

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 11/2024/KDTM-GĐT

Ngày 11/6/2024

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 HÀ NỘI**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Thành Quang;

Các thành viên: Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân;
Ông Vũ Minh Tuấn;

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vinh- Thẩm tra viên chính.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Ngọc Tân - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11/6/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa giám đốc thẩm để xét xử vụ án kinh doanh, thương mại “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng N; trụ sở: Số 2 L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội; người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Viết T - Giám đốc phòng giao dịch số 2 N chi nhánh Hà Tây (Văn bản uỷ quyền ngày 17/9/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Huy Th - Luật sư Văn phòng luật sư T - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội;

2. ***Bị đơn:*** Bà Bạch Thị Thuý Ng, sinh năm 1974; trú tại: Tổ 1 M, tổ dân phố 6, phường M, quận H, Thành phố Hà Nội (Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Th, thành phố Th, tỉnh Thanh Hoá).

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:***

Bà Bạch Thị Thu H, sinh năm 1969; trú tại: số 2 ngách 50 ngõ 108 đường T, tổ 16 phường M, quận H, Thành phố Hà Nội;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Bà Lê Thị Thu H1 - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Q - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

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

4.1. Ông Trần Xuân T1, sinh năm 1973;

4.2. Chị Trần Ngọc A, sinh năm 1991;

4.3. Chị Trần Mai Tr, sinh năm 2003;

Các đương sự cùng trú tại: số 2 ngách 50 ngõ 108 đường T, tổ 16 phường M, quận H, Thành phố Hà Nội.

4.4. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1975; địa chỉ: số 4, ngách 4, tổ dân phố Đ, phường V, quận H, Thành phố Hà Nội.

4.5. Công ty Luật TNHH Q; địa chỉ: số 2 ngách 50 ngõ 108 đường T, tổ 16 phường M, quận H, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Bà Bạch Thị Thu H1 - Giám đốc Công ty.

4.6. Phòng công chứng số 7 thành phố H; Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đ - Trưởng văn phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/5/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng N trình bày:

Trong năm 2011, Ngân hàng N (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và bà Bạch Thị Thúy Ng ký các hợp đồng tín dụng, nội dung thể hiện Ngân hàng cho bà Ng vay tiền để kinh doanh đồ nội thất phong thủy, cụ thể: (1) Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV-201100386 ngày 21/02/2011, số tiền vay 2.000.000.000 đồng; (2) Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV-201102643 ngày 19/10/2011, số tiền vay 1.000.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất của thửa số 293, tờ bản đồ số 00, diện tích 54,4m² tại Khu giãn dân M, phường V, thành phố H, tỉnh Hà Tây (nay là phường M, quận H, Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 496165 do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 03/4/2007 đứng tên bà Bạch Thị Thu H (viết tắt là nhà đất tại thửa số 293). Việc thế chấp được lập thành văn bản và được công chứng tại Phòng công chứng Số 7 ngày 17/02/2011. Sau khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Ng 3.000.000.000 đồng thông qua Phụ lục hợp đồng ngày 21/02/2011 và ngày 19/10/2011. Tính đến ngày 30/9/2020, bà Ng đã thanh toán được 379.344.444 đồng (trong đó trả nợ gốc: 145.700.000 đồng và trả lãi trong hạn 233.644.444 đồng)

Do bà Ng vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Ng phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ của hai hợp đồng tín dụng nêu trên (tạm tính đến ngày 30/9/2020) là 7.578.920.768 đồng, trong đó nợ gốc là 2.854.300.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.209.317.549 đồng; lãi quá hạn là 1.515.303.219 đồng (Ngày 18/9/2020, Ngân hàng rút một phần lãi 2.616.937.890 đồng); yêu cầu Tòa án buộc bà Ng phải trả lãi theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, các phụ lục hợp đồng tín dụng cho đến khi thực tế thanh toán hết các khoản nợ. Nếu bà Ng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa

vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa số 293.

