

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 13/2017/KDTM-GĐT

Ngày: 04/7/2017

V/v tranh chấp về 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 ĐÀ NẴNG

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

Phó Chánh án - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bường.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Huy Tiến và ông Vũ Thanh Liêm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Nhị Tứ - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Xuân Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 04/7/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng*”, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần A; trụ sở phố T, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc S - Chức vụ Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh Quảng Ngãi làm đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 643/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 12/05/2014); địa chỉ đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Bị đơn:

1. Ông Lê Hồng Đ, sinh năm 1974 và bà Trương Thị L, sinh năm 1973; địa chỉ đường V, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Cụ Lê M, sinh năm 1936 và cụ Trần Thị T, sinh năm 1942; địa chỉ thôn 3, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trần G, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ thôn P, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi,

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 31/7/2012 và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, thì:

Ngày 26/5/2006, vợ chồng ông Trần G, bà Nguyễn Thị L ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (sau đây viết tắt là Ngân hàng) *Hợp đồng thế chấp tài sản* số 82191/LN520003; có nội dung vợ chồng ông G, bà L thế chấp quyền sử dụng 315,64m² đất và tài sản gắn liền trên đất, thuộc thửa 583, tờ bản đồ 01, tại 124 đường V, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U817249 ngày 31/12/2001 cho “*hộ ông Trần G*” và được Sở xây dựng tỉnh Quảng Ngãi cấp *Giấy kê khai đăng ký quyền sở hữu nhà* số 3503012900003 C- tập 01 ngày 13/3/2002) để bảo đảm tổng dư nợ vay tối đa là 770.000.000 đồng của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại và Dịch vụ T (sau đây viết tắt là Công ty T) do ông Trần G làm giám đốc (bl 84). Ngày 14/9/2007, vợ chồng ông G, bà L tiếp tục ký với Ngân hàng *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba* số 31902/LN520003; có nội dung vợ chồng ông G, bà L thế chấp nhà đất tại 124 đường V bảo đảm tổng dư nợ tối đa 560.000.000 đồng của Doanh nghiệp tư nhân A (sau đây gọi tắt là Doanh nghiệp A) do bà Nguyễn Thị L làm chủ Doanh nghiệp (bl 89). Do Công ty T và Doanh nghiệp A nợ Ngân hàng khoảng 2.600.000.000 đồng mà không có khả năng thanh toán (bl 723); nên ngày 28/11/2008 vợ chồng ông G, bà L có đơn gửi Ngân hàng đề nghị cho phép Ông, Bà tìm người mua nhà, đất mà Ông, Bà đang thế chấp tại Ngân hàng để trả nợ và được Ngân hàng đồng ý.

Ngày 23/3/2010, tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Ngãi, đại diện Ngân hàng, vợ chồng ông G, bà L và vợ chồng ông Đ, bà L ký *Hợp đồng mua bán nhà ở để thu hồi nợ vay ngân hàng* với các nội dung: Vợ chồng ông G, bà L bán nhà 124 đường V cho vợ chồng ông Đ, bà L với giá 2.650.000.000 đồng; vợ chồng ông Đ, bà L đã đặt cọc 500.000.000 đồng vào ngày 04/3/2010 (bl 03), số tiền còn thiếu 2.150.000.000 đồng ông Đ, bà L sẽ nộp vào Ngân hàng để thanh toán nợ vay của vợ chồng ông G, bà L tại Ngân hàng. Cùng ngày 23/3/2010, vợ chồng ông Đ, bà L ký với Ngân hàng *Hợp đồng tín dụng* số 520/2010/811/NHCT vay 2.150.000.000 đồng (bl 228) và *Hợp đồng thế chấp tài sản* số 16401/LN520003 thế chấp nhà đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên để bảo đảm số tiền vay tối đa 2.150.000.000 đồng (bl 94). Khoản vay này đã được vợ chồng ông Đ, bà L tất toán xong khi đến hạn (bl 688).

Ngoài khoản vay theo *Hợp đồng tín dụng* số 520/2010/811/NHCT ngày 23/3/2010 đã được tất toán nêu trên thì vợ chồng ông Đ, bà L còn vay Ngân hàng theo các *Hợp đồng tín dụng*: số 520/2010/2010/NHCT ngày 13/8/2010 vay

200.000.000 đồng; số 520/2010/2965/HĐTD ngày 23/11/2010 vay 500.000.000 đồng; số 520/2010/3210/HĐTD ngày 17/12/2010 vay 200.000.000 đồng; số 520/2011/0000724 ngày 24/3/2011 vay 1.250.000.000 đồng.

Ngày 12/01/2012, vợ chồng ông Đ, bà L ký với Ngân hàng *Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản* số 01/2012/LN520042/HĐTC (bl 91) có nội dung: Ngày 23/03/2010 ông Đ, bà L đã thế chấp nhà đất tại 124 đường V bảo đảm trả nợ các khoản ông Đ, bà L vay, nay bổ sung thêm nghĩa vụ bảo đảm trả nợ từ giá trị nhà đất 124 đường V đối với khoản tiền 500.000.000 đồng mà vợ chồng cụ M, cụ T (là cha mẹ của ông Đ) vay Ngân hàng tại *Hợp đồng tín dụng kiêm GNN* số 520/2012/0000070/HĐTD ngày 13/01/2012 (bl 60).

- *Bị đơn là ông Lê Hồng Đ và bà Trương Thị L* thừa nhận còn nợ Ngân hàng 1.794.831.897 đồng theo 04 Hợp đồng tín dụng và đã thế chấp nhà đất tại 124 đường V, thành phố Quảng Ngãi để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Ông, Bà; đồng thời còn bảo lãnh trả nợ khoản tiền 500.000.000đ mà vợ chồng cụ M, cụ T vay Ngân hàng. Nhưng Ông, Bà không đồng ý trả nợ cho Ngân hàng với các lý do:

+ Sau khi vay tiền theo 04 hợp đồng tín dụng khoảng 15 tháng thì do kinh doanh khó khăn nên Ông, Bà đã tìm được ông Lê Thanh H ở thành phố Hồ Chí Minh đồng ý mua nhà 124 đường V với giá 5.600.000.000 đồng; nhưng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Quảng Ngãi từ chối sang tên cho ông H vì nhà đất trên thực tế biến động so với hồ sơ cấp chứng nhận quyền sở hữu trước đó (quá trình sử dụng vợ chồng ông G, bà L có xây dựng nhà lấn sang đất hộ liền kề).

+ Ngân hàng “*dàn dựng*” cho Ông, Bà mua nợ nhà đất 124 đường V của vợ chồng ông G, bà L, nên Ông, Bà phải trả lãi cho Ngân hàng; việc Ông, Bà không bán được nhà là lỗi của Ngân hàng nên Ông, Bà không đồng ý trả lãi cho Ngân hàng vì nếu bán được nhà thì đã tất toán trước đó.

Ông, Bà có yêu cầu phản tố đề nghị hủy Hợp đồng mua bán nhà; Ông, Bà sẽ trả lại nhà đồng thời yêu cầu Ngân hàng trả lại số tiền lãi đã thu của Ông, Bà và yêu cầu bồi hoàn giá trị trang thiết bị mà Ông, Bà đã đầu tư kinh doanh và các thiệt hại khác với số tiền 14.519.401.163 đồng.

- *Bị đơn là vợ chồng cụ Lê M, cụ Trần Thị T* thừa nhận năm 2012 có ký vay Ngân hàng 500.000.000 đồng, nhưng trên thực tế hai Cụ chỉ đứng tên vay hộ vợ chồng ông Đ, bà L, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Theo Biên bản làm việc ngày 03/9/2015 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Trần G, bà Nguyễn Thị L* thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng và có ký Hợp đồng bán nhà đất cho vợ chồng ông Đ, bà L với giá 2.650.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng. Ông, Bà đã giao nhà cho vợ chồng

ông Đ, bà L. Nhưng do quá trình sử dụng nhà Ông, Bà đã xây dựng lại phần nhà từ nhà cấp 4 thành nhà cấp II 04 tầng và xây lấn sang đất của hộ liền kề nên cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa đăng ký, sang tên nhà đất cho vợ chồng ông Đ, bà L. Nay vợ chồng ông Đ, bà L đề nghị hủy hợp đồng mua bán nhà, trả lại nhà đất thì vợ chồng Ông, Bà đồng ý nhận lại.

* Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 06/2015/KDTM-ST ngày 27/5/2015, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Áp dụng Điều 128, 131, 141, 142, 199, 243, 245 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, 127, 128, 137, 305, 410, 411 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 19, 91 Luật nhà ở; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A về tranh chấp “Vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng tín dụng”.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương A về việc buộc ông Lê Hồng Đ, bà Trương Thị L, ông Lê M, bà Trần Thị T tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 22/5/2015 đến khi trả nợ xong.

Tuyên bố các hợp đồng tín dụng số 520/2010/NHCT ngày 13/8/2010, số 520/2965/2010 ngày 23/11/2010; số 520/2010/3210 ngày 17/12/2010; số 520/2011/0000724 ngày 24/3/2011 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần A và ông Lê Hồng Đ bà Trương Thị L vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng tín dụng số 520/2012/0000070 ngày 13/01/2012 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần A và ông Lê M bà Trần Thị T vô hiệu.

Ông Lê Hồng Đ, bà Trương Thị L có nghĩa vụ hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương A số tiền 2.345.823.304đ (hai tỷ, ba trăm bốn mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi ba ngàn, ba trăm lẻ bốn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A về việc xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 583, tờ bản đồ số 01 và tài sản gắn liền với đất là nhà tại số 124 đường V, thuộc phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 1640/LN52003 ngày 23/10/2010, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/LN520042/HĐTC ngày 12/01/2012 giữa ông Lê Hồng Đ bà Trương Thị L và Ngân hàng TMCP Thương mại Cổ phần A vô hiệu.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Hồng Đ bà Trương Thị L về việc “Hủy hợp đồng mua bán nhà ở, yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần A bồi thường thiệt hại số tiền 14.519.401.163đ,00”.

Tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà ở để thu hồi nợ vay Ngân hàng” ngày 23/3/2010 giữa ông Trần G bà Nguyễn Thị L, ông Lê Hồng Đ bà Trương Thị L và Ngân hàng Thương mại Cổ phần A vô hiệu.

Ông Lê Hồng Đ bà Trương Thị L có nghĩa vụ hoàn trả ngôi nhà số 124 đường V, thành phố Q có hiện trạng nhà cấp II, 04 (bốn) tầng cho ông Trần G bà Nguyễn Thị L.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Hồng Đ, bà Trương Thị L số tiền 2.650.000.000đ,00 (hai tỉ, sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần A bồi thường cho ông Lê Hồng Đ, bà Trương Thị L số tiền 1.163.731.666đ,00 (một tỷ, một trăm sáu mươi ba triệu, bảy trăm ba mươi một ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Buộc ông Trần G bà Nguyễn Thị L bồi thường cho ông Lê Hồng Đ, bà Trương Thị L số tiền 1.163.731.666đ,00 (một tỷ, một trăm sáu mươi ba triệu, bảy trăm ba mươi một ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Tòa án còn quyết định về chi phí thẩm định giá, án phí và nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 09/6/2015, vợ chồng ông Đ, bà L và vợ chồng ông G, bà L kháng cáo.

- Ngày 26/6/2015, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có Quyết định kháng nghị số 606/QĐKNPT-KDTM đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

* Tại Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 06/2015/KDTM-PT ngày 15/9/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi (đã được đính chính tại Thông báo sửa chữa, bổ sung bản án phúc thẩm số 65/TB-TA ngày 19/10/2015) quyết định:

Áp dụng các Điều 131, 132, 141, 142 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 124, 128, 137, 323, 343, 361, 410, khoản 2 Điều 411 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật nhà ở; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2015/KDTM-ST ngày 27/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi như sau:

- Tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà ở để thu hồi nợ vay Ngân hàng” ngày 23/3/2010 giữa ông Trần G, bà Nguyễn Thị L, ông Lê Hồng Đ, bà Trương Thị L và Ngân hàng Thương mại Cổ phần A chi nhánh Quảng Ngãi vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 16401/LN52003 ngày 23/3/2010, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/LN520042/HĐTC ngày 12/01/2012 giữa ông Lê Hồng Đ, bà Trương Thị L và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Avô hiệu.

- Tuyên bố các hợp đồng tín dụng số 520/2010/NHCT ngày 13/8/2010, số 520/2010/2965/HĐTD ngày 23/11/2010; HĐTD số 520/2010/3210/HĐTD ngày 17/12/2010; HĐTD số 520/2011/0000724 ngày 24/3/2011 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần A chi nhánh Quảng Ngãi và ông Lê Hồng Đ, bà Trương Thị L vô hiệu, hợp đồng tín dụng số 520/2012/0000070/HĐTD ngày 13/01/2012 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần A chi nhánh Quảng Ngãi và ông Lê M, bà Trần Thị T vô hiệu.

- Vợ chồng ông Lê Hồng Đ, bà Trương Thị L có nghĩa vụ hoàn trả ngôi nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 583, tờ bản đồ số 01, phường C thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (số nhà 124, đường V) cho vợ chồng ông Trần G, bà Nguyễn Thị L.

- Buộc Ngân hàng Thương mại A chi nhánh Quảng Ngãi phải trả cho ông G toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà, đất thuộc thửa đất số 583, tờ bản đồ số 01, phường C (số nhà 124 đường V, thành phố Q).

- Buộc ông Trần G, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A chi nhánh Quảng Ngãi số tiền 2.650.000.000 đồng (hai tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc ông Trần G, bà Nguyễn Thị L bồi thường cho ông Lê Hồng Đ, bà Trương Thị L số tiền 872.798.750 (tám trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi tám ngàn, bảy trăm năm mươi triệu).

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần A chi nhánh Quảng Ngãi có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Hồng Đ bà Trương Thị L số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần A chi nhánh Quảng Ngãi phải bồi thường cho ông Lê Hồng Đ, bà Trương Thị L số tiền 1.745.579.500 đồng (một tỷ, bảy trăm bốn mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi chín ngàn, năm trăm đồng).

- Buộc ông Lê Hồng Đ, bà Trương Thị L trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A chi nhánh Quảng Ngãi số tiền 195.823.304 đồng.

Tòa án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án.

* Ngày 26/11/2015 và ngày 08/12/2015 vợ chồng ông Lê Hồng Đ, bà Trương Thị L có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên với lý do: Vụ án đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng D Quảng Ngãi và Hợp đồng mua bán nhà ở để thu hồi nợ vay Ngân hàng là có hiệu lực pháp luật.

* Ngày 15/4/2016 và ngày 10/6/2016, Ngân hàng Thương mại cổ phần A có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh phúc thẩm nêu trên với lý do: Tòa án cấp sơ, phúc thẩm tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở để thu hồi nợ vay Ngân hàng và các Hợp đồng tín dụng số: 520/2010/NHCT ngày 13/8/2010; 520/2010/2965/HĐTD ngày 23/11/2010; 520/2010/3210/HĐTD ngày 17/12/2010; 520/2011/000724/HĐTN ngày 24/3/2011; 520/2012/0000070 ngày 13/01/2012 vô hiệu là không đúng.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2017/KN-KDTM ngày 14/02/2017, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 06/2015/KDTM-PT ngày 15/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên và Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 06/2015/KDTM-ST ngày 27/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; giao

hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật

* Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

(1) Ngày 23/3/2010, tại Phòng công chứng D tỉnh Quảng Ngãi, vợ chồng ông G, bà L được sự đồng ý của Ngân hàng đã thỏa thuận bán nhà đất tại 124 đường V, thành phố Quảng Ngãi (đang thế chấp tại Ngân hàng) cho vợ chồng ông Đ, bà L với giá 2.650.000.000 đồng để trả các khoản nợ đã vay của Ngân hàng (khoảng trên 2,6 tỷ đồng). Vợ chồng ông Đ, bà L đã thanh toán 500.000.000 đồng, số tiền mua nhà còn thiếu thì vợ chồng ông Đ ký *Hợp đồng tín dụng* số 520/2010/811/NHCT vay Ngân hàng để thanh toán, vợ chồng ông Đ đã nhận nhà và đã tắt toán Hợp đồng tín dụng này khi đến hạn; sau đó vợ chồng ông Đ tiếp tục vay Ngân hàng tại 04 Hợp đồng tín dụng, nhưng không trả nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ. Theo quy định tại khoản 5 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 thì: “...*Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, bên nhận tặng cho, bên thuê mua, bên nhận đổi nhà ở kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân hoặc đã giao nhận nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng đối với giao dịch về nhà ở mà một bên là tổ chức kinh doanh nhà ở hoặc...*”. Trong trường hợp này, bên bán, bên mua tự nguyện ký hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng đã được công chứng; tiền mua bán nhà đã được thanh toán, tắt toán xong; bên mua đã nhận nhà sử dụng kinh doanh trong thời gian dài, không có khiếu nại và còn định bán nhà cho người khác (chỉ đến khi vướng về thủ tục sang tên mới có ý kiến) nên Hợp đồng mua bán nhà ở để thu hồi nợ vay ngày 23/3/2010 có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm công chứng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng mua bán nhà ở để thu hồi nợ vay ngày 23/3/2010 đối với nhà 124 đường V, thành phố Q giữa vợ chồng ông G với vợ chồng ông Đ vô hiệu và từ đó xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 16401/LN52003 ngày 23/3/2010, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/LN520042/HĐTC ngày 12/01/2012 cũng vô hiệu là không đúng.

(2) Thực tế khi sử dụng nhà 124 đường V vợ chồng ông G, bà L có xây dựng nhà lấn sang đất của hộ liền kề (theo trình bày của Ngân hàng là hộ gia đình anh trai bà L diện tích bị lấn sang khoảng 8m² đất và theo lời trình bày của ông G, bà L việc xây dựng nhà có tranh chấp về hàng rào, chưa được giải quyết thì đã giao

nhà cho Ngân hàng (bl 723)). Tại Thông báo số 185/TB-VPĐKQSDĐ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Quảng Ngãi ngày 05/5/2010 thì do hiện trạng nhà ở tại hồ sơ đề nghị đăng ký biến động không phù hợp với hiện trạng đang quản lý sử dụng nên chưa thực hiện việc chuyển dịch, sang tên toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông Đ, bà L. Do đó, lẽ ra khi giải quyết vụ án, Tòa án cần làm rõ hộ liên kê bị lấn đất là ai và phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ khi vợ chồng ông G, bà L xây dựng nhà lấn đất thì họ có biết hay không, ý kiến thế nào? ý kiến hiện nay như thế nào?; từ đó xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho họ, cũng như cho vợ chồng ông Đ, bà L (người mua nhà hiện nay) và làm căn cứ để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng ông Đ, bà L mới đúng. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không làm rõ hộ liên kê bị lấn đất là ai và đưa họ vào tham gia tố tụng để xem xét, giải quyết là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của họ và không giải quyết triệt để vụ án dẫn đến vợ chồng ông Đ, bà L không thể thực hiện được các quyền của chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật sau này.

(3) Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng mua bán nhà ở để thu hồi nợ vay ngày 23/3/2010 vô hiệu là không đúng theo khoản 5 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; từ đó xác định 04 Hợp đồng tín dụng số: 520/2010/2010/NHCT ngày 13/8/2010, 520/2010/2965/HĐTD ngày 23/11/2010, 520/2010/3210/HĐTD ngày 17/12/2010, 520/2011/0000724 ngày 24/3/2011 giữa vợ chồng ông Đ, bà L với Ngân hàng và Hợp đồng tín dụng số 520/2012/0000070/HĐTD ngày 13/01/2012 giữa cụ T, cụ M với Ngân hàng cũng vô hiệu là không đúng. Bởi theo Điều 7 Quy chế cho vay ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, thì tổ chức tín dụng có quyền quyết định cho vay có bảo đảm hay không có bảo đảm, nên dù không có tài sản bảo đảm (hợp đồng thế chấp vô hiệu) thì hợp đồng tín dụng vẫn có hiệu lực thi hành. Hơn nữa, các Hợp đồng tín dụng nêu trên không quy định khi hợp đồng phụ vô hiệu thì hợp đồng chính cũng vô hiệu; vợ chồng ông Đ, bà L đã trả lãi cho Ngân hàng đối với các Hợp đồng tín dụng nêu trên trong một thời gian dài và còn đề nghị bán nhà đang thế chấp để trả cả gốc, lãi cho Ngân hàng, tức là không tranh chấp về hợp đồng tín dụng (chỉ đến khi vướng về thủ tục sang tên mới có ý kiến) nên việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố các Hợp đồng tín dụng nêu trên vô hiệu là không đúng.

(4) Về tố tụng: Khi giải quyết lại vụ án, cần căn cứ Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005 (*về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình*) đưa các thành viên hộ gia đình sử dụng đất liền kề mà vợ chồng ông G, bà L xây dựng

nhà lẫn sang đất của họ vào tham gia tố tụng với tư cách là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Phòng công chứng D tỉnh Quảng Ngãi đã công chứng *Hợp đồng mua bán nhà ở để thu hồi vốn vay* ngày 23/3/2010 giữa vợ chồng ông G, bà L với vợ chồng ông Đ, bà L có sự tham gia của Ngân hàng, nên khi giải quyết lại vụ án cũng cần đưa Phòng Công chứng số D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; Điều 343, Điều 347 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 06/2015/KDTM-PT ngày 15/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2015/KDTM-ST ngày 27/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (02 bản kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Vụ II - Tòa án nhân dân tối cao;
- Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Văn thư, Phòng GDKT về Dân sự, Kinh doanh thương mại và Lao động.

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

Nguyễn Văn Bường