

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 13/2025/KDTM-GĐT

Ngày 26/9/2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tiến Hùng.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Hồng Phúc;

Bà Lương Ngọc Trâm;

Ông Nguyễn Hồng Nam;

Ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vy Minh Huyền - Thư ký viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Sáu - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh, thương mại “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần P; địa chỉ: số D L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là số D L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Thanh K - Giám đốc Quan hệ khách hàng Ngân hàng Thương mại Cổ phần P - Chi nhánh V (theo Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2018).

- Bị đơn: Công ty TNHH T4; địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã C, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là Tổ 12, ấp M, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Ngô Văn T - Giám đốc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1980;

2. Bà Phan Thị T1, sinh năm 1979;

Cùng cư trú tại: Ấp M, xã C, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là ấp M, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long).

3. Ông Trần Văn D, sinh năm 1966;
4. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1959;
5. Bà Dương Thị Kim H1, sinh năm 1961;
6. Chị Nguyễn Thanh N, sinh năm 1988;
7. Chị Nguyễn Thanh N1, sinh năm 1990;
8. Anh Nguyễn Thành L, sinh năm 1996;

Cùng cư trú tại: số D, đường H, phường L, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là số D, đường H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, chị N, chị N1, anh L: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1959 (theo Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2019).

9. Bà Lê Minh C, sinh năm 1979; cư trú tại: Ấp L, xã L, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long).

10. Bà Lê Thị Bảo T2, sinh năm 1975; địa chỉ tại: số A C - Ranch Road DR#8103 S - Tx 78245 USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1951; cư trú tại: Ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long) (theo Văn bản ủy quyền ngày 22/11/2018).

11. Ông Lê Bảo D1, sinh năm 1979;
12. Cụ Nguyễn Thị Hồng H2, sinh năm 1946;
13. Bà Đặng Hồng C1, sinh năm 1980;

Cùng cư trú tại: Ấp D, xã C, tỉnh Vĩnh Long (trước đây là Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/4/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (sau đây viết tắt là Ngân hàng) do ông Dương Văn H3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số 0378/2017/HĐTDHM ngày 23/6/2017 (được sửa đổi, bổ sung ngày 27/6/2017), Ngân hàng Thương mại cổ phần P - Chi nhánh V cho Công ty TNHH T4 (sau đây viết tắt là Công ty T4) vay số tiền hạn mức là 2.500.000.000 đồng. Công ty T4 đã được Ngân hàng giải ngân số tiền 1.770.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T4, ông Ngô Văn T, bà Phan Thị T1 đã thế chấp 06 tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (gồm các

thửa đất số 142, 305, 45, 46, 288, 385) do ông Ngô Văn T đứng tên theo 04 Hợp đồng thế chấp có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T4 đã vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty T4 phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 18/10/2019 là 2.243.403.177 đồng (trong đó tiền gốc là 1.769.062.659 đồng, tiền lãi trong hạn là 13.664.730 đồng, tiền lãi quá hạn là 460.675.788 đồng) và lãi phát sinh tính theo Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Nếu Công ty T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành xử lý toàn bộ tài sản thế chấp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Bị đơn là Công ty TNHH T4 do ông Ngô Văn T là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty T4 thừa nhận có ký kết Hợp đồng tín dụng và nhận nợ như lời trình bày của nguyên đơn là hoàn toàn đúng. Công ty T4 đồng ý trả cho nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 18/10/2019 là 2.243.403.177 đồng và lãi phát sinh tính theo Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp, Công ty T4 không có khả năng thanh toán thì đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tất cả tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị Bảo T2 do ông Nguyễn Văn T3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2013, bà T2 vay của bà Lê Minh C số tiền 100.000.000 đồng, lãi 5%/tháng, nhưng bà C yêu cầu bà T2 phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 45 và 46 của bà T2 cho bà C để bảo đảm khoản vay này. Sau đó, bà C giới thiệu cụ Nguyễn Thị Hồng H2 (là mẹ của bà T2, lúc này bà T2 xuất khẩu lao động) gặp ông T để vay tiền trả cho bà C; đồng thời, bà C chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông T. Khoảng tháng 4/2014, cụ H2 đã vay số tiền 120.000.000 đồng của ông T với lãi suất 1%/tháng để trả nợ cho bà C, hai bên thỏa thuận thời hạn 05 năm; hết thời hạn 05 năm, cụ H2 trả đủ tiền vay, tiền lãi cho ông T thì ông T sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa số 45 và 46 cho gia đình cụ H2 (để chứng minh, bà T2 đã cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm Văn bản thỏa thuận ngày 01/4/2014 giữa ông T với cụ H2). Sau khi vay tiền của bà C và ông T, gia đình bà T2 vẫn trả lãi đầy đủ, đã thanh toán cho ông T một phần tiền vốn vay. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và bà C mục đích là để làm tin khi vay tiền, tại thời điểm vay tiền thì tài sản của bà T2 có giá trị lớn hơn nhiều so với số tiền vay 100.000.000 đồng. Bà T2 khẳng định, quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên đất là của bà T2, do bà T2 bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây nhà.

