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: 34/2020/KDTM-GĐT.
Ngày: 07/9/2020.
V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tuyên bố hợp đồng vô hiệu.*

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 Phạm Hồng Phong

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng;

Ông Lê Thành Văn.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm để xét xử vụ án kinh doanh thương mại "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tuyên bố hợp đồng vô hiệu*" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam T

Địa chỉ: Lầu 1x – Số 6xA C, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh D, sinh năm 1984

2. Bị đơn: Công ty TNHH M

Địa chỉ: 3x/xA1 H, phường P, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Phong P, sinh năm 1991.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Thanh Thị Vân T, sinh năm 1967;

3.2. Ông Nguyễn Di Đ, sinh năm 1954

Cùng địa chỉ: 4x/xB P, Phường x, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1944;

3.4. Bà Trần Thị H, sinh năm 1953

Cùng địa chỉ: 2xx H, Phường x, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 3xxA T, Phường 1x, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Phú D, sinh năm 1963

3.6. Phòng Công chứng số x, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 25/5 H, Phường x, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Sở T Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 358 T, Phường 1x, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Nguyễn Thị Hồng Đ

3.9. Bà Bùi Thị Hồng N

Cùng địa chỉ: 280 H, Phường x, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ông Nguyễn Hữu P

Địa chỉ: 39/2A1 H, phường P, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ông Phạm Tuyển C

Địa chỉ: 101 P, Phường 1x, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Bà Nguyễn Ngọc H

Địa chỉ: 41 H, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Việt Nam T trình bày: Ngân hàng TMCP Việt Nam T (sau đây gọi tắt là V) và Công ty TNHH M (sau đây gọi tắt là Công ty M) có ký kết Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số POT.DN.07291111 ngày 30/11/2011, Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số POT.DN.08291111 ngày 30/11/2011; và Khế ước nhận nợ số POT.DN.08291111/KUNN-01 ngày 30/11/2011 để vay số tiền 6.750.000.000 đồng, thời hạn là 06 tháng tính từ ngày 30/11/2011 đến ngày 30/5/2012. Biện pháp bảo đảm nợ vay là ông Nguyễn Di Đ và bà Thân Thị Vân T thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số PQT.HĐTC.02291111 ngày 30/11/2011 là bất động sản tọa lạc tại số 280 H, Phường X, quận T, 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 BB957914, vào số cấp CH00316 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 11/11/2010 đứng tên chủ sở hữu là ông Nguyễn Di Đ và bà Thân Thị Vân T để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do Công ty M vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Việt Nam T khởi kiện yêu cầu Công ty M trả số tiền nợ gồm tiền lãi trong hạn, lãi phạt, lãi quá hạn và vốn gốc tổng cộng là 7.029.914.148 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày

05/4/2012 đến ngày Công ty M thực hiện trả nợ cho Ngân hàng T theo lãi suất quá hạn. Đối với khoản vay của cá nhân bà T, ông Đ, hai bên đã giải quyết xong nên không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn là Công ty TNHH M trình bày: Đồng ý theo trình bày của Ngân hàng TMCP Việt Nam T. Do làm ăn kinh tế khó khăn nên yêu cầu Ngân hàng TMCP Việt Nam T không tính lãi phạt trên số tiền chậm trả, Công ty đồng ý trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T tiền vay theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân T, bà Trần Thị H trình bày: Năm 2008, bà quen biết với bà Thân Thị Vân T, bà T có nói với bà là đang đầu tư khai thác khoáng sản ở tỉnh Lâm Đồng nên cần người hợp tác làm ăn, sau đó bà T cần cơ sở để hoạt động nên gợi ý bà làm thủ tục sang nhượng căn nhà của bà tại số 280 H, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 27/10/2010, bà cùng bà T đến Phòng Công chứng số 4 ký kết Hợp đồng sang nhượng căn nhà số 280 H cho vợ chồng bà T. Cùng ngày 27/10/2010, bà T viết cho bà một giấy mượn nhà, đất với nội dung xác nhận có mượn của bà H căn nhà tại 280 H và xác nhận việc lập thủ tục sang nhượng nhà, đất chỉ là hình thức, còn thực chất căn nhà 280 H vẫn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà H, bà H vẫn còn cho bà Bùi Thị Hồng N thuê nhà, sau khi thanh lý hợp đồng với bà N, bà tiếp tục cho bà Nguyễn Thị Hồng Đ thuê nhà cho đến nay.

