TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 341/2022/QĐ-PT	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH
GIẢI QUYẾT VIỆC KHÁNG CÁO ĐỐI VỚI QUYẾT ĐỊNH ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên họp: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Anh Minh

Ông Nguyễn Minh Quang

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên họp: Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm số 42/2022/QĐST-DS ngày 04/3/2022.

Toà án nhân dân quận A đã căn cứ vào các Điều 48, điểm c khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 1 và 3 Điều 218, Điều 219 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc "*Tranh chấp hợp đồng thế chấp*"; giữa:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Uyên B, sinh năm 1971; địa chỉ: 19-21 Đường C, phường D, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Đại E, sinh năm 1963; địa chỉ: 19-21 Đường C, phường D, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (*Giấy ủy quyền số công chứng 17.GUQ ngày 14/11/2018 doVăn Phòng công chứng F, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận*). (Có mặt)

2. *Bị đơn*: Ngân hàng TMCP G; trụ sở: Khu hành chính Đường số 7, KCN H, phường I, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thái J, sinh năm: 1973 (Giấy ủy quyền số 56/BSG-HCNS ngày 14/01/2019). (Có mặt)

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

- Công ty TNHH K; địa chỉ: 91 Đường L, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Đại E, sinh năm: 1963; địa chỉ: 19-21 Đường C, phường D, Quận I, Tp. Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- Ông Hoàng Đại E, sinh năm: 1963; địa chỉ: 19-21 Đường C, phường D, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- Ông Nguyễn Thành O, sinh năm: 1963; địa chỉ: 97 Đường P, Phường Q, quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- Chi Cục thi hành án dân sự thành phố S, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 2/267 Đường T, khu phố 1, phường U, thành phố S, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Tại Đơn kháng cáo ngày 16 tháng 3 năm 2022, nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị Uyên B kháng cáo như sau: Ngày 22/10/2009, Công ty TNHH K có nhờ nguyên đơn đứng ra bảo lãnh cho khoản vay 9,5 tỷ đồng theo Hợp đồng tín dụng số 475AVL09 ký giữa Công ty TNHH K với Ngân hàng TMCP G chi nhánh H nay là chi nhánh V (viết tắt là "G"). Theo đó nguyên đơn và G ký Hợp đồng thế chấp số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009 tại Phòng công chứng W để thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 10.895m^2 thuộc các thửa 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9, tại phường X, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh nhằm đảm bảo cho khoản nợ vay của Công ty TNHH K theo hợp đồng tín dụng trên, với hạn mức vay tối đa không quá 26 tỷ đồng. Đến ngày 19/10/2010, Công ty TNHH K và G đã tất toán xong khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 475AVL09 và kể từ thời điểm này nguyên đơn không còn bất cứ nghĩa vụ bảo lãnh nào cho Công ty TNHH K tại G. Cùng ngày, Công ty TNHH K và G ký lại Hợp đồng tín dụng số 393AVL10 ngày 19/10/2010, và Hợp đồng tín dụng số 398VL10 ngày 21/10/2010; nhưng thay vì xóa thế chấp đối với tài sản để trả lại các giấy tờ bản chính theo Hợp đồng thế chấp số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009 cho nguyên đơn thì G lại tự ý tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 10.895m^2 thuộc các thửa 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9, tại phường X, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh của nguyên đơn để bảo lãnh cho các khoản vay của Công ty TNHH K theo Hợp đồng tín dụng số 393AVL10 ngày 19/10/2010 và Hợp đồng tín dụng số 398VL10 ngày 21/10/2010, mà không có ý kiến của nguyên đơn. Năm 2013, nguyên đơn bất ngờ nhận được thông báo của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp giữa G với Công ty TNHH K về khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 393AVL10 ngày 19/10/2010, số 398AVL10 ngày 21/10/2010 và số 453BVL09 ngày 01/10/2009. Do việc vay mượn theo các hợp đồng tín dụng trên giao dịch riêng giữa G với Công ty TNHH K nên nguyên đơn không quan tâm đến việc giải quyết. Chỉ đến khi G yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản để thu hồi nợ liên quan đến khoản nợ từ Công ty TNHH K, thì nguyên đơn mới tìm hiểu và ngạc nhiên khi phát hiện ra việc G đã tự ý sử dụng tài sản của cá nhân nguyên đơn để bảo lãnh, thế chấp cho các

