

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 27/2021/DS-GĐT

Ngày: 02/6/2021

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:***

10/12 thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường – Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa, theo ủy nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thành Trung – Thẩm tra viên.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Hà Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2021, 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 “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ngân hàng Liên doanh V.

Địa chỉ: Số 01, phố Y, quận H, thành phố H.

***2. Bị đơn:*** Công ty PT.

Địa chỉ: Lô 1-NX7B, đường Tạo Lực 2, Khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh B.

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

***3.1 Ông Trần T, sinh năm 1941.***

Địa chỉ: Số 40, đường Đ, Phường 13, quận T, Thành phố H.

***3.2 Bà Trần Thị H, sinh năm 1947.***

***3.3 Bà Trần Thị T, sinh năm 1980.***

Cùng địa chỉ: Số 40, đường Đ, Phường 13, quận T, Thành phố H.

***3.4 Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1971.***

***3.5 Ông Trương Minh H, sinh năm 1964.***

Cùng địa chỉ: Số 46/5 Đông A, phường Đ, thị xã D, tỉnh B.

3.6 Bà Dương Thúy G, sinh năm 1975.

3.7 Ông Nguyễn Huỳnh Nguyên V, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Số 68, Đường số 8, khu dân cư H3, phường H, thành phố T, tỉnh B.

3.8 Công ty K.

Địa chỉ: Số 23, đường T, phường T, Quận A, Thành phố H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Nguyên đơn Ngân hàng Liên doanh V trình bày:*

Vào năm 2014, giữa Ngân hàng Liên doanh V và Công ty PT đã ký kết các hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014 và các phụ lục số 60/2014/PL01 ngày 17/6/2014, số 60/2014/PL02 ngày 23/9/2014 với mục đích vay vốn bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất và Ngân hàng cấp đã hạn mức tín dụng tối đa 10.000.000.000 đồng. Trên cơ sở hợp đồng hạn mức nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty PT các khoản như sau:

- Ngày 10/12/2014, giải ngân 17.800 USD;
- Ngày 12/12/2014, giải ngân 37.300 USD;
- Ngày 29/12/2014, giải ngân 449.063.308 đồng;
- Ngày 27/01/2015, giải ngân 970.000.000 đồng;
- Ngày 12/02/2015, giải ngân 300.000.000 đồng;
- Ngày 08/4/2015, giải ngân 1.035.000.000 đồng;

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 091/2015/HĐTD ngày 23/4/2015 với hạn mức tín dụng tối đa 10.000.000.000 đồng mục đích vay vốn là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất và Ngân hàng đã giải ngân ngày 14/5/2015 với số tiền 1.700.000.000 đồng. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, các bên bảo lãnh đã ký kết các hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 63/2014/HĐTC ngày 05/6/2014 được ký kết với ông Trần T, bà Trần Thị H (giá trị tài sản 5.400.000.000 đồng), được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận T, Thành phố H ngày 09/6/2014; tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 40, đường Đ, Phường 13, quận T, Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3859/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 05/02/2002.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 119/2014/HĐTC ngày 18/9/2014 được ký kết với bà Trần Thị T (giá trị tài sản 700.000.000 đồng), được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/9/2014 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận Z,

Thành phố H ngày 19/9/2014; tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 144/53-TCH18, Khu phố 2, phường T, Quận Z, Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 4253 do Ủy ban nhân dân Quận Z, Thành phố H cấp ngày 05/02/2002.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 120/2014/HĐTC ngày 23/9/2014 được ký kết với bà Nguyễn Thị X (giá trị tài sản 600.000.000 đồng), được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh B ngày 23/9/2014 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh B ngày 23/9/2014; tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa đất số 2108, tờ bản đồ số 4DH1, khu phố Đông A, phường Đ, thị xã D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05913 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 11/4/2013.

- Hợp đồng thế chấp số 07/2013/HĐTC ngày 22/3/2013 được ký kết giữa bên thế chấp là Công ty PT với Ngân hàng (giá trị tài sản 1.880.000.000 đồng), được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố H ngày 28/3/2013; tài sản bảo đảm bao gồm hệ thống máy móc thiết bị tại nhà máy sản xuất theo hợp đồng mua bán máy móc thiết bị số 060812/NTP-PT ngày 06/8/2012 và các hóa đơn giá trị gia tăng số 0000030; 0000031 ngày 27/2/2013, số 0000098 ngày 04/02/2013, chi tiết: Máy bào hai mặt; máy cắt ngang; máy rong lưỡi dưới; máy rong lưỡi trên; máy nhám thùng 1,3; máy bào 4 mặt 07 trục; máy đánh finger; máy ghép dọc; máy ghép ngang; máy bơm hơi (02 bộ); máy cắt phay hai đầu; máy mài tự động; máy mài dao bào 600mm và xe nâng 3,5 tấn.