Bị đơn là bà Bạch Thị Thúy Ng trình bày:

Bà Ng thừa nhận năm 2011 bà có ký các Hợp đồng tín dụng để vay 4.000.000.000đ của Ngân hàng (trong đó có Hợp đồng tín dụng ngày 14/3/2011, số tiền vay 1.000.000.000đ đã tất toán). Do việc kinh doanh bị thua lỗ nên khoản nợ bị quá hạn. Đối với số tiền nợ gốc bà Ng xác nhận còn nợ nhưng không xác định được chính xác còn nợ bao nhiêu. Đối với số tiền nợ lãi bà Ng không đồng ý trả Ngân hàng vì khi bà không thể trả được nợ, bà đã thông báo cho Ngân hàng đến thu nợ (bằng việc thu sổ hàng phong thủy và hai mảnh đất dịch vụ chưa có sổ đỏ của bà) nhưng Ngân hàng không đến dẫn đến số tiền nợ của bà chuyển sang nợ quá hạn. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, bà không đồng ý vì năm 2011 khi có nhu cầu vay tiền, bà nhờ bà H thế chấp tài sản là nhà đất tại thửa số 293 của bà H để đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng. Sau khi đọc hợp đồng thế chấp, thấy khoản vay 3.000.000.000 đồng, bà H không đồng ý nên mặc dù các bên đã ký hợp đồng thế chấp nhưng bà H không đăng ký giao dịch bảo đảm. Bà Ng khẳng định khoản vay 3.000.000.000 đồng tại các hợp đồng tín dụng năm 2011 không được bảo đảm bằng nhà đất tại thửa số 293 của bà Bạch Thị Thu H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Bạch Thị Thu H trình bày:

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 293 tờ bản đồ số 00 tại Khu dân dân M, phường V, thành phố H, tỉnh Hà Tây (nay là phường M, quận H, thành phố Hà Nội), Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 496165 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 03/4/2007 đứng tên Bạch Thị Thu H. Tài sản này hiện nay do vợ chồng bà và hai con gái quản lý sử dụng. Năm 2008, bà cho bà Bạch Thị Thúy Ng (là em của bà) mượn tài sản nêu trên để thế chấp, bảo đảm cho khoản vay của bà Ng tại Ngân hàng. Cuối năm 2010, bà Ng đã trả lại sổ đỏ. Năm 2011, bà Ng tiếp tục nhờ bà dùng tài sản là nhà đất tại thửa số 293 để bảo đảm cho khoản vay 1.000.000.000 đồng tại Ngân hàng. Ngày 17/02/2011, ba bên đã ký kết hợp đồng thế chấp số công chứng 820, quyền số 01.2011 TP/CC-SCC/HDGD tại Phòng công chứng số 7 Thành phố H. Bà Ng và nhân viên Ngân hàng giải thích hợp đồng ghi khoản vay 3.000.000.000 đồng nhưng chỉ làm thủ tục vay 1.000.000.000 đồng. Do không yên tâm nên bà đã yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, nhân viên Ngân hàng giải thích hợp đồng thế chấp còn phải đăng ký giao dịch bảo đảm, nếu bà không đồng ý thì không đăng ký giao dịch bảo đảm, có thời gian các bên sẽ hủy hợp đồng thế chấp sau. Bà không biết Ngân hàng cho bà Ng vay tiền lúc nào và cho vay bao nhiêu. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa số 293 vì hợp đồng thế chấp tài sản không có giá trị, các bên chưa hoàn tất thủ tục thế chấp. Mặt khác, Ngân hàng đã không thẩm định tài sản, không đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Bà H đề nghị Tòa án huỷ Hợp đồng thế chấp số công chứng 820, quyền số 01.2011 TP/CC-SCC/HDGD ngày 17/2/2011

tại phòng công chứng số 7 Thành phố H; đề nghị Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A1496165 mang tên Bạch Thị Thu H.

Ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông là chồng của bà Bạch Thị Thuý Ng, ông xác nhận năm 2011 vợ chồng ông kinh doanh đồ phong thủy tại số 36 T, phường N, quận H, Hà Nội nên vợ chồng ông có vay tiền của Ngân hàng. Bà Ng là người trực tiếp ký Hợp đồng tín dụng ngày 21/02/2011 và Hợp đồng tín dụng ngày 19/10/2011, tổng số tiền vay là 3.000.000.000 đồng. Thời gian đầu hai vợ chồng ông trả được một phần nợ cho Ngân hàng nhưng ông không nhớ cụ thể số tiền đã trả, số tiền chưa trả. Sau đó, do làm ăn khó khăn nên khoản vay rơi vào tình trạng nợ xấu. Vợ chồng ông đã nhờ bà H dùng tài sản là nhà đất tại thửa số 293 để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Do hoàn cảnh của vợ chồng ông hiện nay rất khó khăn nên ông đề nghị Ngân hàng cho thời gian để trả nợ dần. Đối với yêu cầu của bà H đề nghị huỷ hợp đồng thế chấp và trả lại sổ đỏ, ông đồng ý.

