| TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Quyết định giám đốc thẩm<br>Số: 04/2024/KDTM-GĐT<br>Ngày 10-01-2024<br>V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp | |

**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:***

Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Hồng Phúc - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Nguyễn Hồng Nam;

Ông Ngô Tiến Hùng;

Bà Đào Thị Minh Thủy.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Tiến- Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 10 tháng 01 năm 2024, 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, hợp đồng thế chấp"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N; địa chỉ: Số 02 Láng H, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lại Quang S, sinh năm 1988; cư trú tại: 112 Trần Quốc T, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2019).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Một thành viên X; địa chỉ: 1326 đường 31C, phường An P, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật của bị đơn*: Ông Lâm Duy M, sinh năm 1975; cư trú tại: 122 Nguyễn T, phường Bến T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Tăng Hiền H, sinh năm 1965;

2. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1967;

Cùng cư trú tại: 669/8A An Dương V, Khu phố 14, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà M1*: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1973; cư trú tại: 736/106 Lê Đức T, Phường 15, quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2015).

3. Công ty TNHH Một thành viên H; địa chỉ: 356/6/2 Bạch Đ, Phường 14, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Võ Thanh S1, sinh năm 1983; cư trú tại: 22/8 Huỳnh Văn N, phường Bửu L, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà Hà T, sinh năm 1931;

5. Ông Tăng Thế H2, sinh năm 1960;

6. Bà Tăng Mỹ L, sinh năm 1993;

7. Chị Tăng Mỹ H3, sinh năm 1994;

8. Anh Tăng Khánh Q, sinh năm 1997;

9. Ông Tăng Hiến P, sinh năm 1961;

10. Anh Tăng Thế H4, sinh năm 1992;

11. Ông Lý Tuyết D;

12. Ông Tăng Trần K;

Cùng cư trú tại: 669/8A An Dương V, Khu phố 14, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 20/12/2011 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng N do ông Lại Quang S là người đại điện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 19/6/2009, Ngân hàng N (sau đây viết tắt là Ngân hàng A) và Công ty TNHH Một thành viên X (sau đây viết tắt là Công ty X) ký kết Hợp đồng tín dụng số 1602LAV200900447, hạn mức tín dụng 30.000.000.000 đồng. Ngày 02/6/2010, hai bên tiếp tục ký phụ lục hợp đồng nâng hạn mức lên 50.000.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh, thời hạn của hạn mức tín dụng 12 tháng. Để bảo đảm cho khoản vay trên, Công ty X đã dùng các tài sản sau đây để thế chấp:

- Nhà và đất tại số 669/8/4 An Dương V, Khu phố 14, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 121-TL2005 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số H00869/2007 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 28/11/2007. Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000052 được công chứng tại Văn phòng C ngày 08/02/2010, số công chứng 00394, quyển số 01 và được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 08/02/2010.

- Nhà và đất tại số 669/8/4 An Dương V, Khu phố 14, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 550, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 1809/98 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 16/01/1998, cập nhật sang tên ông Tăng Hiền H ngày 01/4/1998. Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000051 được công chứng tại Văn phòng C ngày 09/02/2010, số công chứng 00426 quyển số 01 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/02/2010.

- 01 xe ô tô 07 chỗ hiệu Ford Everest biển số 56N-9774, số khung DR13955, số máy WLAT-1139230 và 01 xe tải hiệu Vinaxuki biển số 54Z-6467, số khung H060915, số máy H01415869 theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000028 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/01/2010.

- 03 xe Hyundai trộn bê tông biển số 57M-0473, 57M-0506, 57M-0481 theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000030 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/01/2010.

Đối với tài sản thế chấp là các thửa đất số 135, 136, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ xã An Phú T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000054 được công chứng tại Văn phòng C ngày 08/02/2010, số công chứng 00397 quyển số 01 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/02/2010 thì Ngân hàng A không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, còn có các tài sản thế chấp khác nhưng đã giải chấp nên không yêu cầu Tòa án xử lý.