Sau khi Ngân hàng giải ngân các khoản vay cho Công ty PT thì đến tháng 4/2015 phía Công ty PT đã vi phạm về thời hạn thanh toán lãi và gốc cho Ngân hàng. Khi Công ty PT không thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thì phía Ngân hàng có mời những người bảo lãnh lên để làm việc và bà Dương Thúy G, ông Nguyễn Huỳnh Nguyên V đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 1.600.000.000 đồng và lấy tài sản thế chấp về. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị T đã thanh toán cho Ngân hàng được số tiền là 700.000.000 đồng và Ngân hàng đã giải chấp tài sản thế chấp đối với bà T. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị X cũng đã thanh toán cho Ngân hàng được số tiền 600.000.000 đồng và Ngân hàng cũng đã giải chấp đối với phần tài sản của bà X. Đối với các tài sản mà phía Công ty PT thế chấp bảo lãnh cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số 07/2013/HĐTC ngày 22/3/2013, qua xác minh hiện nay không biết ở đâu do Công ty đã di chuyển tài sản đi nơi khác. Nay, Ngân hàng yêu cầu:

1. Yêu cầu Công ty PT phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền còn thiếu nợ tạm tính đến ngày 05/9/2019 như sau:

- Tiền Việt Nam đồng là 3.220.429.361 đồng nợ gốc, lãi là 2.014.997.218 đồng;

- Tiền ngoại tệ là 55.100 USD nợ gốc, lãi là 14.344,52 USD.

2. Yêu cầu Công ty PT tiếp tục phải trả lãi theo lãi suất đã thỏa thuận

trong hợp đồng tín dụng đã ký cho Ngân hàng từ ngày 05/9/2019 đến khi trả xong nợ.

3. Trường hợp phía Công ty PT không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 40, đường Đ, Phường 13, quận T, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3859/20002, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 05/02/2002 để thu hồi nợ.

\* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty PT không cử người đại diện hợp pháp đến Tòa án để làm việc và cũng không gửi văn bản ghi ý kiến cũng như quan điểm của mình nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của Công ty PT được.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T trình bày:*

Nguyên vào ngày 05/6/2014, ông Trần T, bà Trần Thị H có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 63/2014/HĐTC với Ngân hàng V, được Phòng công chứng số 1 Thành phố H chứng nhận số 012522 vào ngày 06/6/2014. Trong hợp đồng nêu trên, tại phần “Cơ sở kết lập hợp đồng” ông T, bà H và Ngân hàng V đã thống nhất thỏa thuận rằng:

“Các quan hệ trong hợp đồng này được điều chỉnh và cho phép bởi các văn bản pháp luật và các văn bản sau:

- Các văn bản pháp luật sau:

+ Bộ luật dân sự năm 2005; Luật đất đai năm 2003; Luật các tổ chức - tín dụng năm 2010;

+ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014 được ký giữa Ngân hàng và Công ty PT; Các văn bản có liên quan khác”.

Đồng thời, tại khoản 2, Điều 1 của hợp đồng nêu trên, đã thỏa thuận như sau:

“ Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm:

Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp được mô tả tại Điều 2 Hợp đồng này để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo toàn bộ các Hợp đồng tín dụng đã và sẽ ký giữa Ngân hàng với Bên vay trong giới hạn số tiền tối đa bằng giá trị tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau: Nợ gốc; nợ lãi; lãi phạt quá hạn; phí; khoản phạt; khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh”.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014 và

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 63/2014/HĐTC ngày 06/6/2014 nêu trên, Ngân hàng đã ký kết các Hợp đồng tín dụng cụ thể với Công ty PT và giải ngân hạn mức tín dụng 1,5 tỷ đồng cụ thể như sau:

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 106/2014/HĐTDCT ngày 11/6/2014. Căn cứ hợp đồng tín dụng cụ thể này, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty PT số tiền 33.986,31 USD. Khoản nợ này, Công ty PT đã thanh toán và được Ngân hàng tất toán vào ngày 12/11/2014.