Chị Trần Ngọc A, ông Trần Xuân T1 trình bày:

Nhà, đất thế chấp là của ông Trần Xuân T1 và bà Bạch Thị Thu H (là bố mẹ của chị Trần Ngọc A). Bà H đã ký hợp đồng thế chấp nhưng đã có yêu cầu huỷ hợp đồng. Thực tế, việc thế chấp không thực hiện đầy đủ các bước theo quy định nên ông T1 và chị Ngọc A đề nghị huỷ hợp đồng thế chấp và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Phòng Công chứng số 7 trình bày:

Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số công chứng 820, quyển số 01.2011, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng, bên thế chấp là bà Bạch Thị Thu H với bên vay vốn là bà Bạch Thị Thuý Ng và ông Nguyễn Văn Đ được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật về thế chấp, bảo lãnh quy định tại Bộ luật Dân sự, Luật Công chứng và Luật Đất đai. Hồ sơ công chứng đã thể hiện đầy đủ giấy tờ chứng minh về nguồn gốc tài sản thế chấp, biên bản định giá tài sản, giấy tờ về nhân thân của các bên tham gia ký kết. Đại diện Ngân hàng đã ký tên và đóng dấu pháp nhân trước vào Hợp đồng thế chấp do bên Ngân hàng đã đăng ký chữ ký và mẫu dấu tại Phòng công chứng số 7 thành phố H. Bên thế chấp, bên vay vốn đã ký tắt từng trang, ký và ghi rõ họ tên vào trang chính của Hợp đồng thế chấp trước sự chứng kiến của công chứng viên.

Ngày 9/9/2020, Tòa án nhân dân quận Hà Đông có công văn xác minh về việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với thửa đất số 293. Tại công văn số 424 ngày 15/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai H - Chi nhánh Đ thể hiện: “...Ngày 01/10/2008 Phòng Tài nguyên và môi trường đã xác nhận theo đề nghị đăng ký giao dịch bảo đảm đối với thửa đất số 293 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI496165 do UBND thành phố H cấp ngày 3/4/2007 cho bà Bạch Thị Thu H, kèm theo bản photo Giấy chứng nhận, Đơn đăng ký ngày 1/8/2008, Hợp đồng thế chấp số 07 ngày 30/9/2008. Từ ngày 1/10/2008 đến nay thửa đất có thông tin theo Giấy chứng nhận trên chưa thực hiện đăng ký xoá thế chấp và biến động tiếp theo tại Chi nhánh Đ”.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 47/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân quận Hà Đông quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc bà Bạch Thị Thuý Ng phải trả Ngân hàng N tổng số tiền còn nợ theo hai Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201100386 ký ngày 21/02/2011 và Hợp đồng tín dụng 2200-LAV 201102643 ký ngày 19/10/2011. Tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2020 là 7.578.920.768 đồng, trong đó nợ gốc là 2.854.300.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.209.317.549 đồng, lãi quá hạn là 1.515.303.219 đồng. Cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201100386 ngày 21/02/2011, dư nợ gốc 1.854.300.000 đồng; lãi trong hạn 2.128.862.222 đồng; lãi quá hạn 1.023.631.111 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201102643 ngày 19/10/2011, dư nợ gốc 1.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 1.080.455.327 đồng; lãi quá hạn 491.672.108 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng N rút một phần lãi là 2.616.937.890 đồng tại Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201100386 ngày 21/2/2011 và Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201102643 ngày 19/10/2011 đối với bà Bạch Thị Thuý Ng.

Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số 293, tờ bản đồ số 00, diện tích 54,4m² tại địa chỉ Khu giãn dân M, phường V, thành phố H, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là phường M, quận H, Thành phố Hà Nội có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 496165, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H-0435 do UBND thành phố H, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 03/4/2007 đứng tên bà Bạch Thị Thu H; xác lập thế chấp ngày 17/02/2011 tại Phòng công chứng số 7, số công chứng 820, quyển số 01.2011/TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ của Ngân hàng N.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Tuyên bố huỷ hợp đồng thế chấp ngày 11/02/2011; số công chứng 820, quyển số 01.2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2011 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố H giữa Ngân hàng N, bà Bạch Thị Thuý Ng và bà Bạch Thị Thu H. Buộc Ngân hàng N phải trả lại bà Bạch Thị Thu H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI496165 mang tên Bạch Thị Thu H do UBND thành phố H cấp ngày 03/4/2007.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/10/2020, Ngân hàng N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý huỷ hợp đồng thế chấp, không chấp nhận việc Ngân hàng phải trả lại

bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đây là tài sản bảo đảm được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 82/2021/KDTM-PT ngày 11/5/2021, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

Sửa một phần Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 47/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông và quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với bà Bạch Thị Thuý Ng.

Buộc bà Bạch Thị Thuý Ng phải trả Ngân hàng N số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 30/9/2020 theo 02 Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201100386 ngày 21/02/2011 và Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201102643 ngày 19/10/2011 là 7.578.920.768 đồng. Cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201100386 ngày 21/02/2011, số tiền nợ gốc 1.854.300.000 đồng; lãi trong hạn 2.128.862.222 đồng; lãi quá hạn 1.023.631.111 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV 201102643 ngày 19/10/2011, số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 1.080.455.327 đồng; lãi quá hạn 491.672.108 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi số tiền lãi của 02 hợp đồng tín dụng nêu trên là 2.616.937.890 đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, bà Ng tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

Trường hợp bà Bạch Thị Thuý Ng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 293 tờ bản đồ 00 tại địa chỉ Khu dân dân M, phường V, thành phố H, tỉnh Hà Tây (nay là phường M, quận H, Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận QSD đất số AI 496165 do UBND thành phố H (nay là quận H) cấp ngày 3/4/2007 mang tên bà Bạch Thị Thu H.

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

Ngày 10/9/2021, bà Bạch Thị Thuý H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên.

Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 10/2023/KDTM ngày 28/12/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 82/2021/KDTM-PT ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 47/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Tại phiên toà giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp

nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Trong năm 2011, Ngân hàng N và bà Bạch Thị Thúy Ng đã ký các hợp đồng tín dụng, nội dung thể hiện Ngân hàng cho bà Ng vay tiền để kinh doanh đồ nội thất phong thủy, cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV-201100386 ngày 21/02/2011, số tiền vay 2.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV-201102643 ngày 19/10/2011, số tiền vay 1.000.000.000 đồng. Do bà Ng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Ng phải trả tổng số tiền còn nợ (tạm tính đến ngày 30/9/2020) là 7.578.920.768 đồng, trong đó nợ gốc là 2.854.300.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.209.317.549 đồng; lãi quá hạn là 1.515.303.219 đồng; yêu cầu bà Ng tiếp tục phải trả lãi theo đúng thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc bà Ng phải trả số tiền nợ gốc, nợ lãi nêu trên là có căn cứ.

[2] Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm là nhà đất tại thửa số 293: Ngày 17/02/2011 tại Phòng công chứng số 7, Ngân hàng, bà Ng và bà Bạch Thị Thu H ký Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số công chứng 820, quyền số 01.2011/TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây viết tắt là Hợp đồng thế chấp năm 2011), nội dung thể hiện bà H thế chấp nhà đất tại thửa số 293 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bà Ng tại Ngân hàng. Tuy nhiên, tài sản bảo đảm theo hợp đồng này chưa được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Ngân hàng cho rằng, giữa Ngân hàng và bà H có ký Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 ngày 30/9/2008 (sau đây viết tắt là Hợp đồng thế chấp năm 2008) để bảo đảm cho các khoản vay của bà Ng trước năm 2011. Mặc dù, khoản vay này đã tất toán nhưng Ngân hàng chưa giải chấp tài sản thế chấp năm 2008. Ngoài ra, do đơn đăng ký giao dịch bảo đảm không ghi cụ thể bảo đảm cho hợp đồng thế chấp nào nên đăng ký giao dịch bảo đảm của Hợp đồng thế chấp năm 2008 vẫn có giá trị bảo đảm cho Hợp đồng thế chấp năm 2011.

