

**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: 205/2024/DS-GĐT

Ngày: 06/08/2024

V/v: “*Tranh chấp về
hợp đồng thế chấp
và 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 Phan Thanh Tùng;

Các Thẩm phán: ông Hoàng Thanh Dũng;

ông Trần Văn Mười.

Thư ký phiên tòa: ông Lê Văn Duân, Thẩm tra viên.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa:* ông Nguyễn Trí Dũng, Kiểm sát viên.

Ngày 06/08/2024, 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 dân sự về việc “*Tranh chấp về hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng*” giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

1.1/Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1968;

1.2/Bà Võ Thị Trang K, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Đ, phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu P và bà Võ Thị Trang K (văn bản ủy quyền ngày 20/11/2019):

Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1979;

Địa chỉ: A đường số B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Bị đơn:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q;

Địa chỉ: B C, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng TMCP Q (văn bản ủy quyền ngày 19/04/2023):

Ông Nguyễn Mạnh C, bà Hoàng Thị Thanh T, ông Nguyễn Tuấn K1, bà Đinh Hồng H.

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

3.1/Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ kỹ thuật cơ điện V.

Địa chỉ: T, phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của công ty TNHH T2:

Ông Lê Thanh C1, sinh năm 1973;

Địa chỉ: T, phường 10, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/Ông Nguyễn Trí T1;

3.3/Bà Đỗ Thị Ngọc B;

Cùng địa chỉ: Đ, phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu P, bà Võ Thị Trang K như sau:

Vợ-chồng ông Nguyễn Hữu P (ông P)-bà Võ Thị Trang K (bà K) là đồng chủ sở hữu nhà-đất tọa lạc tại số F Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 210/2008/GCN ngày 14/01/2008 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp).

Vào ngày 27/09/2010, bà K-ông P ký hợp đồng số 213.10.202.650630.BĐ, thế chấp tài sản nói trên cho ngân hàng TMCP Q-chi nhánh B1 (sau đây gọi là MB) để bảo đảm cho khoản tiền mà công ty TNHH T2 (sau đây gọi là công ty T2) vay tại MB; số tiền được bảo đảm (tối đa), theo hợp đồng tín dụng số 230.10.202.650530TD ngày 24/09/2010 (ký kết giữa công ty T2 và T2), là 1.225.000.000 đồng.

Sau đó, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, khi công ty T2 đã trả xong khoản tiền vay nói trên, nhưng cho đến ngày hôm nay, MB vẫn chưa thực hiện thủ tục giải chấp, trả lại giấy tờ nhà đất cho ông P-bà K.

Đến ngày 16/11/2019, ông P-bà K nhận được Thông báo số 655/2019/TB-GĐ ngày 12/11/2019 của MB, nội dung như sau: yêu cầu công ty T2 phải trả cho MB số tiền 1.265.673.086 đồng trong thời hạn 15 ngày (kể từ ngày 12/11/2019); nếu Vĩnh Đ không thực hiện, thì MB sẽ bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Vì vậy, ông P-bà K khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố rằng hợp đồng thế chấp tài sản số 213.10.202.650630.BĐ ngày 27/09/2010 ký kết giữa ông P-bà K,

công ty T2, đã chấm dứt; buộc MB thực hiện thủ tục giải chấp tài sản, trả lại toàn bộ bản chính các giấy tờ sau đây:

-Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 210/2008/GCN ngày 14/01/2008 do Ủy ban nhân dân (UBND) quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông P-bà K; thông báo nộp tiền sử dụng đất số 8020267/TB-CCT ngày 02/02/2008 của Chi cục Thuế quận B; thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 8020267/TB - LPTB ngày 02/02/2008.

Ông P-bà K cũng đề nghị Toà án duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/11/2019 của Toà án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn là ngân hàng TMCP Q (MB) trình bày ý kiến như sau:

Công ty T2 ký kết với MB những hợp đồng tín dụng sau đây:

-Hợp đồng tín dụng số 230.10.202.650530TD ngày 24/09/2010, các khế ước nhận nợ số 1223700578 và 1224100329;

-Hợp đồng tín dụng số: 361.12.201.650630.TD.DN ngày 08/11/2012, khế ước nhận nợ số LD1231400576;

-Hợp đồng tín dụng số 288.12.201.650630.TD.DN ngày 24/08/2012; khế ước nhận nợ số 1223700578, số A.