Tính đến ngày 20/11/2018, Công ty X còn nợ gốc số tiền 9.250.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.327.625.000 đồng, lãi quá hạn 4.849.055.556 đồng, tổng nợ gốc và lãi là 24.426.680.556 đồng. Do Công ty X vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký nên Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty X phải trả đầy đủ khoản nợ vay nói trên; nếu Công ty X không thanh toán được nợ, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

*Bị đơn là Công ty TNHH Một thành viên X do ông Lâm Duy M là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Công ty X thừa nhận việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, thời điểm quá hạn hợp đồng và thừa nhận khoản vay thông qua các giấy nhận nợ. Công ty X được Tòa án thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng để tham gia tố tụng nhưng vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M1 do ông Nguyễn Văn H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông H, bà M1 đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1602-LAV-2010-00051 và Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-2010-00052 ngày 08/02/2010, trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số H00869/2007 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 28/11/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở, quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 1809/98 do Ủy ban nhân dân quận Tân B cấp ngày 16/01/1998 cho ông, bà.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018, Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N: Buộc Công ty TNHH MTV X phải thanh toán khoản nợ cho ngân hàng gồm: Nợ gốc 9.250.000.000 đồng, lãi trong hạn: 10.327.625.000 đồng, lãi quá hạn 4.849.055.556 đồng, tổng gốc và lãi: 24.426.680.556 đồng, tạm tính đến ngày 20/11/2018.*

*Kể từ ngày 21/11/2018 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 1602LAV200900447 ngày 19/6/2009 và phụ lục hợp đồng ngày 02/6/2010.*

*Thời hạn thanh toán: Trả ngay một lần, kể từ khi án có hiệu lực pháp luật. Thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.*

*Nếu Công ty TNHH MTV X không thanh toán được khoản nợ, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ trong phạm vi bảo đảm đối với khoản tiền vay, tiền lãi được tiếp tục tính theo Hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-200900447 ngày 19/6/2009 và phụ lục hợp đồng ngày 02/6/2010 đến thời điểm trả nợ, gồm:*

*1. Nhà và đất tại số 669/8/4 An Dương V, Khu phố 14, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 28, tờ bản đồ 121-TL2005, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số H00869/2007 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 28/11/2007, Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000052 được công chứng tại Văn phòng C ngày 08/02/2010, số công chứng 00394 Quyển số 01 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/02/2010. Chi tiết khoản vay: 8.072.347.222 đồng, dư nợ: 2.950.000.000 đồng, lãi trong hạn: 3.481.819.444 đồng, lãi quá hạn: 1.640.527.778 đồng, tạm tính đến 20/11/2018, phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp được thu hồi nợ: 2.950.000.000 đồng và các khoản lãi đến thời điểm trả nợ.*

*2. Nhà đất tại số 669/8/4 An Dương V, Khu phố 14, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: D6/7 Ấp 4, xã Bình Trị Đ, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh), thửa đất 550, tờ bản đồ số 08, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 1809/98 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 16/01/1998, cập nhật sang tên cho ông Tăng Hiền H ngày 01/4/1998, Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000051 được công chứng tại Văn phòng C ngày 09/02/2010, số công chứng 00426 Quyển số 01 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/02/2010, chi tiết khoản vay: 7.661.888.889 đồng, dư nợ: 2.800.000.000 đồng, lãi trong hạn: 3.304.777.778 đồng, lãi quá hạn: 1.557.111.111 đồng, tạm tính đến ngày 20/11/2018, phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp được thu hồi nợ: 2.800.000.000 đồng và các khoản lãi đến thời điểm trả nợ.*

*3. 01 xe oto 7 chỗ hiệu Ford Everest, biển số 56N-9774, số khung DR13955, số máy WLAT-1139230 và 01 xe tải hiệu Vinaxuki, biển số 54Z-6467, số khung H060915, số máy H01415869, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000028*

*được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/01/2010, chi tiết khoản vay: 2.331.403.333 đồng, dư nợ: 852.000.000 đồng, lãi trong hạn: 1.005.596.667 đồng, lãi quá hạn: 473.806.667 đồng, tạm tính đến ngày 20/11/2018, phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp được thu hồi nợ: 680.000.000 đồng và các khoản lãi đến thời điểm trả nợ.*

*4. 03 xe Huyndai trộn bê tông Biển số 57M-0473, 57M-0506, 57M-0481, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000030 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/01/2010, chi tiết khoản vay: 10.526.888.056 đồng, dư nợ: 3.847.000.000 đồng, lãi trong hạn: 4.540.528.611 đồng, lãi quá hạn: 2.139.359,444 đồng, tạm tính đến ngày 20/11/2018, phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp được thu hồi nợ: 2.820.000.000 đồng và các khoản lãi đến thời điểm trả nợ.*