Ngày 15/5/2012, bà mới biết bà Ti đã mang nhà số 280 H thế chấp cho Ngân hàng để vay 6.750.000.000 đồng. Ông T và bà H yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà số 047398 ngày 27/10/2010 giữa ông T, bà H với ông Đ, bà T đối với căn nhà 280 H vì hợp đồng này là giả tạo, không có việc mua bán, không có việc giao nhận tiền và nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thân Thị Vân T trình bày: Bà xác nhận vào năm 2010, bà và bà H có đến Phòng công chứng để làm thủ tục sang tên căn nhà số 280 H qua tên vợ chồng bà. Do bà H có làm ăn chung nên hai bên đã bàn bạc sử dụng căn nhà để thế chấp vay vốn Ngân hàng. Các bên thống nhất chia lợi nhuận 260.000.000 đồng/tháng, bà đã đóng tiền lãi cho bà H được 18 tháng với tổng số tiền là 4.680.000.000 đồng. Bà xác nhận nhà vẫn là của bà H vì hàng tháng bà H vẫn lấy tiền thuê nhà, bà xin đến tháng 6/2013, bà lấy chủ quyền nhà ra sang tên lại cho bà H.

Việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại số 280 H giữa bà H và bà T đã hoàn tất theo quy định của pháp luật nên bà không đồng ý theo yêu cầu của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hồng Đ trình bày: Bà thuê căn nhà tại 280 H của bà H từ năm 2009 đến nay để kinh doanh, từ khi thuê đến nay bà chỉ biết bà H, bà đồng ý chấp hành mọi phán quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Căn nhà tại 280 H có nguồn gốc của bà H, ông T theo Giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2756/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận Tcấp ngày 18/4/2008.

Ngày 22/4/2009, ông T ủy quyền cho bà H quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mượn, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho đối với phần sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông T đối với căn nhà nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền số 017284 được công chứng tại Phòng Công chứng số X.

Ngày 27/10/2010, bà H chuyển nhượng nhà đất tại 280 H cho bà T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 047398/HĐ-MBN được công chứng tại Phòng Công chứng số 4. Ngày 11/11/2010, Ủy ban nhân dân quận T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00316 đối với căn nhà số 280 H cho ông Nguyễn Di Đ và bà Thân Thị Vân T. Việc Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đ, bà T là đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Việc bà H, ông T và bà i, ông Đ giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 047398 do Công chứng viên Phòng Công chứng số X chứng nhận ngày 27/10/2010 là hoàn toàn tự nguyện. Nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; thời điểm giao kết hợp đồng, các bên tham gia đều có năng lực hành vi dân sự và đều xác nhận "đã đọc, đồng ý với nội dung của hợp đồng và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng nêu trên trước sự có mặt của công chứng viên". Như vậy, việc công chứng của Công chứng viên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định, còn việc các bên có tiến hành giao tiền, có thỏa thuận khác ngoài nội dung của hợp đồng hay không, Phòng công chứng không biết và không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2019/KDTM-ST ngày 04/10/2019, Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP Việt Nam T – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc Công ty TNHH M phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 04/10/2019 là 19.947.641.299 đồng.

Không chấp nhận Ngân hàng TMCP Việt Nam T – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Công ty TNHH M phải trả số tiền lãi phạt tính đến ngày 04/10/2019 là 993.574.677 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị H và ông Nguyễn Xuân T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 047398/HĐ-MBN ngày 27/10/2010 giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Vân T đối với nhà, đất tại số 280 H, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB957914, vào số cấp CH 00316 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/11/2010 đứng tên chủ sở hữu là ông Nguyễn Di Đ và bà Trần Thị Vân T.