khoản vay khác theo Hợp đồng tín dụng số 393AVL10 ngày 19/10/2010, số 398VL10 ngày 21/10/2010 của Công ty TNHH K mà không có sự đồng ý, chấp thuận của nguyên đơn. Nguyên đơn không sử dụng tài sản quyền sử dụng đất diện tích 10.895m^2 thuộc các thửa 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9, tại phường X, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157/QSDĐ/số 67/QĐ.UB.NN cấp ngày 24/02/1995 cập nhật biến động ngày 21/10/2009 để bảo lãnh cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 475AVL09 ký giữa Công ty K tại G. Khi giải quyết tranh chấp, Tòa án nhân dân Quận N đã nhập nhằng bằng việc ràng buộc trách nhiệm bảo lãnh, thế chấp của nguyên đơn đối với các khoản vay khác của Công ty TNHH K, buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ bảo lãnh kể cả đối với khoản vay mà nguyên đơn không ký bảo lãnh thế chấp. Việc ghi nhận thỏa thuận giữa G và Công ty TNHH K tại Quyết định số 31/2013/QĐST-KDTM ngày 02/12/20213 liên quan đến kê biên, phát mãi tài sản của nguyên đơn là cố ý công nhận giá trị pháp lý cho giao dịch trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền sở hữu tài sản hợp pháp của nguyên đơn. Ngày 02/12/20213, Tòa án nhân dân quận A đã căn cứ vào Quyết định số 31/2013/QĐST-KDTM của Tòa án nhân dân Quận N để cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được giải quyết bằng quyết định đã có hiệu lực là vi phạm quy định của pháp luật. Vì vậy, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 42/2022/QĐST-DS ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân quận A, Tp. Hồ Chí Minh.

Tại Đơn kháng cáo ngày 16 tháng 3 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Công ty TNHH K kháng cáo trình bày ý kiến như sau: Do nhu cầu bổ sung vốn lưu động, thực hiện dự án đầu tư, ngày 16/10/2009 Công ty TNHH K đã ký Hợp đồng tín dụng số 475AVL09 với G để vay số tiền 9,5 tỷ đồng với thời hạn 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng trên, Công ty TNHH K có nhờ nguyên đơn đứng ra bảo lãnh thế chấp bằng quyền sử dụng đất diện tích 10.895m^2 thuộc các thửa 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9, tại phường X, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh thông qua Hợp đồng thế chấp số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009. Đến hạn thanh toán, Công ty TNHH K đã hoàn trả đầy đủ số tiền vay, lãi cho G và hai bên đã tất toán Hợp đồng tín dụng số 475AVL09. Đồng thời, tài sản quyền sử dụng đất của cá nhân nguyên đơn sẽ trả về cho nguyên đơn vì hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn và G chỉ đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 475AVL09. Để tiếp tục tái cấp vớn lưu động, Công ty TNHH K và G đã tiếp tục ký các Hợp đồng tín dụng khác số 453BVL09 ngày 01/10/2010; và để đảm bảo cho khoản vay trên, cá nhân ông Hoàng Đại E đứng ra bảo lãnh bằng việc thế chấp tài sản của mình là Quyền sử dụng đất thửa số 1417 tờ bản đồ số 5, phường Z, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh các thửa số 402, thửa số 509 và thửa số 525 tờ bản đồ số 20 và quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại số 20 Đường A1 ấp Đông, phường Z, Quận N, Thành phố Hồ