Ngày 22/11/2018, bà T2 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với bà C; giữa bà C với ông T; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T; đồng ý trả lại tiền vốn, lãi cho ông T để lấy lại quyền sử dụng đất.

- Ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Ông có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông T đứng tên quyền sử dụng đất vay tiền của Ngân hàng, sau đó ông T cho ông vay lại với số tiền 250.000.000 đồng. Ông đã đóng lãi đầy đủ với lãi suất 1%/tháng từ ngày 23/6/2017 đến tháng 6/2018. Ông đồng ý trả 350.000.000 đồng để ông T trả tiền cho Ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 05/2019/KDTM-ST ngày 20/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

1. Buộc Công ty TNHH T4 trả cho Ngân hàng TMCP P vốn L769.062.569 đồng và lãi tính đến ngày 18/10/2019: lãi trong hạn 13.664.730 đồng, lãi quá hạn 460.675.788 đồng.

Từ ngày 19/10/2019 Công ty TNHH T4 tiếp tục chịu lãi suất theo Hợp đồng tín dụng số 0378/2018/HĐTDHM và sửa đổi bổ sung số 0378-01/SĐBS-HĐTD đến khi thanh toán xong nợ Ngân hàng.

2. Trường hợp Công ty TNHH T4 không trả số tiền trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp, cụ thể:

- Hợp đồng số 0378A/2017/BĐ ngày 23/6/2017: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BR 605892, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 6, diện tích 758,8m² loại đất trồng cây lâu năm; quyền sở hữu nhà ở số BR 495366, thửa 142, tờ bản đồ số 6, diện tích 284,9m² gắn liền căn nhà cấp 4 cùng tọa lạc tại ấp M, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do ông Ngô Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hợp đồng số 0378B/2017/BĐ ngày 23/6/2017: Quyền sử dụng đất số BC 559786, thửa số 45, tờ bản đồ số 20, diện tích 419,2m², loại đất ở và trồng cây lâu năm và quyền sử dụng đất số BC 559787 thửa 46, tờ bản đồ số 20, diện tích 198,3m² loại đất trồng cây lâu năm cùng tọa lạc tại ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Ngô Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hợp đồng số 0378C/2017/BĐ ngày 27/6/2017: Quyền sử dụng đất số CI 077713, thửa số 385, tờ bản đồ số 14, diện tích 113,2m², loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc tại khóm H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long do ông Ngô Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hợp đồng số 0378D/2017/BĐ ngày 27/6/2017: Quyền sử dụng đất số CA 939882, thửa số 288, tờ bản đồ số 12, diện tích 1064,3m² loại đất ở và trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do ông Ngô Văn T đứng

tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Bác yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Bảo T2 về việc vô hiệu hợp đồng thế chấp với Ngân hàng.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí; chi phí đo đạc, khảo sát, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ; nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/12/2019, ông Nguyễn Văn T3 (người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Bảo T2) nộp đơn kháng cáo đề ngày 11/12/2019 đối với Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 02/2020/QĐ- PT ngày 08/6/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông Nguyễn Văn T3 là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Bảo T2 đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2019/KDTM-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 06/10/2020, ngày 15/11/2020 và ngày 17/10/2023, bà Lê Thị Bảo T2 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2025/KN-KDTM ngày 04/6/2025, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 02/2020/QĐ-PT ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 02/2020/QĐ-PT ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy một phần Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 05/2019/KDTM-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đối với quyết định giải quyết Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 0378B/2017/BD ngày 23/6/2017 giữa bên thế chấp là ông Ngô Văn T, bà Phan Thị T1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần P; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đối với phần này theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Theo Hợp đồng tín dụng số 0378/2017/HĐTDHM ngày 23/6/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0378-01/SĐBS-HĐTD ngày 27/6/2017, Ngân hàng cho Công ty T4 vay số tiền hạn mức là 2.500.000.000 đồng. Công ty T4 đã được Ngân hàng giải ngân 1.770.000.000 đồng.

