

**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: 26/2022/KDTM-GĐT

Ngày: 30/9/2022

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 Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu.

Các Thẩm phán:

1. Ông Hoàng Thanh Dũng
2. Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn – Thẩm tra viên chính

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc 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 H1; địa chỉ: 108 G1, quận G2, thành phố Hà Nội.
2. *Bị đơn:* Bà Ngô Hồng T1, sinh năm 1967; địa chỉ: 17 G3, Khu phố 3, phường G4, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
 - 3.1. Bà Trần Thị Thu L1, sinh năm 1964; địa chỉ: 64 đường G5, Phường G6, Quận G7, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - 3.2. Ông Trần Hoàng T3, sinh năm 1986; địa chỉ: 21A Đường số 1, khu phố G8, phường G9, TP. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - 3.3. Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đầu tư S1; địa chỉ: 6B đường G10, Phường G11, Quận G12, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - 3.4. Ngân hàng H2; địa chỉ: 25 G1, quận G2, thành phố Hà Nội.

3.5. Ông Thái Kim T2 (chết ngày 21/8/2013).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T2: Chị Thái Trần Phương U1, sinh năm 1987; anh Thái Trần Ngọc L2, sinh năm 1992; anh Thái Trần Phúc L3, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: 64 đường G13, Phường G6, Quận G7, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, đại diện hợp pháp của Ngân hàng H1 trình bày:

Ngân hàng H1 cho Bà Ngô Hồng T1 vay số tiền 2 tỉ đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1549.1/HĐTDNT-CN ngày 24/4/2009. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là nhà đất tại địa chỉ số 19/13 đường G14, phường G15, Quận G16, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà số 19/13) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0448/2009/UB-GCN (gọi tắt là Giấy chứng nhận) cấp ngày 13/3/2009 cho bà Trần Thị Thu L1. Do bà T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn nên Ngân hàng H1 yêu cầu Tòa án buộc bà T1 trả số nợ gốc và lãi cho ngân hàng, nếu bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thi hành án.

Bị đơn là Ngô Hồng T1 trình bày:

Bà có vay, thế chấp tài sản theo trình bày của đại diện hợp pháp của Ngân hàng H1 là đúng, nhưng thực chất bà vay giúp cho ông Trần Hoàng T3, – Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đầu tư S1 (gọi tắt là Công ty S1). Người nhận tiền vay là ông Thái Nghiêm Tùng (Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty S1) và bà Lê Thị Thanh V1. Ông T2, bà V1 không trả được nợ vay ngân hàng nên bà đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thu L1 trình bày:

Bà chỉ là người đứng tên sở hữu nhà đất số 19/13 dùm cho Công ty S1 do ông T2 (chồng cũ của bà L1) nhờ, do đó, bà không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng H1.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 54/2020/KDTM-ST ngày 22/9/2020, Tòa án nhân dân quận (nay là thành phố) Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng H1, buộc Bà Ngô Hồng T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng H1 nợ gốc là 2 tỉ đồng, nợ lãi là 4.248.177.778 đồng, tổng cộng là 6.248.177.778 đồng.

Nếu Bà Ngô Hồng T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả tiền thì Ngân hàng H1 có quyền yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp là căn nhà và đất tại số 19/13 G14, phường G15, Quận G16, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền

sở hữu của bà Trần Thị Thu L1 theo Hợp đồng thế chấp số 1350/HĐTC-CN ngày 24/4/2009 để đảm bảo nghĩa vụ trả tiền. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán các khoản, nếu còn dư sẽ trả lại cho bà Trần Thị Thu L1, nếu thiếu thì Bà Ngô Hồng T1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

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

Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật.

Ngày 10/01/2022, Công ty Cổ phần Bất động sản S2 có đơn đề nghị xem xét Bản án sơ thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 12/2022/KN-KDTM ngày 28/7/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì Ngân hàng H1 cho Bà Ngô Hồng T1 vay số tiền 2 tỉ đồng; tài sản bảo đảm cho khoản vay là nhà đất số 19/13 đã được cấp Giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Thu L1. Do bà T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn nên Ngân hàng H1 yêu cầu Tòa án buộc bà T1 trả số nợ gốc và lãi cho ngân hàng, nếu bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thi hành án.

[2] Bà T1 khai rằng, bà vay giúp số tiền nêu trên cho ông Trần Hoàng T3 – Giám đốc Công ty S1. Người nhận tiền vay là ông Thái Nghiêm T4 (Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty S1) và bà Lê Thị Thanh V1. Ông T2, bà V1 không trả được nợ nên bà T1 đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng. Còn bà Trần Thị Thu L1 khai, bà chỉ là người đứng tên sở hữu nhà đất số 19/13 dùm cho Công ty S1 do ông T2 (chồng cũ của bà L1) nhờ, do đó, bà L1 không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng H1.