[3] Xét thấy, tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp năm 2008 thể hiện: Bên B (bà H) tự nguyện đem tài sản là nhà đất tại thửa số 293 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bên C (bà Ng) với bên A (Ngân hàng) theo các hợp đồng tín dụng bên A và bên C ký kết với mức dư nợ cao nhất là 500.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp năm 2008 không bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng mà là để bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng cụ thể. Tại điểm 3.4.5 Điều 3 Hợp đồng thế chấp năm 2008 (quy định về nghĩa vụ của Ngân hàng), thể hiện: *“Trả lại tài sản, giấy tờ về tài sản cho bên B khi bên C hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm hoặc bên B/bên C thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác”*. Tại điểm 7.2.1 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp năm 2008 quy định hợp đồng này hết hiệu lực trong các trường hợp sau: *“Bên C đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan nếu có) được bảo đảm của hợp đồng bảo lãnh này”*. Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng thừa nhận trước năm 2011 Ngân hàng và bà Ng có ký một số

hợp đồng tín dụng nhưng đều tắt toán trước ngày 17/02/2011, Ngân hàng đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng chưa xóa đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản bà H đã thế chấp. Như vậy, với sự thỏa thuận viên dẫn nêu trên của các bên, Hợp đồng thế chấp năm 2008 đã hết hiệu lực khi bà Ng hoàn thành nghĩa vụ đối với Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng ký trước năm 2011.

[4] Hợp đồng thế chấp năm 2011 là hợp đồng độc lập, không thể hiện được ký để thay thế, bổ sung cho Hợp đồng thế chấp năm 2008. Hạn mức bảo đảm cho mức dư nợ của bên vay tại Hợp đồng thế chấp năm 2008 là 500.000.000 đồng, còn hạn mức bảo đảm cho mức dư nợ của bên vay tại Hợp đồng thế chấp năm 2011 là 3.000.000.000 đồng. Ngoài ra, tại Điều 4 của Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV-201100386 ngày 21/02/2011 và Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV-201102643 ngày 19/10/2011 quy định về hình thức bảo đảm tiền vay thể hiện *“Có bảo đảm bằng tài sản”* mà không thể hiện tài sản bảo đảm là gì và là của ai đứng ra bảo đảm. Tại khoản 2 Điều 13 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 quy định: *“Trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì khi yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm tiếp theo, người yêu cầu đăng ký không phải xóa đăng ký đối với giao dịch bảo đảm đã đăng ký trước đó”*. Nghị định 83 nêu trên chỉ quy định về việc không phải xóa thế chấp khi hợp đồng thế chấp được bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ. Trong khi đó, Hợp đồng thế chấp năm 2008 là hợp đồng thế chấp độc lập. Hợp đồng này đã hết hiệu lực khi các nghĩa vụ được bảo đảm đã tắt toán. Năm 2011, các bên thỏa thuận ký hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay theo hợp đồng tín dụng năm 2011 nhưng hợp đồng thế chấp năm 2011 không được đăng ký giao dịch bảo đảm. Theo quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự 2005, trường hợp pháp luật có quy định thì văn bản thế chấp phải được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký. Tại điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực tại thời điểm các bên ký Hợp đồng thế chấp năm 2011) quy định *“việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng, tàu bay, tàu biển có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp”*. Theo Điều 6, Điều 7 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm thì việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm cơ quan đăng ký nhận hồ sơ hợp lệ. Hợp đồng thế chấp năm 2011 không được đăng ký giao dịch bảo đảm nên chưa phát sinh hiệu lực.

[5] Với các phân tích nêu trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng là có cơ sở. Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp ngày 17/02/2011 ký giữa Ngân hàng với bà Ng và bà H khi tài sản đảm bảo không được đăng ký giao dịch bảo đảm là không đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 10/2023/KN-KDTM ngày 28/12/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 82/2021/KDTM-PT ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn là Ngân hàng N với bị đơn là bà Bạch Thị Thúy Ng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bạch Thị Thu H, ông Trần Xuân T1, ông Nguyễn Văn Đ, chị Trần Ngọc A, chị Trần Mai Tr, Công ty Luật TNHH Q, Phòng Công chứng số 7 thành phố H.

3. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 47/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- TAND quận Hà Đông, TP. Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Hà Đông, TP. Hà Nội
- Lưu: P.HCTP-VP, P.GĐKT II, HSGĐT.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Chu Thành Quang