Chí Minh. Hợp đồng tín dụng số 393AVL10 ngày 19/10/2010, số 398VL10 ngày 21/10/2010 được ký giữa G và Công ty TNHH K không có hợp đồng thế chấp để đảm bảo, G đã tự ý giữ lại giấy tờ đất của nguyên đơn tại Hợp đồng thế chấp số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009 để đảm bảo khoản vay này và không ký lại hợp đồng thế chấp nào khác với nguyên đơn. G đã khởi kiện Công ty TNHH K tại Tòa án nhân dân Quận N (nay là thành phố S) để đòi khoản nợ vay theo các Hợp đồng tín dụng số 453BVL09 ngày 01/10/2010, số 393AVL10 ngày 19/10/2010 và số 398VL10 ngày 21/10/2010. Ngày 02/12/2013, Tòa án nhân dân Quận N đã ban hành Quyết định số 31/2013/QĐST-KDTM công nhận thỏa thuận thành để Công ty TNHH K tiếp tục trả nợ gốc, lãi cho G. Thời điểm này, ông E đã bàn giao tài sản cho G định giá là 22.265.000.000 đồng lớn hơn các khoản nợ của Công ty TNHH K tại G. Việc G phát mãi, đấu giá tài sản với giá trị thấp so với giá trị tài sản thực tế dẫn đến không đủ thu hồi nợ hoàn toàn là do lỗi của G, không thể đổ lỗi cho Công ty TNHH K và không thể tự ý lấy tài sản của nguyên đơn- bà B để đi phát mãi vì tài sản của bà B không liên quan đến các hợp đồng thế chấp trên.

Hợp đồng tín dụng số 453BVL09 ngày 01/10/2010, số 475AVL09 ngày 16/12/2009, số 393AVL10 ngày 19/10/2010 và số 398VL10 ngày 21/10/2010 có tài sản bảo đảm độc lập, không tham chiếu đến nhau nên việc G lấy tài sản bảo đảm của Hợp đồng thế chấp số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009 để trả nợ cho Hợp đồng tín dụng số 453BVL09, số 393AVL10 và số 398VL10 là không đúng quy định của pháp luật, trái với các thỏa thuận tại các hợp đồng thế chấp của các bên. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với yêu cầu của pháp luật, cần phải được tiếp tục giải quyết nhưng Tòa án nhân dân quận A căn cứ vào Quyết định số 31/2013/QĐST-KDTM ngày 02/12/2013 để cho rằng vụ án đã được giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật là không thỏa đáng. Vì vậy, Công ty TNHH K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 42/2022/QĐST-DS ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân quận A, Tp. Hồ Chí Minh.

Tại phiên họp,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và Công ty TNHH K có ý kiến trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 42/2022/QĐST-DS ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân quận A. Xác nhận tài sản bảo lãnh thế chấp cho khoản nợ vay tại Hợp đồng tín dụng số 393AVL10 và số 398VL10 là quyền sử dụng đất diện tích 10.895m^2 thuộc các thửa 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9, tại phường X, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh tại Hợp đồng thế chấp số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009; đồng thời thừa nhận bà B và Công ty TNHH K có tham gia hòa giải, ký biên bản hòa giải và hòa giải thành ngày 11/11/2013 tại Tòa án nhân dân Quận N; các biên bản

này được Tòa án nhân dân Quận N dùng làm căn cứ ban hành Quyết định số 31/2013/QĐST-KDTM ngày 02/12/2013.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn có ý kiến trình bày xác định: Quyền sử dụng đất diện tích 10.895m^2 thuộc các thửa 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9, tại phường X, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh tại Hợp đồng thế chấp số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009 được dùng làm tài sản bảo lãnh thế chấp cho các khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 393AVL10 và số 398VL10. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn và Công ty TNHH K vì tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009 đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 393AVL10 và số 398VL10 đã được giải quyết bằng Quyết định số 31/2013/QĐST-KDTM ngày 02/12/2013 về việc công nhận sự thỏa thuận của các được sự của Tòa án nhân dân Quận N, quyết định đã có hiệu lực pháp luật thi hành. Việc phát mãi tài sản thế chấp sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật về thế chấp và các quy định của ngân hàng nếu Công ty TNHH K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với các hợp đồng tín dụng được bảo lãnh. Do vậy, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn và Công ty TNHH K. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 42/2022/QĐST-DS ngày 04/3/2022, Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Thành O trình bày ý kiến như sau: Ông O không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn và Công ty TNHH K vì ngày 07/01/2021 ông O đã mua lại khoản nợ xấu của G tại Trung tâm đấu giá thuộc sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh với giá tiền 23.350.000.000 đồng, tài sản đảm bảo khoản nợ là quyền sử dụng đất diện tích 10.895m^2 thuộc các thửa 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9, tại phường X, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị Uyên B và ông Hoàng Đại E đồng sở hữu theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157/QSDĐ/số 67/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân huyện S cấp. Đề nghị giữ nguyên Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 42/2022/QĐST-DS ngày 04/3/2022, Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan - Ông Hoàng Đại E trình bày ý kiến như sau: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của nguyên đơn và Công ty TNHH K; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 42/2022/QĐST-DS ngày 04/3/2022, Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa như sau:

+ *Về tố tụng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quyền hạn, nhiệm vụ và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý vụ án giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa.

+ *Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo*: Nguyên đơn và Công ty TNHH K thực hiện quyền kháng cáo trong thời gian luật định căn cứ Điều 273 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự; do vậy, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

+ *Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn và Công ty TNHH K*:

Căn cứ hồ sơ vụ án tại Điều 1 và Điều 2 của Hợp đồng thế chấp số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009 các bên thỏa thuận tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 10.895m^2 thuộc các thửa 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9, tại phường X, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157/QSDĐ/số 67/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân huyện S cấp sẽ bảo đảm các nghĩa vụ cho các khoản vay của Công ty TNHH K tại G với mức dư nợ tối đa 26 tỷ đồng tại Hợp đồng tín dụng số 475AVL09 ngày 16/10/2009 và các hợp đồng tín dụng có tham chiếu đến hợp đồng này.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 393AVL10 ngày 19/10/2010 và số 398VL10 ngày 21/10/2010 nhận thấy cả 2 hợp đồng này nêu tại Điều 6 về biện pháp bảo đảm tiền vay thì khoản vay của 2 hợp đồng được bảo đảm bằng tài sản thế chấp của bên thứ ba là quyền sử dụng đất diện tích 10.895m^2 thuộc các thửa 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9, tại phường X, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh; như vậy 2 hợp đồng này có dẫn chiếu đến tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009. Hợp đồng thế chấp số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009 đã được các bên thỏa thuận để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 393AVL10 ngày 19/10/2010 và số 398VL10 ngày 21/10/2010.

Ngày 02/12/2013, Tòa án nhân dân Quận N đã ban hành Quyết định số 31/2013/QĐST-KDTM công nhận sự thỏa thuận của các đương sự trên cơ sở thỏa thuận tại Biên bản hòa giải thành ngày 22/11/2013 giải quyết vụ án tranh chấp "*Hợp đồng tín dụng*" giữa nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần G – chi nhánh H; bị đơn: Công ty TNHH K; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Uyên B….Theo đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009 đã đươc các đương sự thỏa thuận để đảm bảo trả nợ cho hợp đồng tín dụng số 398VL10 ngày 21/10/2010, hợp đồng 393AVL10 ngày 19/10/2010 khi Công ty TNHH K không thanh toán các khoản nợ của 02 hợp đồng trên thì Ngân hàng sẽ phát mãi tài sản để thu hồi nợ.

Tòa án Nhân dân quận A căn cứ vào Quyết định số 31/2013/QĐST-KDTM ngày 02/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu

lực pháp luật đã giải quyết Hợp đồng thế chấp số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009 để ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 42/2022/QĐST-DS ngày 04/3/2022 là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn và Công ty TNHH K kháng cáo yêu cầu hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 42/2022/QĐST-DS ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân quận A, Tp. Hồ Chí Minh là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và Công ty TNHH K.

XÉT THẤY:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

[1.1]. *Về quyền và thời hạn kháng cáo*: Đơn kháng cáo ngày 16/3/2022 của nguyên đơn và Công ty TNHH K làm trong thời hạn; nguyên đơn và Công ty TNHH K đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; do vậy, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 42/2022/QĐST-DS ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân quận A, Tp. Hồ Chí Minh là đúng pháp luật về thẩm quyền.