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 65/2014/HĐTDCT ngày 15/4/2014. Căn cứ hợp đồng tín dụng cụ thể này, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty PT số tiền 240.000.000 đồng. Khoản nợ này, Công ty PT đã thanh toán và được Ngân hàng tất toán vào ngày 15/10/2014.

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 73/2014/HĐTDCT ngày 25/4/2014. Căn cứ hợp đồng tín dụng cụ thể này, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty PT số tiền 241.000.000 đồng. Khoản nợ này, Công ty PT cũng đã thanh toán và được Ngân hàng tất toán vào ngày 25/10/2014.

Ngoài 3 hợp đồng tín dụng cụ thể chịu sự điều chỉnh và cho phép bởi Hợp đồng tín dụng hạn mức số 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014 nêu trên thì không còn hợp đồng tín dụng cụ thể nào khác.

Căn cứ thỏa thuận tại cơ sở kết lập hợp đồng và khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 63/2014/HĐTC ngày 06/6/2014 thì ông T, bà H chỉ chịu trách nhiệm bảo đảm “thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo toàn bộ các Hợp đồng tín dụng đã và sẽ ký giữa Ngân hàng với Bên vay” mà các hợp đồng tín dụng cụ thể đó chịu sự điều chỉnh và cho phép bởi Hợp đồng tín dụng hạn mức số 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014. Nghĩa là, ông T và bà H chỉ chịu trách nhiệm bảo đảm đối với các khoản nợ được giải ngân trên cơ sở chịu sự điều chỉnh và cho phép bởi Hợp đồng tín dụng hạn mức số 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014, cụ thể là các hợp đồng tín dụng cụ thể số 106/2014/HĐTDCT ngày 11/6/2014; số 65/2014/HĐTDCT ngày 15/4/2014 và số 73/2014/HĐTDCT ngày 25/4/2014. Tuy nhiên, theo sự xác nhận của phía Ngân hàng thì Công ty PT đã thanh toán tất cả các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng cụ thể nêu trên và phía Ngân hàng cũng đã tất toán các hợp đồng này vào ngày cuối cùng là 25/11/2014. Do vậy, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2005 về việc thế chấp tài sản chấm dứt khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt thì Hợp đồng thế chấp bất động sản số 63/2014/HĐTC ngày 06/6/2014 đã chấm dứt, hết hiệu lực từ ngày 25/11/2014. Tuy nhiên, Ngân hàng V đã không thanh lý hợp đồng thế chấp này, trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 40, đường Đ, Phường 13, quận T, Thành phố H có số hồ sơ gốc: 3859/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 05/02/2002 cho ông T, bà H là vi phạm pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà H.

Ngày 17/6/2014, Ngân hàng và Công ty PT ký kết Phụ lục 01 sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014, nâng hạn mức tín dụng từ 1,5 tỷ đồng lên 5 tỷ đồng. Ngày 23/09/2014, Ngân hàng và Công ty PT ký kết Phụ lục 02 sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014, nâng hạn mức tín dụng từ 1,5 tỷ đồng lên 10 tỷ đồng. Tuy nhiên, giữa Ngân hàng và ông T, bà H không hề ký Phụ lục hợp đồng thế chấp nào để sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 63/2014/HĐTC ngày 06/6/2014 về phạm vi bảo đảm của ông T, bà H. Do vậy, phạm vi bảo đảm của ông T, bà H vẫn là các khoản nợ được giải ngân trên cơ sở chịu sự điều chỉnh và cho phép bởi Hợp đồng tín dụng hạn mức số 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014 chứ không bảo đảm cho các khoản nợ được giải ngân theo các hợp đồng tín dụng cụ thể chịu sự điều chỉnh và cho phép bởi Phụ lục 01, Phụ lục 02 nêu trên.

Tương tự, ngày 23/4/2015, Ngân hàng và Công ty PT ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 091/2015/HĐTD, xác định hạn mức tín dụng tối đa mà Ngân hàng cho Công ty PT vay là 10 tỷ đồng. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 091/2015/HĐTD ngày 23/4/2015 nêu trên, giữa Ngân hàng và ông T, bà H cũng không hề ký Phụ lục hợp đồng thế chấp nào để sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 63/2014/HĐTC ngày 06/6/2014 về phạm vi bảo đảm của ông T, bà H. Do vậy, phạm vi bảo đảm của ông T, bà H vẫn là các khoản nợ được giải ngân trên cơ sở chịu sự điều chỉnh và cho phép bởi Hợp đồng tín dụng hạn mức số 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014 vốn dĩ đã chấm dứt và hết hiệu lực từ ngày 25/11/2014, chứ không bảo đảm cho các khoản nợ được giải ngân theo các hợp đồng tín dụng; cụ thể chịu sự điều chỉnh và cho phép bởi Hợp đồng tín dụng hạn mức số 091/2015/HĐTD ngày 23/04/2015 nêu trên.

Nhận thấy, hiện nay Ngân hàng khởi kiện Công ty PT, yêu cầu Công ty PT phải trả số tiền nợ gốc gồm: Tiền Việt Nam đồng là 3.220.429.361 đồng nợ gốc, tiền lãi là 1.921.228.611 đồng; tiền ngoại tệ USD là 55.100 USD nợ gốc, lãi là 13.637,40 USD. Các nghĩa vụ trả nợ này đều phát sinh theo các hợp đồng tín dụng cụ thể được ký kết chịu sự điều chỉnh và cho phép bởi Phụ lục 02 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 60/2014/HĐTD ngày 23/9/2014 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 091/2015/HĐTD ngày 23/4/2015.

Do nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi mà Ngân hàng đang khởi kiện Công ty PT nêu trên không liên quan đến nghĩa vụ bảo đảm của ông T, bà H nhưng Ngân hàng yêu cầu Tòa án cho xử lý tài sản thế chấp của ông T, bà H để thu hồi số nợ gốc, nợ lãi nêu trên là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, ông T, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Liên doanh V.

Vì các lẽ trên, ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 63/2014/HĐTC ngày 06/6/2014 giữa ông T, bà H và Ngân hàng chấm dứt hiệu lực, buộc Ngân hàng phải giải chấp, trả lại cho ông T, bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 40, đường Đ, Phường 13, quận T, Thành phố H có số hồ sơ gốc: 3859/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 05/02/2002. Đối với việc Ngân hàng khởi kiện yêu

cầu Công ty PT trả tiền thì ông T không có ý kiến.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H: thông nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu của ông Trần T và không bổ sung gì thêm.*

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày:* Bà T có ký hợp đồng thế chấp bất động sản số 119/2014/HĐTC ngày 18/9/2014 để bảo lãnh cho Công ty PT vay theo các hợp đồng hạn mức số 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014 và các phụ lục số 60/2014/PL1 ngày 17/6/2014, phụ lục số 60/2014/PL02 ngày 23/9/2014 mục đích vay vốn bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất và ngân hàng đã cấp hạn mức tín dụng tối đa 10.000.000.000 đồng, giá trị tài sản định giá của bà T là 700.000.000 đồng. Hiện nay, bà T đã thực hiện xong phần nghĩa vụ bảo lãnh của bà T cho Công ty PT đối với Ngân hàng và phía Ngân hàng cũng đã hoàn trả lại tài sản thế chấp cho bà T. Ngoài ra, phía Ngân hàng cũng đã rút một phần yêu cầu khởi kiện có liên quan đến bà T. Vì vậy, bà T không có ý kiến gì khác.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X và ông Trương Minh H thống nhất trình bày:*

Ngày 23/9/2014, vợ chồng bà X, ông H có ký hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo lãnh Công ty PT vay theo các hợp đồng hạn mức số 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014 và các phụ lục số 60/2014/PL1 ngày 17/6/2014, phụ lục số 60/2014/PL02 ngày 23/9/2014 với mục đích vay vốn bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất và ngân hàng đã cấp hạn mức tín dụng tối đa 10.000.000.000 đồng, giá trị tài sản định giá của bà X, ông H là 600.000.000 đồng. Hiện nay, bà X, ông H đã thực hiện xong phần nghĩa vụ bảo lãnh cho Công ty PT đối với Ngân hàng và phía Ngân hàng cũng đã hoàn trả lại tài sản thế chấp cho bà X, ông H. Ngoài ra, phía Ngân hàng cũng đã rút một phần yêu cầu khởi kiện có liên quan đến bà X, ông H. Vì vậy bà X, ông H không có ý kiến gì khác.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thúy G và ông Nguyễn Huỳnh Nguyên V thống nhất trình bày:*

Vợ chồng bà G, ông V có ký hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo lãnh Công ty PT vay theo các hợp đồng hạn mức số 91/2015/HĐTD ngày 23/4/2015 với mục đích vay vốn bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất và Ngân hàng đã cấp hạn mức tín dụng tối đa 10.000.000.000 đồng, giá trị tài sản định giá của bà G, ông V là 1.600.000.000 đồng. Hiện nay, bà G, ông V đã thực hiện xong phần nghĩa vụ bảo lãnh của bà G, ông V cho Công ty PT đối với Ngân hàng và phía Ngân hàng cũng đã hoàn trả lại tài sản thế chấp cho bà G, ông V. Vì vậy, bà G, ông V không có ý kiến gì khác.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty K do ông Lê Việt T làm đại diện trình bày:*

Ngày 12/3/2012, giữa Công ty K có ký kết hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty KT do ông Lê Việt T làm giám đốc. Khi cho thuê nhà xưởng thì phía

Công ty K có cho Công ty KT thuê cả máy móc để làm gia công gỗ. Tuy nhiên, thực tế thì hoạt động tại nhà xưởng là một pháp nhân khác là Công ty PT. Khi thuê thì phía Công ty K đã trang bị toàn bộ máy móc, thiết bị ngành gỗ tại nhà xưởng của mình và cho Công ty KT thuê. Ngoài ra, Công ty PT không trang bị thêm máy móc, dụng cụ gì tại nhà xưởng đã thuê của Công ty K. Sau đó, ông Lê Việt T tự ý ngừng sản xuất và trả lại nhà xưởng, máy móc cho Công ty K, hiện nay nhà xưởng này Công ty K đã cho thuê lại còn các máy móc thì Công ty K đã tháo dỡ để bảo trì. Các tài sản mà phía Công ty thế chấp cho Ngân hàng thì Công ty K không quản lý vì phía Công ty PT cũng không đem về lắp đặt tại nhà xưởng của Công ty K. Đối với tranh chấp giữa các bên thì phía Công ty K không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/KDTM-ST ngày 12/9/2019, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương quyết định:

*Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Liên doanh V đối với yêu cầu xử lý tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 144/53-TCH18, Khu phố 2, phường T, Quận Z, Thành phố H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 4253 do Ủy ban nhân dân Quận Z, Thành phố H cấp ngày 05/02/2002 mang tên bà Trần Thị T và Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa đất số 2108, tờ bản đồ số 4DH1, khu phố Đông A, phường Đ, thị xã D, tỉnh B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05913 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 11/4/2013 mang tên bà Nguyễn Thị X.*

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Liên doanh V về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với bị đơn là Công ty PT.*

*Buộc Công ty PT phải trả cho Ngân hàng Liên doanh V số tiền nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 05/9/2019 là:*

*- Tiền Việt Nam: 5.235.426.579 đồng (trong đó nợ gốc là 3.220.429.361 đồng và nợ lãi là 2.014.997.218 đồng).*

*- Tiền Ngoại tệ: 69.444,52 USD (trong đó nợ gốc là 55.100 USD và nợ lãi là 14.344,52 USD).*

*Công ty PT tiếp tục phải trả lãi phát sinh cho Ngân hàng Liên doanh V từ ngày 05/9/2019 cho đến khi trả xong nợ theo lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký.*

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Liên doanh V về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 40, đường Đ, Phường 13, quận T, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số hồ sơ gốc: 3859/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 05/02/2002 mang tên ông Trần T; bà Trần Thị H.*

*Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với nguyên đơn là Ngân hàng Liên doanh V.*



*Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 63/2014/HĐTC ngày 06/6/2014 đã ký giữa ông Trần T, bà Trần Thị H; Ngân hàng Liên doanh V - Chi nhánh Thành phố H và Công ty PT chấm dứt hiệu lực.*

*Ngân hàng Liên doanh V phải trả lại cho ông T, bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 40, đường Đ, Phường 13, quận T, Thành phố H có số hồ sơ gốc: 3859/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 05/02/2002 mang tên ông Trần T, bà Trần Thị H.*

*Ông Trần T và bà Trần Thị H có trách nhiệm tự liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận T, Thành phố H để làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp theo quy định.*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/9/2019, nguyên đơn Ngân hàng Liên doanh V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2020/KDTM-PT ngày 26/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

*Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Liên doanh V.*

*Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 11/2019/KDTM-ST ngày 12/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.*

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Liên doanh V về việc xử lý tài sản thế chấp của ông Trần T, bà Trần Thị H.*

*Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với nguyên đơn là Ngân hàng Liên doanh V.*

*Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 63/2014/HĐTC ngày 06/6/2014 đã ký giữa ông Trần T, bà Trần Thị H; Ngân hàng Liên doanh V – Chi nhánh Thành phố H và Công ty PT có hiệu lực pháp luật.*

*Trường hợp Công ty PT không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ thì Ngân hàng Liên doanh V có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở có tổng diện tích sử dụng 214,62m<sup>2</sup>, kết cấu tường gạch, sàn BTCT, mái tôn và quyền sử dụng đất ở gắn liền diện tích 120,75m<sup>2</sup> tại số 40, đường Đ, Phường 13, quận T, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số hồ sơ gốc: 3859/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 05/02/2002 cho ông Trần T, bà Trần Thị H.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí giám định, án phí, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 21/9/2020, ông Trần T, bà Trần Thị H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định Kháng nghị số 10/KNGĐT-VKS-KDTM ngày 07/12/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 20/2020/KDTM-

PT ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2019/KDTM-ST ngày 12/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Vào các năm 2013 và 2014, giữa Ngân hàng V và Công ty PT đã ký kết các hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 15/2013/HĐTD ngày 22/3/2013 với hạn mức cho vay là 1.500.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014 với hạn mức vay 1.500.000.000 đồng, số tiền này bao gồm phần dư nợ 540.000.000 đồng mà Doanh nghiệp đang còn dư nợ tại Ngân hàng.

- Phụ lục số 60/2014/PL01 ngày 17/6/2014 nâng hạn mức cho vay lên 5.000.000.000 đồng, số tiền này bao gồm phần dư nợ 780.000.000 đồng và 33.986,31 USD mà Doanh nghiệp đang còn dư nợ tại Ngân hàng.

- Phụ lục số 60/2014/PL02 ngày 23/9/2014 nâng hạn mức cho vay lên thành 10.000.000.000 đồng, số tiền này bao gồm phần dư nợ 481.000.000 đồng và 209.096,78 USD mà Doanh nghiệp đang còn dư nợ tại Ngân hàng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 091/2015/HĐTD ngày 23/4/2015 với hạn mức tín dụng tối đa 10.000.000.000 đồng, số tiền này bao gồm phần dư nợ 4.305.000.000 đồng và 115.448,81 USD mà Doanh nghiệp đang còn dư nợ tại Ngân hàng.

Theo phía Ngân hàng thì nhiều hợp đồng tín dụng cụ thể phía Công ty PT đã tắt toán, nhưng đối với các hợp đồng tín dụng cụ thể sau đây thì Công ty PT chưa thanh toán cho Ngân hàng gồm:

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 305/2014/HĐTDCT ngày 10/12/2014. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty PT số tiền 17.800 USD;

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 309/2014/HĐTDCT ngày 12/12/2014. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty PT số tiền 37.300 USD;

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 328/2014/HĐTDCT ngày 29/12/2014. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty PT số tiền 2.000.000.000 đồng;

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số

018/2015/HĐTDCT ngày 27/01/2015. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty PT số tiền 970.000.000 đồng;

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 032/2015/HĐTDCT ngày 12/02/2015. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty PT số tiền 300.000.000 đồng;

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 055/2014/HĐTDCT ngày 07/4/2015. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty PT số tiền 1.035.000.000 đồng;

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể số 092/2015/HĐTDCT ngày 14/5/2015. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty PT số tiền 1.700.000.000 đồng.

Tính đến ngày 05/9/2019, Công ty PT còn thiếu Ngân hàng Liên doanh V - Chi nhánh Thành phố H số tiền là 5.235.426.579 đồng và 69.444,52 USD (bao gồm cả nợ gốc và lãi). Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tuyên buộc Công ty PT phải trả số nợ trên và tiếp tục trả lãi phát sinh cho Ngân hàng từ ngày 05/9/2019 cho đến khi trả xong khoản nợ là có căn cứ.

[2]. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T, xét thấy:

Để đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng của Công ty PT theo Hợp đồng tín dụng số 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014 thì giữa ông Trần T, bà Trần Thị H và Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp số 63/2014/HĐTC ngày 05/6/2014. Theo đó, ông T và bà H đồng ý thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích là 120,75m<sup>2</sup> và căn nhà 02 tầng gắn liền với đất có diện tích sử dụng là 214,62m<sup>2</sup>; đất thuộc thửa số 392; tờ bản đồ số 3, tại số 40, đường Đ, Phường 13, quận T, Thành phố H do ông Trần T và bà Trần Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp có ghi: *“...Hợp đồng này để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai theo toàn bộ các Hợp đồng tín dụng đã và sẽ ký giữa Ngân hàng với Bên vay trong giới hạn số tiền tối đa bằng giá trị tài sản thế chấp...”*. Tuy nhiên, xét thấy rằng ngày 17/6/2014 và ngày 23/9/2014, giữa Ngân hàng V và Công ty PT ký phụ lục hợp đồng lần lượt số 60/2014/PL01 và 60/2014/PL02 để nâng hạn mức tín dụng từ 1.500.000.000 đồng lên thành 5.000.000.000 đồng và 10.000.000.000 đồng; Đến ngày 23/4/2015, giữa Ngân hàng và Công ty PT tiếp tục ký hợp đồng số 091/2015/HĐTD với hạn mức tín dụng tối đa 10.000.000.000 đồng, việc ký nâng hạn mức vay tín dụng từ 1.500.000.000 đồng lên 10.000.000.000 đồng nhưng không hề có ý kiến của người thế chấp là ông Trần T và bà Trần Thị H là không đúng quy định. Mặt khác, việc Ngân hàng ký nâng hạn mức vay từ 1.500.000.000 đồng lên 10.000.000.000 đồng đã vượt quá giá trị tài sản thế chấp là điều bất hợp lý.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án, phía Ngân hàng có cung cấp “Bản cam kết thế chấp” để chứng minh ông T, bà H cam kết dùng tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty PT. Tại Kết luận Giám định số 916/C09B ngày

19/4/2019 của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ Công an kết luận chữ ký và chữ viết ông Trần T và bà Trần Thị H trong “*Bản cam kết thế chấp tài sản để bảo lãnh vay vốn ngân hàng*” ngày 05/6/2014 không phải chữ ký, chữ viết thật của ông T, bà H. Như vậy, ông T, bà H không cam kết dùng tài sản của mình để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty PT đối với khoản nợ của Ngân hàng với hạn mức là 5.000.000.000 đồng. Đối với hạn mức vay 10.000.000.000 đồng, phía Ngân hàng cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh ông T, bà H đồng ý ký nâng hạn mức vay tín dụng này.

[4]. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Việt Nga thừa nhận Công ty PT đã tất toán các khoản vay từ Hợp đồng tín dụng số 60/2014/HĐTD ngày 14/4/2014 lần lượt vào các ngày 15/10/2014; ngày 25/10/2014 và ngày 12/11/2014. Vì vậy, việc thế chấp tài sản của ông T, bà H đã chấm dứt theo quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 327 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp của ông T, bà H để thu hồi nợ là không có cơ sở. Do hợp đồng thế chấp đã chấm dứt nên Ngân hàng có trách nhiệm hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông T, bà H. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp số 63/2014/HĐTC ngày 06/6/2014 đã ký giữa ông Trần T, bà Trần Thị H; Ngân hàng V và Công ty PT chấm dứt hiệu lực. Ngân hàng phải trả lại cho ông T, bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 40, đường Đ, Phường 13, quận T, Thành phố H số hồ sơ gốc: 3859/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 05/02/2002 mang tên ông Trần T, bà Trần Thị H là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng V, tuyên hợp đồng thế chấp số 63/2014/HĐTC ngày 06/6/2014 đã ký giữa ông Trần T, bà Trần Thị H; Ngân hàng V và Công ty PT có hiệu lực pháp luật. Ngân hàng V có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở tại số 40, đường Đ, Phường 13, quận T, Thành phố H do ông Trần T, bà Trần Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 10/KNGĐT-VKS-KDTM ngày 07/12/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 20/2020/KDTM-PT ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2019/KDTM-ST ngày 12/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đối với vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa nguyên đơn Ngân hàng Liên doanh V với bị đơn Công ty PT.

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

***Nơi nhận:***

- Chánh án (để báo cáo);
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (NTT).

**T/M ỦY BAN THẨM PHÁN**  
**PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
*(Đã ký)*  
**Võ Văn Cường**