Để bảo đảm cho những khoản vay nói trên, ông P-bà K thế chấp tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số F Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (hợp đồng thế chấp số 213.10.202.650630.BĐ ngày 27/09/2010 ký kết với MB).

Tính cho đến ngày nay, công ty T2 đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ (trả tiền gốc và tiền lãi) theo hợp đồng tín dụng số 230.10.202.650530TD ngày 24/09/2010 nhưng MB không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P-bà K bởi vì hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Tại Mục 2.1 của văn bản sửa đổi hợp đồng ngày 08/11/2012, bên ông P-bà K đã thừa nhận việc thế chấp tài sản cho toàn bộ nghĩa vụ phát sinh trong tương lai, giữa MB và công ty T2. Tính cho đến ngày nay, công ty T2 vẫn còn nghĩa vụ trả tiền lãi được bảo đảm bởi tài sản thế chấp của ông P-bà K, dư nợ lãi tạm tính đến ngày 04/05/2020 là 1.261.816.919 đồng. Vì vậy, MB không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P-bà K.

MB có yêu cầu độc lập, đòi công ty T2 phải trả số tiền lãi còn thiếu là 1.261.816.911 đồng (theo hợp đồng tín dụng số 361.12.201.650630.TD.DN ngày 08/11/2012 và hợp đồng tín dụng số 288.12.201.650630.TD.DN ngày 24/08/2012). Nếu công ty T2 không trả hoặc trả không đầy đủ, thì đề nghị Tòa án kê biên tài sản thế chấp (là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số F Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T2 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng vẫn không có ý kiến, không đến Tòa án để làm việc nên không ghi nhận được ý kiến của Công ty TNHH T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trí T1 và bà Đỗ Thị Ngọc B trình bày ý kiến như sau:

Nhà và đất tọa lạc tại số F Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 210/2008/GCN do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/01/2008, thì bất động sản này là tài sản bà K và ông P.

Ông T1-bà B chỉ là người được vợ chồng ông P-bà K cho ở nhờ từ năm 2010 đến nay, nhưng không có sự đóng góp hay có quyền lợi gì đối với tài sản nói trên. Ông T1-bà B không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông P-bà K.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 327/2022/DS-ST ngày 19/09/2022, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 213.10.202.650630.BĐ ngày 27/9/2010 được ký giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Hữu P và bà Võ Thị Trang K, bên vay Công ty TNHH T2 và bên nhập thế chấp là Ngân hàng TMCP Q (MB) từ ngày 22/3/2011.

Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Hữu P và bà Võ Thị Trang K bản chính: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 210/2008/GCN ngày 14/01/2008 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Hữu P và bà Võ Thị Trang K; Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 8020267/TB-CCT ngày 02/02/2008 của Chi cục thuế quận B; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 8020267/TB - LPTB ngày 02/02/2008) và làm thủ tục giải tỏa tài sản thế chấp cho ông Nguyễn Hữu P và bà Võ Thị Trang K ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ngân hàng TMCP Q không trả toàn bộ bản chính giấy tờ căn nhà trên cho ông P, bà K thì ông P, bà K được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số F đường Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Để đảm bảo thi hành án tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi Ngân hàng TMCP Q thi hành xong bản án thì quyết định trên đương nhiên hết hiệu lực.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q:

Buộc công ty TNHH T2 phải trả cho ngân hàng TMCP Q số tiền lãi là 1.261.861.911 đồng bao gồm nợ lãi của hợp đồng số 361 là 1.104.744.125 đồng và nợ lãi của hợp đồng tín dụng số 288 là 157.072.786 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ngân hàng TMCP Q về việc phát mãi căn nhà số F đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, trong trường hợp công ty TNHH T2 không trả số nợ trên cho Ngân hàng TMCP Q.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Vào ngày 30/09/2022, ngân hàng TMCP Q có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm như sau: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 472/2023/DS-PT ngày 20/04/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử như sau:

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2022/DS-ST ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

Vào ngày 27/11/2023, ngân hàng TMCP Q có đơn yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm nói trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Vào ngày 19/04/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định số 113/QĐ-VKS-DS, kháng nghị bản án phúc thẩm số 472/2023/DS-PT ngày 20/04/2023 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 hủy bản án sơ thẩm số 327/2022/DS-ST ngày 19/09/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh và hủy bản án phúc thẩm số 472/2023/DS-PT ngày 20/04/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm; lý do như sau:

-Theo hợp đồng thế chấp số 213 ngày 27/09/2010, ông P-bà K đồng ý thế chấp tài sản (căn nhà số F Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) cho MB để bảo đảm cho khoản tiền 1.225.000.000 đồng mà công ty T2 vay của MB theo hợp đồng tín dụng số 230 ngày 24/09/2010. Vào ngày 22/03/2011, hợp đồng tín dụng đã tắt toán nhưng ông P-bà K không yêu cầu giải chấp tài sản;

-Khoản 2.1 Điều 2 của hợp đồng thế chấp số 213 quy định rằng ngoài việc bảo đảm thanh toán số tiền vay 1.225.000.000 đồng, thì tài sản thế chấp còn có thể dùng để bảo đảm thanh toán cho “....các khoản tín dụng khác phát sinh trong tương lai”. Tại Điểm 10.3 Điều 10 của hợp đồng thế chấp số 213, hai bên cũng thỏa thuận rằng “....hợp đồng có thể được bổ sung, sửa đổi khi được các bên thỏa thuận nhất trí....”. Sau đó, vào ngày 08/11/2012, ông P-bà K ký kết

văn bản thỏa thuận sửa đổi hợp đồng số 01-213, đồng ý tiếp tục thế chấp căn nhà nói trên để bảo đảm toàn bộ nghĩa vụ tài chính (số tiền bảo đảm tối đa là 1.004.560.000 đồng) theo hợp đồng tín dụng số 361 ngày 08/11/2012 ký kết giữa công ty T2 (bên vay) và MB (bên cho vay);

-Cho đến ngày hôm nay, công ty T2 đã trả xong số tiền vay gốc theo hợp đồng tín dụng số 361, nhưng chưa trả số tiền lãi phát sinh từ hợp đồng này, là 1.104.744.125 đồng;

-Như vậy, về mặt pháp lý, ông P-bà K đã thế chấp tài sản (căn nhà số F Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) để bảo đảm cho cả hai hợp đồng tín dụng: hợp đồng số 230 ngày 24/09/2010 và hợp đồng số 361 ngày 08/11/2012. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P-bà K, là không đúng pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán-Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh 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]Vào ngày 27/09/2010, ông Nguyễn Hữu P-bà Võ Thị Trang K ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 213.10.202.650630.BĐ, thế chấp căn nhà số F Đ, phường B, quận B cho MB để bảo đảm cho khoản tiền mà công ty TNHH T2 (công ty T2) vay của T2-chi nhánh B1 theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 230.10.202.650630.TD ngày 24/09/2010; số tiền được bảo đảm, tối đa là 1.225.000.000 đồng (Điểm 2.1 Điều 2 của hợp đồng thế chấp); thời hạn thế chấp được xác định như sau: “.....*kể từ ngày ký Hợp đồng thế chấp này đến khi Bên vay thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ (bao gồm gốc, lãi), các chi phí, phí phạt và các khoản bồi thường thiệt hại, các nghĩa vụ tài chính phát sinh khác (nếu có)....*” (Điểm 2.2 Điều 2 của hợp đồng thế chấp).

[2]Theo sự thừa nhận của MB, thì hợp đồng tín dụng số 230.10.202.650630.TD ngày 24/09/2010 đã được tất toán (chiều theo sao kê lịch trả nợ của công ty T2 đối với khoản vay 274.000.000 đồng và 1.225.000.000 đồng, thì dư nợ cuối kỳ ngày 22/03/2011 bằng 0). Như vậy, về mặt pháp lý, hậu quả kéo theo là hợp đồng thế chấp số 213.10.202.650630.BĐ ngày 27/09/2010 nói trên đương nhiên chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 22/03/2011.