[1.2]. Về tài liệu chứng cứ do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu thập bổ sung, gồm: Hồ sơ vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 44/2013/TLST-KDTM ngày 25/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận N (nay là thành phố S), Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] *Về nội dung*: Xét kháng cáo của nguyên đơn và Công ty TNHH K.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc G giải chấp tài sản, xóa đăng ký thế chấp và giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157 QSDĐ/số 7/QĐ.UB.NN cấp ngày 24/02/1995, cập nhật biến động ngày 21/10/2009 các thửa đất đất có diện tích 10.895m^2 thuộc thửa đất số 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại phường X, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh (theo hợp đồng tín dụng số 475/AVL09 ngày 16/10/2009) cho bà Nguyễn Thị Uyên B.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009 được ký kết giữa bên thế chấp (*ông Hoàng Đại E và bà Nguyễn Thị Uyên B*), bên nhận thế chấp (*G*) và bên vay (*Công ty TNHH K*) có nội dung thể hiện: "*Nghĩa vụ bảo đảm: Bên thế chấp đồng ý thế chấp và Ngân hàng đồng ý nhận thế chấp Tài sản thế chấp quy định tại Điều 2 Hợp đồng này để đảm bảo các nghĩa vụ cho các khoản nợ vay của Công ty TNHH K tại Ngân hàng TMCP G - Chi nhánh H với mức dư nợ tối đa 26.000.000.000 đồng được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 475AVL09 ngày 16/10/2009 và các hợp đồng tín dụng có tham chiếu đến hợp đồng thế chấp này"*. Ngày 19/10/2010 Công ty TNHH K đã thực hiện

nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP G chi nhánh H và Hợp đồng tín dụng số 475AVL09 ngày 16/10/2009 đã được tất toán.

Theo Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư phát triển số 453BVL09 ngày 01/10/2009 được ký giữa G và Công ty TNHH K tại khoản 6.2 Điều 6 thể hiện khoản vay tại hợp đồng tín dụng này được bảo đảm bằng tài sản của bên thứ 3 là: *Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 20 đường 39 ấp Đông, phường Z, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất thửa số 1417 tờ bản đồ số 5, phường Z, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất thửa số 402, thửa số 509 và thửa số 525 tờ bản đồ số 20, phường Z, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Trị giá tài sản thế chấp 22.265.000.000 đồng. Các thỏa thuận chi tiết về bảo đảm tiền vay được cụ thể trong hợp đồng thế chấp.* Như vậy, quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường X, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157/QSDĐ/số 67/QĐ.UB.NN cấp ngày 24/02/1995 cập nhật biến động ngày 21/10/2009 tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009 không phải là tài sản được dùng thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ vay tại Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư phát triển số 453BVL09 ngày 01/10/2009 của Công ty TNHH K.

Tuy nhiên, Hợp đồng tín dụng từng lần số 393AVL10 ngày 19/10/2010 và số 398VL10 ngày 21/10/2010 được ký giữa Gvà Công ty TNHH K tại khoản 6.2 Điều 6 của hai hợp đồng tín dụng này có nội dung thỏa thuận: "*Khoản vay theo hợp đồng này được bảo đảm bằng tài sản thế chấp của bên thứ ba bao gồm: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9, hiện nay thuộc phường X, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh…….*" và tại khoản 6.3 Điều 6 của hợp đồng có nội dung thể hiện: "*Các thỏa thuận chi tiết về tài sản, quyền và nghĩa vụ của các bên được xác định cụ thể trong các hợp đồng thế chấp*".

Theo Quyết định số 31/2013/QĐST-KDTM ngày 02/12/20213 của Tòa án nhân dân Quận N (nay là thành phố S), Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, có nội dung: "*Công ty TNHH K có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP G- Chi nhánh H tổng số tiền còn thiếu tạm tính đến ngày 20/11/2013 là 45.013.070.984 đồng; trong đó, có nợ gốc 27.100.000.000 đồng, nợ lãi 17.913.070.984 đồng theo các Hợp đồng tín dụng số 453BVL09 ngày 01/10/2009, Hợp đồng số 393AV10 ngày 19/10/2010 và Hợp đồng số 398VL10 ngày 21/10/2010. Hạn cuối cùng phải thanh toán là 31/8/2014 (Dương Lịch).*

Công ty TNHH K còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng số 453BVL09 ngày 01/10/2009, Hợp đồng số 393AV10

ngày 19/10/2010 và Hợp đồng số 398VL10 ngày 21/10/2010 kể từ ngày 21/11/2013 cho đến khi thanh toán hết số nợ.