Bà Trần Thị H và ông Nguyễn Xuân T được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để cập nhật lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 280 H, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với tư cách là đồng sở hữu.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số POT.HĐTD. 02020512 ngày 15/5/2012 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm giữa bà Thân Thị Vân T và ông Nguyễn Di Đ với Ngân hàng TMCP Việt Nam T, căn nhà số 280 H, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty TNHH M cho Hợp đồng tín dụng số PQT.DN.07291111 ngày 30/11/2011 mà Công ty TNHH M đã ký với Ngân hàng TMCP Việt Nam T là vô hiệu.

Ngân hàng TMCP Việt Nam T – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Di Đ và bà Thị Thị Vân T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BB 957914, vào sổ cấp CH 00316 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/11/2010 cho ông Nguyễn Di Đ và bà Thân Thị Vân T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án và án phí theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2019, Ngân hàng TMCP Việt Nam T có kháng cáo.

Ngày 06/10/2019, Công ty TNHH M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thân Thị Vân T, ông Nguyễn Di Đ có kháng cáo.

Ngày 17/10/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định kháng nghị số 425/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 42/2020/KDTM-PT ngày 15/01/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Việt Nam T, Công ty TNHH M, bà Thân Thị Vân T và ông Nguyễn Di Đ.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 425/QĐKNPT-VKS-DS ngày 17/10/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa một phần bản án sơ thẩm nêu trên như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP Việt Nam T: Buộc Công ty TNHH M phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 04/10/2019 là 19.947.642.292 đồng, bao gồm: nợ gốc là 6.550.000.000 đồng, lãi trong hạn 496.687.500 đồng, lãi quá hạn là 12.900.954.792 đồng.

Kể từ ngày 05/10/2019 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số PQT.DN. 072.91111 ngày 30/11/2011, Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số PQT.DN. 08291111 ngày 30/11/2011 và Khế ước nhận nợ số PQT.DN. 08291111/KUNN-01 ngày 30/11/2011.

Không chấp nhận Ngân hàng TMCP Việt Nam T yêu cầu Công ty TNHH M phải trả số tiền lãi phạt tính đến ngày 04/10/2019 là 993.574.677 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị H và ông Nguyễn Xuân T:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 047398/HĐ-MBN ngày 27/10/2010 giữa bà Trần Thị H với bà Trần Thị Vân T đối với nhà, đất tại số 280 H, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 957914 vào sổ cấp giấy CH 00316 do Ủy ban nhân dân quận T Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/11/2010 đứng tên chủ sở hữu là ông Nguyễn Di Đ và bà Thân Thị Vân T không còn giá trị.

Bà Trần Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 280 H, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà đứng tên sở hữu. Đồng thời, các cơ quan chức năng căn cứ vào bản án này có trách nhiệm cập nhật hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 280 H, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị H theo quy định.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số PQT.HĐTC. 02291111 ngày 30/11/2011 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, được xác lập giữa bà Thân Thị Vân T và ông Nguyễn Di Đ (bên thế chấp) với Ngân hàng TMCP Việt Nam T (bên nhận thế chấp) và Công ty TNHH M (bên vay) đối với căn nhà thế chấp tại số 280 H, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 07/02/2020, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 159/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 14/7/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị một phần bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy một phần bản án kinh