[1.1]. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Ngô Văn T, bà Phan Thị T1 đã thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do ông Ngô Văn T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo 04 Hợp đồng thế chấp có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm (gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0378A/2017/BĐ ngày 23/6/2016; Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 0378B/2017/BĐ ngày 23/6/2017; Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 0378C/2017/BĐ ngày 27/6/2017; Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 0378D/2017/BĐ ngày 27/6/2017).

[1.2]. Do Công ty T4 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty T4 trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 18/10/2019 là 2.243.403.177 đồng (trong đó, số tiền nợ gốc là 1.769.062.569 đồng, lãi trong hạn là 13.664.730 đồng, lãi quá hạn là 460.675.788 đồng), trường hợp Công ty T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Các bên đều thống nhất về số nợ gốc, nợ lãi nêu trên.

[1.3]. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc Công ty T4 phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 18/10/2019 là 2.243.403.177 đồng (trong đó, số tiền nợ gốc là 1.769.062.569 đồng, lãi trong hạn là 13.664.730 đồng, lãi quá hạn là 460.675.788 đồng); từ ngày 19/10/2019, Công ty T4 tiếp tục chịu lãi suất theo Hợp đồng tín dụng số 0378/2018/HĐTDHM và sửa đổi, bổ sung số 0378-01/SĐBS-HĐTD đến khi thanh toán xong nợ Ngân hàng. Trường hợp, Công ty T4 không trả số tiền trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0378A/2017/BĐ ngày 23/6/2016; Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 0378C/2017/BĐ ngày 27/6/2017; Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 0378D/2017/BĐ ngày 27/6/2017. Đến nay, các bên không khiếu nại gì về các vấn đề này.

[2]. Đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 45 và số 46, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long theo Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 0378B/2017/BĐ ngày 23/6/2017 giữa ông Ngô Văn T, bà Phan Thị T1 với Ngân hàng (sau đây viết tắt là thửa số 45 và 46), thì thấy:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án, bà T2 cho rằng năm 2013, bà vay của bà Lê Minh C số tiền 100.000.000 đồng, lãi 5%/tháng, nhưng bà C yêu cầu bà T2 phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 45 và 46 của bà cho bà C để bảo đảm khoản vay này. Sau đó, bà C giới thiệu cụ Nguyễn Thị Hồng H2 (là mẹ của bà, lúc này bà xuất khẩu lao động) gặp ông T để vay tiền trả cho bà C; đồng thời, bà C chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông T. Khoảng tháng 4/2014, cụ H2 đã vay số tiền 120.000.000 đồng của ông T với lãi suất 1%/tháng để trả nợ cho bà C, hai bên thỏa thuận thời hạn 05 năm; hết thời hạn 05 năm, cụ

H2 trả đủ tiền vay, tiền lãi cho ông T thì ông T sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa số 45 và 46 cho gia đình cụ H2 (để chứng minh, bà T2 đã cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm Văn bản thỏa thuận ngày 01/4/2014 giữa ông T với cụ H2). Sau khi vay tiền của bà C và ông T, gia đình bà vẫn trả lãi đầy đủ, đã thanh toán cho ông T một phần tiền vốn vay. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và bà C mục đích là để làm tin khi vay tiền, tại thời điểm vay tiền thì tài sản của bà có giá trị lớn hơn nhiều so với số tiền vay 100.000.000 đồng. Bà khẳng định, quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên đất là của bà, do bà bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây nhà.

[2.2]. Ngày 22/11/2018, bà T2 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với bà C; giữa bà C với ông T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T; đồng ý trả lại tiền vốn, lãi cho ông T để lấy lại quyền sử dụng đất.