[3]Theo MB, thì ngoài việc bảo đảm cho khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 230.10.202.650630.TD ngày 24/09/2010, thì căn nhà số F Đ, phường B, quận B còn được bảo đảm cho khoản tiền vay theo các hợp đồng tín dụng sau đây (ký kết giữa công ty T2 và MB):

-Hợp đồng tín dụng số: 361.12.201.650630.TD.DN ngày 08/11/2012, khế ước nhận nợ số LD1231400576;

-Hợp đồng tín dụng số 288.12.201.650630.TD.DN ngày 24/08/2012; khế ước nhận nợ số 1223700578, số A.

Tính cho đến ngày nay, đối với hai hợp đồng tín dụng nói trên, số dư nợ lãi chưa trả, là 1.261.816.919 đồng. Vì vậy, MB yêu cầu công ty T2 phải tiếp tục trả khoản tiền lãi này; trong trường hợp công ty T2 không trả, thì yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của ông Nguyễn Hữu P-bà Võ Thị Trang K (là căn nhà số F Đ, phường B, quận B).

[4]Xét thấy, căn cứ các tài liệu, chứng cứ của vụ án, thì có cơ sở xác định rằng yêu cầu nói trên của MB là không đúng pháp luật;

Lý do như sau:

[4.1]Điểm 2.1 Điều 2 của hợp đồng thế chấp ngày 27/09/2010 xác định rằng việc thế chấp căn nhà số F Đ, phường B, quận B chỉ để bảo đảm cho khoản tiền vay (tối đa) là 1.225.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 230.10.202.650530.TD ngày 24/09/2010 và xác định rằng thời hạn thế chấp chỉ có hiệu lực theo hiệu lực của hợp đồng tín dụng ngày 24/09/2010.

Mặc dù Điểm 2.1 Điều 2 của hợp đồng thế chấp ngày 27/09/2010 ràng buộc rằng ngoài số tiền bảo đảm (1.225.000.000 đồng) thì tài sản thế chấp còn phải chịu bảo đảm cho “....các khoản tín dụng khác phát sinh trong tương lai....” ký kết giữa công ty T2 và T2, nhưng đây là một điều khoản không rõ ràng, mang tính chất áp đặt tùy nghi, không bảo đảm sự công bằng giữa hai bên khi tại thời điểm đó, hợp đồng tín dụng số 361.12.201.650630.TD.DN ngày 08/11/2012, và hợp đồng tín dụng số 288.12.201.650630.TD.DN ngày 24/08/2012 chưa hề được ký kết. Vì vậy, trong trường hợp này, phải áp dụng Khoản 2 Điều 405 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (quy định về trường hợp giải thích hợp đồng theo mẫu) để xác định rằng MB phải chịu hoàn toàn bất lợi khi giải thích Điểm 2.1 Điều 2 của hợp đồng thế chấp ngày 27/09/2010; sự bất lợi mà MB phải gánh chịu trong trường hợp này, là việc thế chấp căn nhà số F Đ, phường B, quận B được xác định rằng chỉ để bảo đảm cho khoản tiền vay (tối đa) là 1.225.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 230.10.202.650530TD ngày 24/09/2010 mà thôi.

Kết luận nói trên cũng hoàn toàn hợp lý, bởi vì sau khi công chứng hợp đồng thế chấp vào ngày 27/09/2010 (tại Phòng C2), các bên liên quan đã thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tại xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B ngày 30/09/2010, phạm vi bảo đảm được xác định rõ ràng như sau: “*Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Q-Chi nhánh B1 theo Hợp đồng số: 20576 ngày 27/09/2010*” (số B là số công chứng của hợp đồng thế chấp tài sản).

[4.2]Xét, vào ngày 08/11/2012, các bên đương sự liên quan (công ty T2; MB và ông Nguyễn Hữu P-bà Võ Thị Trang K) ký kết văn bản để sửa đổi hợp đồng thế chấp số 213.10.202.650630.BĐ ngày 27/09/2010, mà theo đó, căn nhà

số F Đ, phường B, quận B còn được dùng để bảo đảm cho khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 361.12.201.650630.TD.DN ngày 08/11/2012.

