tín dụng) thay cho nghĩa vụ của hợp đồng khác (hợp đồng thế chấp) để từ đó công nhận hợp đồng thế chấp có hiệu lực.

[2.3] Tại phần quyết định của bản án, Tòa án phúc thẩm đã tuyên “*phát mãi một phần khối tài sản của hộ ông T1 tương ứng 75% để thu hồi nợ, do các hợp đồng thế chấp quyền phát sinh từ hợp đồng số 0245/HĐTC/13 và số 0246/HĐTC/13 cùng ngày 31/12/2013 giữa các bên đương sự có liên quan đến hợp đồng tín dụng. Hộ ông Lê Văn T1 tiếp tục được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt giá trị còn lại 25% quyền sử dụng và các tài sản trên đất*”. Quyết định của Tòa án không kèm theo sơ đồ vị trí đất xác định 75% phần đất phát mãi và 25% phần đất giao cho hộ ông T1 được quản lý sử dụng nằm ở vị trí nào nên bản án không thể thi hành án được. Do đó, ngày 25/4/2023, Chi cục Thi hành án dân sự quận OM có văn bản số 119/CV-CCTHADS đề nghị xem xét giám đốc thẩm đối với bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm là có cơ sở.

[2.4] Ngoài ra, việc Tòa phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của hộ ông T1 về việc ưu tiên đưa tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 819 và thửa 821 tại khu vực TB, phường TA, quận OM và máy móc, thiết bị của gia đình ông T1 có trên các thửa đất 359, 360, 361, 362, 363, 364 và 782, tờ bản đồ số 4, phường CVL, quận OM để thực hiện phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng; nhưng chưa làm rõ máy, móc, thiết bị trên các thửa đất nêu trên của cá nhân ông T3 lắp đặt sau này, hiện bao gồm những gì để trường hợp có ghi nhận thì tuyên rõ ràng trong phần quyết định hoặc phụ lục kèm theo bản án. Mặt khác, trong đơn đề nghị giám đốc thẩm, hộ ông T1 có khiếu nại, việc hộ ông đồng ý hỗ trợ như trên chỉ khi nào phía Công ty đồng ý tiếp

nhận và phía Ngân hàng đồng ý hoàn trả lại toàn bộ tài sản, tuy nhiên Tòa án phúc thẩm lại ghi nhận sự tự nguyện trong khi hai chủ thể còn lại không thống nhất, là không đúng với thiện chí của hộ ông. Xét thấy, tại Biên bản phiên tòa phúc ngày 13/10/2020 (bút lục 685) thể hiện ông T3 (vừa là người đại diện theo ủy quyền) trình bày “Ngân hàng phải giao tài sản lại cho gia đình ông, khi nhận được tài sản sẽ bàn giao lại 02 tài sản cho Công ty”; còn về phía Ngân hàng không đồng ý. Khi Tòa án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, đã quyết định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của hộ ông là tài sản thế chấp và tuyên xử lý tài sản này để thanh toán nợ cho Ngân hàng nhưng lại còn tuyên thêm ghi nhận sự tự nguyện về nội dung trên là không thỏa đáng, trái với ý chí của đương sự.

[3] Về quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Bên chuyển nhượng là hộ ông T1 và bên nhận chuyển nhượng là Công ty CTC thừa nhận, ngày 31/12/2013, hộ gia đình ông Lê Văn T1 ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1126, 1127, 1128, 1129, 1130 tại Phòng Công chứng Số 1, thành phố Cần Thơ để chuyển nhượng (nhiều thửa đất) của hộ gia đình cho Công ty CTC, giá chuyển nhượng là 26.660.000.000 đồng. Nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa phát sinh hiệu lực theo quy định khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai và Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, đến ngày 25/12/2017, Công ty CTC đã thanh toán cho hộ ông T1 tổng số tiền 18.010.000.000 đồng. Trong đó có số tiền 15.000.000.000 đồng mà VPBank đã giải ngân cho Công ty CTC vay, toàn bộ số tiền 15.000.000.000 đồng được dùng để thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông T1. Sau đó, Công ty CTC đã thế chấp quyền phát sinh từ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho VPBank.

Việc hộ ông T1 và Công ty CTC cùng thỏa thuận hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, giao lại quyền sử dụng đất cho hộ ông T1 quản lý là sau thời điểm thế chấp, trong khi hợp đồng thế chấp còn đang tồn tại, ảnh hưởng đến quyền lợi của VPBank. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của hộ ông T1 về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005; không xem xét đến nghĩa vụ của các bên khi hủy bỏ hợp đồng đối với VPBank là giải quyết vụ án chưa triệt để, chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Từ phân tích trên xét thấy, mặc dù quyết định kháng nghị đề nghị hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 17/2022/KDTM-PT ngày 13/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để xét xử lại theo thủ tục phúc

thẩm nhưng để vụ án giải quyết được triệt để, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và đúng thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định cần phải hủy bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm và hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm về phần giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/2023/KN-KDTM ngày 17/11/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 17/2022/KDTM-PT ngày 13/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2022/KDTM-ST ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân quận OM, thành phố Cần Thơ về phần giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận OM, thành phố Cần Thơ để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đối với phần bị hủy.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại TP HCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận OM;
- Chi cục THADS quận OM;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

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

Võ Văn Cường