*Trong trường hợp số tiền phát mại thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng thì Công ty TNHH MTV X phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.*

*Sau khi Công ty TNHH MTV X thanh toán hết số tiền còn nợ tương ứng với mỗi tài sản thế chấp, Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại bản chính các giấy tờ liên quan đến các tài sản thế chấp trên cho chủ sở hữu theo các hợp đồng thế chấp đã ký.*

*II. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký, do nguyên đơn rút yêu cầu, gồm:*

*1- Tài sản thế chấp là: thửa đất số 767, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: Phường Trường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 02241 QSDĐ/TT ngày 10/12/2003 của Ủy ban nhân dân Quận 9; thửa đất số 799-800-920-922-959-960, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: Phường Trường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 01898QSDĐ/TT ngày 09/01/2002 của Ủy ban nhân dân Quận 9, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-200900373 được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 19/6/2009, số công chứng 023666 Quyển số 06 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/6/2009.*

*2- Tài sản thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ: 36/3 Đường số 20, KP3, phường Thạnh Mỹ L, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, chi tiết như sau: thửa đất số 122, tờ bản đồ số 06 (sơ đồ nền), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1998/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 03/11/2003.*

*3- Tài sản là thửa đất số 135, 136, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ xã An Phú T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000054 được công chứng tại Văn phòng C ngày 08/02/2010, số công chứng 00397 Quyển số 01 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/02/2010.*

*Các đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án khác nếu có tranh chấp.*

*III. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Tăng Hiền H, bà Nguyễn Thị M1, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba theo Hợp đồng số 1602-LAV-2010-00051 và Hợp đồng thế*

*chấp tài sản của bên thứ ba số 1602-LCP-2010-00052 ngày 08/02/2010, trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số H00869/2007 do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 28/11/2007 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 1809/98 do Uỷ ban nhân dận quận Bình T cấp ngày 16/01/1998.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 05/12/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M1 có đơn kháng cáo một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 703/2019/KDTM-PT ngày 09/8/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M1.*

*Sửa bản án sơ thẩm:*

*1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N: Buộc Công ty TNHH MTV X phải thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng gồm: Nợ gốc 9.250.000.000 đồng, lãi trong hạn: 10.327.625.000 đồng, lãi quá hạn 4.849.055.556 đồng, tổng gốc và lãi: 24.426.680.556 đồng, tạm tính đến ngày 20/11/2018.*

*Thời hạn thanh toán: Trả ngay một lần, kể từ khi án có hiệu lực pháp luật. Thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.*

*Kể từ ngày 21/11/2018 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 1602LAV200900447 ngày 19/6/2009 và phụ lục hợp đồng ngày 02/6/2010.*

*2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1602-LAV-2010-00051 và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 1602-LCP-2010-00052 lập ngày 08/02/2010 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Võ Thanh S1 và Chi nhánh Ngân hàng N là vô hiệu.*

*3. Chi nhánh Ngân hàng N có trách nhiệm trả lại cho ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M1 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1809/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/01/1998 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00869/2007/Bình Trị Đ do Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp ngày 28/11/2007 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.*

*4. Nếu phía Chi nhánh Ngân hàng N 3 không trả thì ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M1 có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà nêu trên.*

*5. Tách yêu cầu bồi thường thiệt hại của Hợp đồng thế chấp nói trên bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu của đương sự.*

*6. Nếu Công ty TNHH Một thành viên X không thanh toán được khoản nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi gồm:*

*6.1. 01 xe ô tô 7 chỗ hiệu Ford Everest, biển số 56N-9774, số khung DR13955, số máy WLAT-1139230 và 01 xe tải hiệu Vinaxuki, biển số 54Z-6467, số khung H060915, số máy H01415869, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000028 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/01/2010, chi tiết khoản vay: 2.331.403.333 đồng, dư nợ: 852.000.000 đồng, lãi trong hạn: 1.005.596.667 đồng, lãi quá hạn: 473.806.667 đồng, tạm tính đến ngày 20/11/2018, phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp được thu hồi nợ: 680.000.000 đồng và các khoản lãi đến thời điểm trả nợ.*

*6.2. 03 xe Huyndai trộn bê tông Biển số 57M-0473, 57M-0506, 57M-0481, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000030 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/01/2010, chi tiết khoản vay: 10.526.888.056 đồng, dư nợ: 3.847.000.000 đồng, lãi trong hạn: 4.540.528.611 đồng, lãi quá hạn: 2.139.359,444 đồng, tạm tính đến ngày 20/11/2018, phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp được thu hồi nợ: 2.820.000.000 đồng và các khoản lãi đến thời điểm trả nợ.*