Tuy nhiên, việc sửa đổi nói trên không có giá trị pháp lý ở những điểm sau đây:

-Như đã phân tích ở phần nói trên, chiếu theo hợp đồng thế chấp công chứng ngày 27/09/2010 và sự đăng ký giao dịch bảo đảm được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B xác nhận vào ngày 30/09/2010, thì căn nhà số F Đ, phường B, quận B là tài sản chỉ dùng để bảo đảm cho số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 230.10.202.650630.TD ngày 24/09/2010 trong giới hạn tối đa là 1.225.000.000 đồng;

-Về mặt pháp lý, hợp đồng tín dụng số 230.10.202.650630.TD ngày 24/09/2010 nói trên đã chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 22/03/2011, đương nhiên việc thế chấp tài sản và đăng ký giao dịch bảo đảm (theo xác nhận ngày 30/09/2010 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B) cũng sẽ chấm dứt, như là hậu quả pháp lý kéo theo;

-Văn bản sửa đổi hợp đồng ngày 08/11/2012 là một loại hợp đồng theo mẫu, do MB soạn thảo và đưa ra. Văn bản này có những điều khoản không rõ ràng và mâu thuẫn với chính yêu cầu khởi kiện của MB; cụ thể như sau: (1)Khoản 2.1 được điều chỉnh, xác định rằng căn nhà số F Đ, phường B, quận B là tài sản dùng để bảo đảm cho số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 361.12.201.650630.TD.DN ngày 08/11/2012 và hợp đồng bảo lãnh số 1536.12.201.650630.BL.DN ngày 08/11/2012 (ngoài việc bảo đảm theo hợp đồng tín dụng số 230.10.202.650630.TD ngày 24/09/2010 nói trên), trong khi đó, yêu cầu khởi kiện của MB là phải bảo đảm thêm hợp đồng tín dụng số 361.12.201.650630.TD.DN ngày 08/11/2012 và hợp đồng tín dụng số 288.12.201.650630.TD.DN ngày 24/08/2012; đây là điều không được ghi nhận tại văn bản sửa đổi hợp đồng; (2)Số tiền bảo đảm tối đa, nếu phát sinh thêm, chỉ là 1.004.560.000 đồng (Khoản 2.1 đã điều chỉnh), nhưng yêu cầu khởi kiện của MB đòi công ty T2 là 1.261.816.919 đồng (mới tạm tính đến ngày 04/05/2020) và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Nguyễn Hữu P-bà Võ Thị Trang K theo yêu cầu khởi kiện này; (3)Về mặt pháp lý, hợp đồng tín dụng số 230.10.202.650630.TD ngày 24/09/2010 đã hết hiệu lực kể từ ngày 22/03/2011, đồng thời là hợp đồng thế chấp tài sản số 213.10.202.650630.BĐ ngày 27/09/2010. Kể từ ngày này (22/03/2011) cho đến ngày các bên ký kết văn bản sửa đổi hợp đồng (ngày 08/11/2012), việc đăng ký giao dịch bảo đảm (đối với căn nhà số F Đ, phường B, quận B) không được thực hiện lại theo luật định, nên không thể nói rằng tài sản này đương nhiên được bảo đảm theo những hợp đồng khác, ngoài hợp đồng tín dụng số 230.10.202.650630.TD ngày 24/09/2010.

[5]Với những tài liệu, chứng cứ và diễn biến của vụ án đã phân tích nói trên, thì có căn cứ để kết luận rằng việc xét xử của Tòa án cấp phúc thẩm và Tòa án cấp sơ thẩm, là đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/Không chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm số 113/2024/QĐ-VKS-DS ngày 19/04/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên bản án dân sự phúc thẩm số 472/2023/DS-PT ngày 20/04/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu P-bà Võ Thị Trang K; bị đơn là ngân hàng TMCP Q (và những người khác tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên).

2/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 Tp Hồ Chí Minh;
- TAND quận Gò Vấp, Tp Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp, Tp Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Phan Thanh Tùng