[3] Xét thấy, nguồn gốc nhà đất số 19/13 do vợ chồng ông Nguyễn T5, bà Vũ Thị M1 mua hóa giá của Công ty Quản lý nhà Quận G16. Theo ông T5 khai, ông đã bán căn nhà này cho Công ty S1, nhưng không nhớ ai là người đại diện đứng tên. Tại Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 09/6/2008 của Công ty S1 thể hiện, Công ty S1 “gán” nhà đất số 19/13 cho bà L1 để trả nợ, và trong thực tế, vào ngày

05/12/2008, ông T5, bà M1 đã ký hợp đồng bán căn nhà này cho bà L1, hay nói cách khác, bà L1 là người đứng tên hộ Công ty S1 đối với nhà đất số 19/13.

[4] Tuy nhiên, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả xác minh của Cơ quan Cảnh sát Điều tra – Công an Thành phố Hồ Chí Minh (Công văn số 2810/CV-PC45 (Đ8) ngày 19/11/2010) thể hiện, trước khi nhờ bà L1 đứng tên hộ nhà đất số 19/13, thì ngày 21/02/2008, Công ty S1 đã ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 00396/HĐTD-NH, vay Ngân hàng H2 số tiền 436.800.000.000 đồng, tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất tại Khu 19B G14 (theo 46 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở), trong đó có nhà đất số 19/13. Do nhà đất này chưa hoàn tất thủ tục hóa giá nên Ngân hàng H2 giao lại giấy tờ nhà cho Công ty S1 cùng với vợ chồng ông T5, bà M1 hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu cho Công ty S1, nhưng Công ty S1 lại để cho bà L1 đứng tên hộ và bà L1 đã thực hiện thế chấp nhà đất số 19/13 cho Ngân hàng H1 vào ngày 24/4/2009 như viện dẫn ở phần trên.

[5] Hồ sơ vụ án còn thể hiện, trước thời điểm bà L1 được cấp Giấy chứng nhận và thế chấp nhà đất số 19/13 cho Ngân hàng H1, thì tại Biên bản thỏa thuận về việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Công ty S1 tại Ngân hàng H2 HCM cho bên thứ ba ngày 30/12/2008, Công ty S1 và Ngân hàng H2 cùng với bà Đoàn Minh Hà – Tổng Giám đốc Công ty TNHH Bất động sản S2 (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản S2 – gọi tắt là Công ty S2) đã có thỏa thuận ba bên, với nội dung, Công ty S1 chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình cho Công ty S2, theo đó, bà Hà chịu trách nhiệm trả nợ thay cho Công ty S1 đối với khoản vay của Ngân hàng H2; đồng thời, Công ty S1 chuyển nhượng lại 25 căn nhà tại Khu 19B G14 cho Công ty S2, trong đó có nhà đất số 19/13 (theo Hợp đồng mua bán 25 căn nhà tại Khu 19B G14, phường G15, Quận G16, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/3/2009). Như vậy, thời điểm bà L1 thế chấp nhà đất số 19/13 cho Ngân hàng H1 thì tài sản này đã được Công ty S1 thế chấp cho Ngân hàng H2 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng ngày 21/02/2008, rồi sau đó, Công ty S2 là người thay thế quyền và nghĩa vụ của Công ty S1 trả nợ cho Ngân hàng H2, đồng thời được sở hữu nhà đất số 19/13. Theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 thì giao dịch giữa bà L1 với Ngân hàng H1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, và trong trường hợp này, Ngân hàng H1 không được bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 138 của BLDS năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H1 đối với bà T1 (trong đó có nội dung xử lý tài sản thế chấp là nhà đất số 19/13 nếu bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng H1) là không đúng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty S2.

[6] Mặt khác, về tổ tụng, trong vụ án này, tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện hợp đồng vay tài sản có liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty S2, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không đưa Công ty S2 vào tham gia

tổ tụng là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, khi giải quyết lại vụ án cần phải đưa Công ty S2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 12/2022/KN-KDTM ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 54/2020/KDTM-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa nguyên đơn là Ngân hàng H1 với bị đơn là Bà Ngô Hồng T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP HCM;
- TAND Tp. Thủ Đức, TP HCM;
- Cục THADS Tp. Thủ Đức, TP HCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (TNT).

**T/M ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Châu