Trường hợp đến hết ngày 31/8/2014 Công ty TNHH K thanh toán hết tiền vốn gốc và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP G- Chi nhánh H có trách nhiệm trả lại cho ông E và bà B toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến các quyền sử dụng đất đã thế chấp theo các hợp đồng thế chấp 074/2009/VCB-VL ngày 01/10/2009, được chứng thực tại Phòng công chứng W, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/10/2009, đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/10/2010 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009, được chứng thực tại Phòng công chứng W, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/10/2009, đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/10/2009.

Nếu hết ngày 31/8/2014, Công ty TNHH K không thanh toán hết các khoản nợ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng TMCP G- Chi nhánh H có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản phát mãi không đủ trả để Ngân hàng TMCP G- Chi nhánh H thu hồi nợ thì Công ty TNHH K còn phải tiếp tục trả hết số tiền con thiếu".

Theo các tài liệu, chứng cứ nêu trên, có căn cứ xác định quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại phường X, thành phố S, Tp. Hồ Chí Minh tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009 đã được các bên đương sự thỏa thuận dùng làm tài sản thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty TNHH K tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 393AVL10 ngày 19/10/2010 và số 398VL10 ngày 21/10/2010 được ký giữa G và Công ty TNHH K; và đã được giải quyết tại Quyết định số 31/2013/QĐST-KDTM ngày 02/12/20213 của Tòa án nhân dân Quận N (nay là thành phố S), Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung này cũng được người đại diệp hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn và Công ty TNHH K thừa nhận tại phiên tòa.

Việc kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án đối với quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9 hiện nay thuộc phường X, thành phố S, Tp. Hồ Chí Minh để thu hồi nợ sẽ phải căn cứ vào các khoản nợ vay đến hạn chưa thanh toán cho G của Công ty TNHH K tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 393AVL10 ngày 19/10/2010 và số 398VL10 ngày 21/10/2010; đồng thời, phải tuân thủ phải các quy định của pháp luật về phát mãi tài sản thế chấp bảo lãnh đối với các khoản vay được bảo đảm bởi tài sản thế chấp do cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện. Nếu Công ty TNHH K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận tại Quyết định số 31/2013/QĐST-KDTM ngày 02/12/20213 của Tòa án nhân dân Quận N

(nay là thành phố S), Thành phố Hồ Chí Minh thì tài sản bảo lãnh thế chấp sẽ được kê biên phát mãi để đảm bảo thi hành án theo quy định của pháp luật. Trường hợp, Công ty TNHH K thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ tại các hợp đồng tín dụng liên quan đến tài sản bảo đảm tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 080/2009/VCB-VL ngày 22/10/2009 thì bên thế chấp (ông Hoàng Đại E và bà Nguyễn Thị Uyên B) sẽ được nhận lại các giấy tờ bản chính kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 150, 154, 155, 156, 157 tờ bản đồ số 9 thuộc phường X, thành phố S, Tp. Hồ Chí Minh.

Do vậy, Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xác định nội dung tranh chấp của nguyên đơn thuộc trường hợp sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự và đình chỉ giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

Từ những quy định của pháp luật và ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không có căn cứ pháp luật để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Uyên B và Công ty TNHH K.

Căn cứ vào Điều 314 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Uyên B

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH K

3. Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 42/2022/QĐST-DS ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực thi hành.

4. *Án phí dân sự phúc thẩm*:

4.1. Bà Nguyễn Thị Uyên B phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0033589 ngày 16/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Uyên B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4.2. Công ty TNHH K phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0033588 ngày 16/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH K đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tối cao;
- VKSND Tp. HCM;
- TAND quận A- Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận A;
- Các đương sự;
- Lưu.



TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN HỌP

Nguyễn Thị Minh Phượng