*Trong trường hợp số tiền phát mại thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng thì Công ty TNHH Một thành viên X phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.*

*7. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký, do nguyên đơn rút yêu cầu, gồm:*

*7.1. Tài sản thế chấp là: thửa đất số 767, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: Phường Trường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 02241 QSDĐ/TT ngày 10/12/2003 của Ủy ban nhân dân Quận 9; thửa đất số 799-800-920-922-959-960, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: Phường Trường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 01898QSDĐ/TT ngày 09/01/2002 của Ủy ban nhân dân Quận 9, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-200900373 được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 19/6/2009, số công chứng 023666 Quyển số 06 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/6/2009.*

*7.2. Tài sản thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ: 36/3 Đường số 20, KP3, phường Thạnh Mỹ L, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, chi tiết như sau: thửa đất số 122, tờ bản đồ số 06 (sơ đồ nền), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1998/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 03/11/2003.*

*7.3. Tài sản là thửa đất số 135, 136, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ xã An Phú T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp số 1602-LCP-201000054 được công chứng tại Văn phòng C ngày 08/02/2010, số công chứng 00397 Quyển số 01 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/02/2010.*

*Các đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án khác nếu có tranh chấp.*

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

Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng N có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 115/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 14/5/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 703/2019/KDTM-PT ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm đúng pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 25/2020/KDTM-GĐT ngày 10/7/2020, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Chấp nhận Kháng nghị số 115/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 14/5/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 703/2019/KDTM-PT ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.*

Tại Công văn số 6696/CCTHADS ngày 13/12/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/2023/KN-KDTM ngày 06/7/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 25/2020/KDTM-GĐT ngày 10/7/2020 của Ủy ban Thẩm phán 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 giám đốc thẩm nêu trên, hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 703/2019/KDTM-PT ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử sơ thẩm lại về phần xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại 669/8/4, nhà đất tại 669/8A cùng tại địa chỉ An Dương V, Khu phố 14, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh và 01 xe ô tô 7 chỗ hiệu Ford Everest, biển số 56N-9774, số khung DR13955, số máy Wlat-1139230.

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] Ngày 19/6/2009, Chi nhánh Ngân hàng N (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và Công ty X (tên cũ là Công ty TNHH MTV C2) ký kết Hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-200900447 với hạn mức tín dụng tiền vay là 30.000.000.000 đồng, mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Ngày 02/6/2010, hai bên ký phụ lục hợp đồng kèm theo đồng ý nâng hạn mức tín dụng lên 50.000.000.000 đồng.

[2] Ngày 03/02/2010, ông Tăng Hiền H, bà Nguyễn Thị M1 là chủ sở hữu nhà và chủ sử dụng quyền sử dụng đất tại số 669/8/4 An Dương V, Khu phố 14, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh và số 669/8A An Dương V, Khu phố 14, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh lập 02 hợp đồng ủy quyền cho ông Võ Thanh S1 có nội dung: *"Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A quản lý, sử dụng, xây dựng, hoàn công, cho thuê, thế chấp, thế chấp tài sản của bên thứ ba (kể cả ký hợp đồng tín dụng), bán, tặng cho và hủy hợp đồng bán hoặc tặng cho"* đối với hai nhà, đất nêu trên của ông H, bà M1. Hai hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C3 Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ theo 02 hợp đồng ủy quyền nêu trên, ngày 08/02/2010, ông Võ Thanh S1 (người được ủy quyền) ký các Hợp đồng thế chấp tài sản số 1602-LAV-201000051 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 1602-LCP-201000052 với Ngân hàng để bảo đảm khoản vay của Công ty X theo Hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-200900447 ngày 19/6/2009 ký kết với Ngân hàng.