[2.3]. Ông T trình bày, bà T2 vay tiền bà C nên sang tên quyền sử dụng thửa số 45 và 46 của bà T2 cho bà C để vay tiền, sau đó, bà T2 đi Mỹ nên bà C muốn lấy lại tiền và có thỏa thuận với ông để bà C chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông, từ đó, ông đăng ký biến động quyền sử dụng đất sang tên ông và ông trả 120.000.000 đồng cho bà C, sự việc này được cụ H2 là mẹ bà T2 thống nhất nên cụ H2 có viết giấy nhận vay của ông 120.000.000 đồng. Sau khi ông đăng ký biến động quyền sử dụng 02 thửa đất sang tên ông thì ông đem thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng. Ông thừa nhận quyền sử dụng đất thửa số 45 và 46 là của bà T2. Ông đồng ý phát mãi tài sản của ông theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0378A/2017/BĐ ngày 23/6/2016. Còn các tài sản bảo đảm khác, trong đó có quyền sử dụng đất thửa số 45 và 46, thì ông xin được trả tiền cho Ngân hàng để lấy lại tài sản.

[2.4]. Cụ H2 trình bày, cụ còn nợ ông T 120.000.000 đồng, đã trả lãi cho ông T trên 60.000.000 đồng. Cụ đồng ý trả số tiền vốn vay và tiền lãi cho ông T để ông T lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 45 và 46 về sang nhượng lại cho bà T2. Căn nhà hiện tại trên tài sản thế chấp là do bà T2 xây dựng năm 2013; bà T2 đi nước ngoài, nên căn nhà do cụ H2, ông Lê Bảo D1 và bà Đặng Hồng C1 quản lý, sử dụng.

[2.5]. Ngân hàng trình bày, khi nhận thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty T4 thì Ngân hàng có đi thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng không biết trên tài sản thế chấp có nhà của bà T2, nhưng Ngân hàng không cung cấp Biên bản thẩm định tài sản khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 45 và 46.

[2.6]. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/9/2019 do Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành cho thấy, trên thửa số 45 và 46 có một căn nhà tường cấp 4 do bà T2 xây dựng năm 2013.

[3]. Như vậy, hồ sơ vụ án cho thấy, việc bà T2 làm thủ tục chuyển nhượng cho bà C, bà C làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất thửa số

45 và 46 là nhằm mục đích bảo đảm cho khoản vay của bà T2 với bà C, ông T. Căn nhà trên thửa số 45 và 46, từ khi thế chấp tại Ngân hàng cho đến nay vẫn đang do gia đình bà T2 quản lý, sử dụng. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để kết luận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với bà C, giữa bà C với ông T là có thật hay chỉ là để bảo đảm cho việc vay tiền giữa bà T2, cụ H2 với bà C, ông T; đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ Ngân hàng có thực hiện đầy đủ thủ tục thẩm định tài sản khi ông T, bà T1 thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 45 và 46 hay không vì trong hồ sơ vụ án không có biên bản thẩm định tài sản thế chấp nên chưa đủ cơ sở vững chắc để xác định hiệu lực pháp luật của Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 0378B/2017/BĐ ngày 23/6/2017. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 0378B/2017/BĐ ngày 23/6/2017, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đăng ký biến động sang tên cho ông T để xác định Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 0378B/2017/BĐ ngày 23/6/2017 giữa ông T, bà T1 với Ngân hàng có hiệu lực pháp luật; từ đó, tuyên bác yêu cầu độc lập của bà T2 về việc vô hiệu hợp đồng thế chấp với Ngân hàng là chưa đủ căn cứ.

[4]. Mặc dù, Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 02/2020/QĐ-PT ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, nhưng do Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật theo quyết định này (Án lệ số 21/2018/AL và Quyết định giám đốc thẩm số 08/2016/KDTM-GĐT ngày 20/5/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao), nên cũng cần phải hủy cả Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 02/2020/QĐ-PT ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và một phần Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 05/2019/KDTM-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long về thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 45 và 46 để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2025/KN-KDTM ngày 04/6/2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 02/2020/QĐ-PT ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy một phần Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 05/2019/KDTM-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đối với quyết định giải quyết Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 0378B/2017/BĐ ngày 23/6/2017 giữa bên thế chấp là ông Ngô Văn T, bà Phan Thị T1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đối với phần quyết định giải quyết Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 0378B/2017/BĐ ngày 23/6/2017 giữa bên thế chấp là ông Ngô Văn T, bà Phan Thị T1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần P theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 10);
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Vĩnh Long (kèm theo hồ sơ vụ án);
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, TP chủ tọa, Vụ GDKT III (03 bản), hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Tiến Hùng