doanh thương mại sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên về phần: Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số PQT.HDTC.02291111 ngày 30/11/2011 giữa V với vợ chồng bà Thân Thị Vân T, ông Nguyễn Di Đ đối với căn nhà thế chấp số 280 H, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu; tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lập ngày 27/10/2010 giữa bà Trần Thị H với vợ chồng bà T, ông Đ. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên nội dung kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngân hàng TMCP Việt Nam T cho Công ty M vay số tiền 6.750.000.000 đồng thông qua Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số PQT.DN.0729111, Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số PQT.DN.08291111 và Khế ước nhận nợ số PQT.DN.08291111/KUNN-01 cùng ngày 30/11/2011, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 30/11/2011. Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán, bên thế chấp là vợ chồng bà Thân Thị Vân T, ông Nguyễn Di Đ đã thế căn nhà tọa lạc tại 280 H, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số PQT.HDTC.02291111 ngày 30/11/2011. Đến hạn thanh toán, do Công ty M không trả được nợ gốc và lãi theo hợp đồng nên Ngân hàng TMCP Việt Nam T khởi kiện yêu cầu trả số tiền nợ gốc và lãi là có căn cứ. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, Công ty M còn nợ Ngân hàng TMCP Việt Nam T số tiền 19.947.642.292 đồng, trong đó nợ gốc là 6.550.000.000 đồng, lãi trong hạn là 496.687.500 đồng, lãi quá hạn là 12.900.954.792 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên buộc Công ty M phải thanh toán khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T là đúng.

[2] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liến với đất của người thứ ba số PQT.HĐTC.02291111 ngày 30/11/2011: Tài sản thế chấp là căn nhà tọa lạc tại 280 H, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của bà Trần Thị H và ông Nguyễn Xuân T theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2756/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/2008. Ngày 22/4/2009, ông T ủy quyền cho bà H được chuyển nhượng, tặng cho đối với phần sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền số 017284 được công chứng tại Phòng Công chứng số X.

Ngày 27/10/2010, bà H đã chuyển nhượng căn nhà tại số 280 H cho vợ chồng bà Thân Thị Vân T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 047398/HĐ-MBN, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện hợp đồng, bà T, ông Đ đã được Ủy ban nhân dân

quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB957914 ngày 11/11/2010 nên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã hoàn thành theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngày 30/11/2011, các bên lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số PQT.HĐTC.02291111, theo đó bà T, ông Đ (bên thế chấp) dùng tài sản của mình là căn nhà tại 280 H của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty M (bên vay) đối với Ngân hàng TMCP Việt Nam T (bên nhận thế chấp). Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu là không có căn cứ.

[3] Bà Trần Thị H cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 27/10/2020 là giả tạo vì bà chỉ cho bà T mượn nhà để vay Ngân hàng, không có việc mua bán. Tuy nhiên, giấy mượn nhà do bà H cung cấp chỉ là bản viết tay, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Trong khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lập ngày 27/10/2010 giữa bà H với vợ chồng bà T, ông Đ được công chứng hợp pháp, đã đăng bộ sang tên vợ chồng bà T, ông Đ ngày 11/11/2010, sau đó bà T, ông Đ đã thế chấp nhà đất nêu trên để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Việt Nam T vào các ngày 30/11/2011 và ngày 15/5/2012. Như vậy, việc bà H trình bày là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở lập ngày 27/10/1010 giữa bà H với vợ chồng bà T, ông Đ; giao cho bà H được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 280 H là không đúng, không bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T là bên ngay tình khi nhận thế chấp tài sản, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Ngân hàng TMCP Việt Nam T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 159/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 14/7/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 42/2020/KDTM-PT ngày 15/01/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2019/KDTM-ST ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tuyên bố hợp đồng vô hiệu*" giữa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam T với bị đơn là Công ty TNHH M về phần: Tuyên Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số PQT.HĐTC.02291111 ngày 30/11/2011 giữa V với vợ chồng bà Thân Thị Vân T, ông Nguyễn Di Đ đối với căn nhà thế chấp số 280 H, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu; tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lập ngày 27/10/2010 giữa bà Trần Thị H với vợ chồng bà T, ông Đ. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại Tp.HCM (để b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 9 (kèm hs);
- Chi cục THADS Quận 9;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, HS; THS (LSN).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Hồng Phong