[3] Ngân hàng và Công ty X ký kết hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, việc ký kết được thực hiện theo quy định pháp luật; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số 1602LAV200900447 ngày 19/6/2009 là có căn cứ. Đối với 02 hợp đồng ủy quyền giữa ông H, bà M1 với ông S1 đều thể hiện bên được ủy quyền (ông S1) được quyền thế chấp tài sản, không giới hạn việc ủy quyền thế chấp nhằm mục đích vay tiền trực tiếp cho người ủy quyền hay thế chấp tài sản để bảo đảm cho một cá nhân, tổ chức khác; nội dung ủy quyền cho thấy ông H, bà M1 tự nguyện giao quyền sở hữu tài sản của mình cho ông S1 trong thời gian ủy quyền. Trong phạm vi ủy quyền, ông S1 ký hợp đồng thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty X tại Ngân hàng là không vượt quá phạm vi ủy quyền, các hợp đồng thế chấp được công chứng chứng thực, được đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực pháp luật. Do Công ty X vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty X phải trả nợ gốc và lãi, trường hợp không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong phạm vi bảo đảm là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng ông S1 ký hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm cho Công ty X vay tiền là vượt quá phạm vi ủy quyền, nên 02 hợp đồng thế chấp tài sản mà ông S1 ký với Ngân hàng là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là không đúng với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng ủy quyền. Do đó, Ủy ban

Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 703/2019/KDTM-PT ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở.

[4] Tuy nhiên, căn cứ Công văn số 4053/CNBTA ngày 24/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình T thì: trước khi Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 115/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 14/5/2020 kháng nghị Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 703/2019/KDTM-PT ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã thi hành Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm về phần: *"Chi nhánh Ngân hàng N có trách nhiệm trả lại cho ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M1 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1809/98 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/01/1998 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00869/2007/Bình Trị Đ do UBND quận Bình T cấp ngày 28/11/2007 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền"* bằng biện pháp cưỡng chế yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mới cho ông H, bà M1. Ngày 10/02/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CS18052 và số CS18053 cho ông Tăng Hiền H và bà Nguyễn Thị M1 đối với nhà đất tại 669/8/4 và nhà đất tại 669/8A cùng tại địa chỉ An Dương V, Khu phố 14, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ngày 13/02/2020, ông H, bà M1 đã ký hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở toàn bộ 02 nhà, đất nêu trên cho ông Đỗ Q1, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình T đăng ký biến động ngày 21/02/2020.

[5] Đối với tài sản bảo đảm là chiếc xe ô tô 7 chỗ hiệu Ford Everest, biển số 56N-9774 (số máy WLAT-1139230, số khung DR13955), thì tại Công văn số 6696/CCTHSDA ngày 13/12/2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức cho biết: Ngày 18/4/2013, Phòng Cảnh sát giao thông Đường bộ - Đường sắt Công an Thành phố H đã làm thủ tục sang tên chiếc xe ô tô 7 chỗ nêu trên cho chủ xe mới là bà Phạm Thị Hoàng O và cấp biển số 51A-403.85. Như vậy, tại thời điểm xét xử giám đốc thẩm ngày 10/7/2020, tài sản bảo đảm là nhà đất tại 669/8/4 và nhà đất tại 669/8A cùng tại địa chỉ An Dương V, Khu phố 14, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh không còn thuộc quyền sử dụng của ông H, bà M1; tài sản bảo đảm là 01 xe ô tô 7 chỗ hiệu Ford Everest, biển số 56N-9774 không còn thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV H5 (do ông Võ Thanh S1 đại diện theo pháp luật) (theo Hợp đồng bảo lãnh thế chấp tài sản số 1602-LCP-201000.028 ngày 28/01/2010) như đã nêu trên; Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không xác minh tình trạng tài sản bảo đảm, không xử lý hậu quả của việc thi hành án theo quy định tại Điều 344 Bộ luật tố tụng dân

sự năm 2015 là không đúng, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, bà M1.

*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 05/2023/KN-KDTM ngày 06/7/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 25/2020/KDTM-GĐT ngày 10/7/2020 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 703/2019/KDTM-PT ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 32/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp"* giữa nguyên đơn là Ngân hàng N với bị đơn là Công ty TNHH Một thành viên X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm (về phần xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại 669/8/4, nhà đất tại 669/8A cùng tại địa chỉ An Dương V, Khu phố 14, phường Bình Trị Đ, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh và 01 xe ô tô 7 chỗ hiệu Ford Everest, biển số 56N-9774, số khung DR13955, số máy Wlat-1139230) đúng quy định của pháp luật.

***Nơi nhận:***
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC - Vụ 10;
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đ;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, PCA phụ trách, Vụ GĐKT II TANDTC (3 bản), hồ sơ vụ án.

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

**Ngô Hồng Phúc**