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: 10/2022/KDTM-GĐT
Ngày: 25/4/2022
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 Võ Văn Cường.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn.

Ông Phạm Hồng Phong.

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Tuấn, Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngát, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử giám đốc thẩm vụ án kinh doanh thương mại về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP ĐT.

Địa chỉ: Tháp B, số 35 H, phường L, quận H1, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Phúc H3, sinh năm 1953 (Văn bản ủy quyền ngày số 120/B.BTH-QLRR ngày 28/B1018) của Ngân hàng TMCP ĐT – Chi nhánh B1.

Địa chỉ: Số 456 đường B1, Phường M, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ HG.

Địa chỉ: Số 42 TQK, phường TĐ, Quận M3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Trần Thị H4; Địa chỉ: Số 624 Lê Văn L1, phường TP, Quận B3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Khưu Văn Y; Địa chỉ: Số 122 LLQ, Phường B4, Quận M31, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Trần QB Q.

3.4. Bà Trần Thị Ánh N.

Cùng địa chỉ: ấp BS, xã QT, huyện TN, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐT trình bày: Ngày 05/5/2011, Ngân hàng ĐT - Chi nhánh Sài Gòn và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ HG có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 056/2011/HĐ. Theo đó Ngân hàng cho Công ty vay thường xuyên với mức dư nợ cho vay tối đa (bao gồm cả cho vay và bảo lãnh) là 8.000.000.000 đồng; thời gian cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động.

Ngày 17/5/2012, Ngân hàng và Công ty HG có ký phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức số 057/2012/HĐ kéo dài thời gian của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 056/2011/HĐ đến hết ngày 05/7/2012. Ngày 05/7/2012, Ngân hàng và Công ty HG có ký phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức số 077a/2012/HĐ kéo dài thời gian của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 056/2011/HĐ đến hết ngày 05/10/2012. Trong thời gian hiệu lực của các hợp đồng trên Ngân hàng đã 51 lần giải ngân cho Công ty với tổng số tiền là 27.536.219.906 đồng và 229.460,94 USD. Công ty mới trả được 22.433.019.906 đồng và 82.460,94 USD nợ gốc; số nợ gốc còn lại là 5.103.200.000 đồng và 147.000 USD đã quá hạn kể từ tháng 02 năm 2013. Mặc dù, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc Công ty trả nợ (gốc và lãi) nhưng Công ty vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình như đã cam kết tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 056/2011/HĐ ngày 05/5/2011, phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức số 057/2012/HĐ ngày 17/5/2012 và phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức số 077a/2012 HĐ ngày 05/7/2012.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay trên của Công ty là quyền sử dụng đất tại thửa số 209, tờ bản đồ số 03 xã HL, huyện TN, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01419 QSDĐ/1022/QĐUBH do Ủy ban nhân dân huyện TN, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/7/1997 cho ông Trần QB Q và bà Trần Thị Ánh N được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 058/2011/HĐ ngày 06/5/2011 chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã HL, huyện TN, tỉnh Đồng Nai và quyền sử dụng tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 30 xã HD, huyện TT, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03389 QSDĐ/07/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện TT, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 05 tháng 01 năm 2004 cho ông Khưu Văn Y và bà Trần Thị H4 được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 057/2011/HĐ ngày 06/5/2011 chứng

thực tại Ủy ban nhân dân xã HD, huyện TT, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng với số tiền tạm tính đến ngày 01/10/2018 tổng cộng cả gốc và lãi là 15.201.025.569 đồng, trong đó nợ gốc là 8.532.710.000 đồng và nợ lãi trong hạn là 4.486.336 449 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.181.979.120 đồng, tiền lãi tiếp tục được tính cho đến khi Công ty thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp Công ty không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ theo thời hạn thì đề nghị cơ quan thi hành án xử lý phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Bị đơn là Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ HG và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Khưu Văn Y, bà Trần Thị H4, ông Trần QB Q, bà Trần Thị Ánh N không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 264/2018/KDTM-ST ngày 01/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận M3, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐT.

Buộc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ HG có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP ĐT số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0562111 HĐ ngày 05 tháng 5 năm 2011, phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức số 0572112 HĐ ngày 17 tháng 5 năm 2012 và phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức số 0572012/HĐ ngày 05 tháng 7 năm 2012 là 15.201.025.569 đồng. Trong đó nợ gốc là 8.532.710.000 đồng và nợ lãi trong hạn là 4.486.336.449 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.181.979.120 đồng tính đến ngày 01 tháng 10 năm 2018.

Sau khi Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ HG thanh toán toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi nêu trên cho Ngân hàng TMCP ĐT thì Ngân hàng TMCP ĐT có nghĩa vụ hoàn trả bản chính các giấy tờ của tài sản thế chấp gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01419/QSDĐ/1022/QĐUBH do Ủy ban nhân dân huyện TN, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/7/1997 cho ông Trần QB Q và bà Trần Thị Ánh N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03389/QSDĐ/07/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện TT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 05/01/2004 cho ông Khưu Văn Y và bà Trần Thị H4.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ HG 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 thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp thanh toán cho Ngân hàng

cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ HG không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP ĐT có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03 xã HL, huyện TN, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01419QSDĐ/1022/QĐUBH do Ủy ban nhân dân huyện TN, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/7/1997 cho ông Trần QB Q và bà Trần Thị Ánh N và thửa đất số 116, tờ bản đồ số 30 xã HD, huyện TT, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03389 QSDĐ/07/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện TT, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 05/01/2004 cho ông Khưu Văn Y và bà Trần Thị H4.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/B1021, các ông (bà): Trần QT, Nguyễn Thị BH, Trần QB N4, Trần QB T6, Trần QB Đ1 và Trần QB T7 có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 173/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 16/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên và đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 264/2018/KDTM-ST ngày 01/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận M3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa Giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngân hàng ĐT - Chi nhánh Sài Gòn (viết tắt là Ngân hàng) và Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và Dịch vụ HG (viết tắt là Công ty HG) ký Hợp đồng tín dụng số 056/2011/HĐ ngày 05/5/2011 theo đó Ngân hàng cho bên vay, vay thường xuyên theo mức dư nợ tín dụng và bảo lãnh tối đa với số tiền là 8.000.000.000 đồng và kèm theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 057/2012/HĐ ngày 17/5/2012 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 077a/2012/HĐ ngày 05/7/2012 gia hạn thời gian hạn mức tín dụng đến hết ngày 05/10/2012. Tổng số tiền mà Công ty HG nợ Ngân hàng tính đến ngày 01/10/2018 là 15.201.025.569 đồng, trong đó tiền gốc là 8.532.710.000 đồng và tiền lãi trong hạn, quá hạn là 6.668.315.569

đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc Công ty HG trả số tiền gốc và tiền lãi nêu trên theo hợp đồng tín dụng, là có căn cứ.

[2]. Để đảm bảo khoản vay nêu trên, Công ty HG được ông Khưu Văn Y và bà Trần Thị H4 bảo lãnh thế chấp diện tích 2.691m^2 đất thuộc thửa 116, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại xã HD, huyện TT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 057/2011/HĐ ngày 06/5/2011 và ông Trần QB Q, bà Trần Thị Ánh N bảo lãnh thế chấp diện tích 3.700m^2 đất thuộc thửa 209, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã HL, huyện TN, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 058/2011/HĐ ngày 06/5/2011.

[3]. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 058/2011/HĐ ngày 06/5/2011 thì ông Q , bà N thế chấp với Ngân hàng thửa đất số 209 nêu trên để bảo lãnh cho Công ty HG vay vốn. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01419 QSDĐ/1022/QĐUBH ngày 21/7/1997 thể hiện là đất cấp cho hộ Trần QB Q. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh tại Công văn số 2753/UBND-KT ngày 12/7/2018 của Ủy ban nhân dân huyện TN cũng xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 209 ngày 21/7/1997 là cấp cho hộ ông Trần QB Q. Tại Công văn số 138/CAH(QLHC) ngày 12/4/2022 của Công an huyện TN, tỉnh Đồng Nai thì thời điểm từ năm 1994 đến năm 2005 hộ gia đình ông Trần QT có 10 nhân khẩu, gồm: ông Trần QT (chủ hộ), Nguyễn Thị BH (vợ), Trần QB Q (con), Trần QB T4 (con), Trần QB N4 (con), Trần QB T5 (con), Trần QB T6 (con), Trần QB C2 (con), Trần QB Đ1 (con) và Trần QB T7 (con). Như vậy, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997, hộ ông Q có 10 thành viên. Do đó, có căn cứ xác định thửa đất số 209 là tài sản chung của hộ gia đình ông Q theo quy định tại Điều 106 Bộ luật dân sự 2005.

[4]. Việc ông Q, bà N ký Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 06/5/2011 đối với thửa đất số 209 là tài sản chung của hộ gia đình mà không có sự tham gia, đồng ý hay ủy quyền của các thành viên khác là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005.

[5]. Trường hợp này, do các thành viên trong gia đình không có thỏa thuận về quyền sử dụng đất, nên cần xác định quyền sử dụng đất của các thành viên trong hộ theo phần và áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần để giải quyết. Theo đó, phần quyền sử dụng đất của ông Q đã thế chấp đúng quy định nên ông Q phải chịu trách nhiệm của mình đối với phần giao dịch có hiệu lực. Do đó, Hợp đồng thế chấp bất động sản đối với thửa đất số 209 có hiệu lực đối với phần thế chấp của ông Q và vô hiệu phần còn lại đối với quyền sử dụng đất của các thành viên khác theo quy định tại Điều 135 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6]. Khi giải quyết lại vụ án, nếu không có chứng cứ nào khác, Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-Cp ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003, Điều 15 Luật Đất đai 2003, Điều 135, Điều 216, khoản 1 Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015 để xác định Hợp đồng thế chấp bất động sản số 058/2011/HĐ ngày 06/5/2011 giữa ông Q, bà N với Ngân hàng đối với thửa đất số 209 vô hiệu một phần theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 341; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 173/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 16/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 264/2018/KDTM-ST ngày 01/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận M3, Thành phố Hồ Chí Minh về phần giải quyết tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thửa đất số 209, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã HL, huyện TN, tỉnh Đồng Nai của hộ ông Trần QB Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K596795, số vào sổ 01419 QSDĐ ngày 21/7/1997 của Ủy ban nhân dân huyện TN, tỉnh Đồng Nai, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 058/2011/HĐ ngày 06/5/2011, trong vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐT với bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và Dịch vụ HG. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận M3;
- Chi Cục THADS Quận M3;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GĐKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường