

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 01/2022/KDTM-GĐT

Ngày 25 tháng 02 năm 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 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: Ông Hồ Đình Trung;
Ông Vũ Minh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Thúy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần C; địa chỉ: Số 108, đường Đ, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn N - Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng thương mại cổ phần C tỉnh T; ông Mai Văn L - Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp; ông Lê Chiến T - Phó trưởng phòng tổng hợp - Chi nhánh Ngân hàng thương mại cổ phần C tỉnh T (Văn bản ủy quyền số 375 ngày 31/03/2020).

- Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn S; địa chỉ: Số 31 đường K, phường R, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lưu Thị L1 - Giám đốc Công ty.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Xuân C, bà Lưu Thị L1; địa chỉ: Số nhà 15 đường K, phường R, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa;

2. Ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O; chị Đặng Tô Q, anh Đặng Giang S1, anh Đặng Thanh T1; cùng địa chỉ: Số nhà 82 đường Đ, phường B, thành phố H,

tỉnh Thanh Hóa;

3. Phòng công chứng số 3 tỉnh T; người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H - Phó Trưởng phòng phụ trách; địa chỉ: Số 16 đường T, phường S, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/8/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần C do người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 18/3/2015, Ngân hàng thương mại cổ phần C - Chi nhánh T (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và Công ty trách nhiệm hữu hạn S ký Hợp đồng tín dụng số 158200102/2015-HĐTDHM/NHCT420-CTTNHH S (viết tắt là Hợp đồng tín dụng số 158200102/2015), hạn mức cho vay 8.850.000.000đ; thời hạn vay là 12 tháng; mục đích vay: Sản xuất và kinh doanh các loại gỗ. Các tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 48, tờ bản đồ số 07, tại số nhà 82 đường Đ, phường B, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 725924 do Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa cấp ngày 29/11/2006 mang tên ông Đặng Trọng Đ và bà Lê Thị O, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 318, tờ bản đồ số 01 tại số nhà 40 đường L, phường Q, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 473202 do Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa cấp ngày 24/01/2011 mang tên ông Mai Xuân C và bà Lưu Thị L1, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 10560008.1/HĐBĐ ngày 08/6/2011.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền cho Công ty S theo hợp đồng đã ký. Do Công ty S vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 16/8/2016, Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu Công ty S phải thanh toán tổng số tiền 6.986.394.534 đồng, trong đó nợ gốc 6.605.861đồng, lãi trong hạn 262.174.276 đồng và lãi quá hạn 118.358.658 đồng.

Ngày 24/7/2017, Công ty S thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 1.650.000.000đ, do đó Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền nợ gốc 1.650.000.000đ và tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 01 tại số nhà 40 đường L. Do đó, Ngân hàng yêu cầu Công ty S phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 8.080.195.812đ, trong đó nợ gốc 4.955.861.600đ; nợ lãi trong hạn 2.099.529.511đ; lãi quá hạn 1.024.804.701đ. Nếu Công ty S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp đối với nhà

đất số 82 đường Đ, theo Hợp đồng thế chấp số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 ký giữa Ngân hàng với bên có tài sản là ông Đặng Trọng Đ và bà Lê Thị O, bên vay vốn là Công ty S.

Bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn S do bà Lưu Thị L1 đại diện trình bày:

Do có nhu cầu về vốn, bà L1 là Giám đốc công ty đã mượn tài sản của gia đình ông Đặng Trọng Đ và bà Lê Thị O tại số nhà 82 đường Đ, phường B, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa để thế chấp vay vốn kinh doanh. Công ty S xác nhận nghĩa vụ phải thanh toán như Ngân hàng yêu cầu. Tuy nhiên, do hiện nay Công ty đã ngừng hoạt động, điều kiện kinh tế khó khăn nên đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện miễn lãi và cho Công ty thực hiện việc trả nợ dần. Công ty Sơn Tân Anh không đồng ý với đề nghị phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của gia đình ông Đặng Trọng Đ và bà Lê Thị O.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O, chị Đặng Thị Q, anh Đặng Giang S1, anh Đặng Thanh T1 đều thống nhất trình bày: Không đồng ý để Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp là nhà đất tại số nhà 82 đường Đ, phường B, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa của vợ chồng ông Đ, bà O để thu hồi nợ vì gia đình ông không ký biên bản định giá nhà đất tại 82 đường Đ, để bảo lãnh cho hợp đồng tín dụng số 158200102/2015. Ngoài ra, tài sản trên đất là ngôi nhà 03 tầng là do các thành viên trong hộ gia đình ông đóng góp, tạo dựng cùng sinh sống tại nhà đất số 82 đường Đ.

- Phòng công chứng số 3 tỉnh T do người đại diện theo pháp luật trình bày: Phòng công chứng số 3 tỉnh T đã tiếp nhận hồ sơ và chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 ký giữa Ngân hàng với ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O, Công ty S theo đúng trình tự thủ tục, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 06/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa quyết định:

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Ngân hàng:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu của Ngân hàng về một phần khoản tiền gốc phải trả là 1.650.000.000đ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: số nhà 40 đường L, phường Q, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa theo Hợp đồng thế chấp số 10560008.1/HĐBĐ ngày 08/6/2011 ký giữa Ngân hàng C với bên có tài sản là ông Mai Xuân C và bà Lưu Thị L1, bên vay vốn là Công ty S.

2. Buộc Công ty S phải trả cho Ngân hàng, tính đến 24/7/2017 với số tiền là 6.393.611.448đ trong đó (tiền gốc 4.955.861.600đ; tiền lãi trong hạn 982.530.066đ, lãi quá hạn 455.219.782đ).

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP C về quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Số nhà 82 đường Đ, phường B, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 725924, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00923 ĐB QSDĐ/3701/QĐ-UBND thành phố H, tỉnh Thanh Hóa; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 ký giữa Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh T với bên có tài sản là ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O, bên vay vốn là Công ty TNHH S. Ngân hàng TMCP C và Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh T có trách nhiệm trả lại đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại SN 82 đường Đ, phường B, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa và làm thủ tục xóa chấp cho gia đình ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O.

Ngày 20/9/2017, Ngân hàng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại Bản án phúc thẩm số 17/2017/KDTM-PT ngày 18/12/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa quyết định: Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa về phần tài sản thế chấp.

Ngày 13/03/2018, Ngân hàng có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm.

Ngày 04/7/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/QĐKNGĐT-VC1-KDTM, kháng nghị toàn bộ Bản án phúc thẩm số 17/2017/KDTM-PT ngày 18/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm nêu trên để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 17/2018/KDTM-GĐT ngày 19/11/2018, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định: Hủy Bản án phúc thẩm số 17/2017/KDTM-PT ngày 18/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa và Bản án sơ thẩm số 11/2017/KDTM-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa giải quyết vụ án lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 15/2019/KDTM-ST ngày 27/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa quyết định:

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

Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C không yêu cầu Công ty S phải trả số tiền nợ gốc là 1.650.000.000đ và không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại

thửa đất số 318, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: số nhà 40 đường L, phường Q, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 10560008.1/HĐBĐ ngày 08/6/2011 ký giữa Ngân hàng với bên có tài sản là ông Mai Xuân C và bà Lưu Thị L1, bên vay vốn là Công ty S.

2. Buộc Công ty S phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 158200102/2015 ngày 18/3/2015, tính đến 27/11/2019 với số tiền là 8.080.195.812đ, trong đó nợ gốc 4.955.861.600đ, nợ lãi trong hạn 2.099.529.511đ, nợ lãi quá hạn 1.024.804.701đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP C về quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Số nhà 82 đường Đ, phường B, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 725924, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00923 ĐB QSDĐ/3701/QĐ-UBND thành phố H, tỉnh Thanh Hóa; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 ký giữa Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh T với bên có tài sản là ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O, bên vay vốn là Công ty TNHH S. Ngân hàng TMCP C và Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh T có trách nhiệm trả lại đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại SN 82 đường Đ, phường B, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa và làm thủ tục xóa chấp cho gia đình ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O.

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

Ngày 05/12/2019, Ngân hàng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 06/2020/KDTM-PT ngày 20/5/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa quyết định:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP C, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 15/2019/KDTM-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP C về quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Số nhà 82 đường Đ, phường B, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 725924, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00923 ĐB QSDĐ/3701/QĐ-UBND thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 ký giữa Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh T với bên có tài sản là ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O, bên vay vốn là Công ty TNHH S.

Ngân hàng TMCP C và Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh T có trách nhiệm trả lại đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại SN 82 đường Đ, phường B, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa và làm thủ tục xóa chấp cho gia đình ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O.

Ngày 03/8/2020, Ngân hàng có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên.

Ngày 22/9/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa có Thông báo số 02/TB-VKS- DS đề nghị Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNGĐT-VC1-KDTM ngày 19/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 06/2020/KDTM-PT ngày 20/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên và Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 15/2019/KDTM-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa 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 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 18/3/2015, Ngân hàng thương mại cổ phần C - Chi nhánh T (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và Công ty trách nhiệm hữu hạn S (sau đây viết tắt là Công ty S) ký Hợp đồng tín dụng số 158200102/2015-HĐTDHM/NHCT420-CTTNHH S (viết tắt là Hợp đồng tín dụng năm 2015) với hạn mức cho vay 8.850.000.000đ; thời hạn vay là 12 tháng; mục đích vay để sản xuất và kinh doanh các loại gỗ. Các tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 48, tờ bản đồ số 07, tại số 82 đường Đ, phường B, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 725924 do Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa cấp ngày 29/11/2006 mang tên ông Đặng Trọng Đ và bà Lê Thị O theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010. (Sau viết tắt là tài sản thế chấp của ông Đ, bà O); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 318, tờ bản đồ số 01 tại số 40 đường L, phường Q, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 473202 do Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa cấp ngày 24/01/2011

mang tên ông Mai Xuân C và bà Lưu Thị L1; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 11560008.1/HĐBĐ ngày 08/6/2011. (Sau viết tắt là tài sản thế chấp của ông C, bà L1). Ngày 24/7/2017, Công ty S đã nộp vào Ngân hàng khoản tiền 1.650.000.000 đồng tương ứng với giá trị tài sản bảo đảm của ông C, bà L nên Ngân hàng đã giải chấp tài sản thế chấp này; Quyền sử dụng đất tại số 29 đường L, thành phố H, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B và bà T1; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 12560008.1/HĐBĐ ngày 30/3/2012. (Sau viết tắt là tài sản thế chấp của ông B, bà T2). Ngày 06/6/2016, Ngân hàng đã đồng ý giải chấp tài sản bảo đảm này để ông B, bà T2 tự bán tài sản thế chấp và trả cho Ngân hàng số tiền gốc 1.801.838.000 đồng và tiền lãi tương ứng. Do Công ty S vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu Công ty S phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 8.080.195.812 đồng, trong đó nợ gốc 4.955.861.600 đồng; nợ lãi trong hạn 2.099.529.511đ; lãi quá hạn 1.024.804.701 đồng. Nếu Công ty S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của ông Đ, bà O.

[2] Theo hợp đồng thế chấp ký ngày 15/10/2011 có nội dung thỏa thuận tài sản thế chấp của ông Đ, bà O có phạm vi đảm bảo cho khoản vay của Công ty S theo Hợp đồng tín dụng số 10681468 ngày 28/6/2010 và các hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh khác do Ngân hàng và Công ty S ký kết đến ngày 15/11/2015; thỏa thuận này không trái với quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2005 và Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch đảm bảo.

[3] Trước khi ký Hợp đồng tín dụng năm 2015, ngày 22/8/2014 ông Đ, bà O đã ký Biên bản định giá lại tài sản thế chấp và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp. Theo đó, các bên thống nhất sửa đổi Điều 3 Hợp đồng thế chấp ngày 15/11/2010 có nội dung: *“Ngân hàng cho Công ty S vay vốn với số tiền tối đa không quá 90% giá trị tài sản là quyền sử dụng đất và 50% giá trị tài sản gắn liền với đất được định giá theo Biên bản định giá tại thời điểm gần nhất. Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký...mọi điều khoản khác của hợp đồng thế chấp ngày 15/01/2010 không thay đổi”*. Tại Hợp đồng thế chấp và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp nêu trên không có nội dung thỏa thuận về việc phải định giá lại tài sản tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng. Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm nhận định bà O, ông Đ không đồng ý ký vào Biên bản định giá lại tài sản thế chấp ngày 18/3/2015 thể hiện ý chí không tự nguyện

đem tài sản để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng năm 2015 là không có căn cứ, không khách quan. Theo quy định tại khoản 4.3 Điều 4 của hợp đồng thế chấp ngày 15/11/2010 ghi rõ: “*Quyền của bên A (Ngân hàng), Định giá lại tài sản thế chấp trong các trường hợp sau: + Bên B (Công ty S) giải chấp một phần tài sản; bổ sung, thay thế tài sản; hoặc đề nghị điều chỉnh nghĩa vụ được đảm bảo; + Khi Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố điều chỉnh giảm bất thường khung giá đất. + Bên A kiểm tra phát hiện tài sản thế chấp bị hư hỏng, lạc hậu, mất mát, giảm sút giá trị*”. Do đó, việc Ngân hàng định giá lại tài sản thế chấp và việc ông Đ, bà O không ký vào biên bản định giá lại ngày 18/3/2015 không phải là căn cứ để xác định hợp đồng thế chấp, bảo lãnh vô hiệu.

[4] Ông Đ, bà O, chị Q, anh S1 anh T1 trình bày ngôi nhà 03 tầng xây dựng trên diện tích đất thế chấp tại số 82 đường Đ là tài sản chung của hộ gia đình, có sự đóng góp, sửa chữa, xây dựng của cả gia đình. Tuy nhiên, ngôi nhà 03 tầng là tài sản gắn liền trên thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ, bà O; ông bà và các thành viên trong gia đình không cung cấp tài liệu chứng minh xác định có việc đóng góp công sức và quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Đ, bà O và chị Q, anh S1, anh T1 không có yêu cầu phân định tài sản đối với tài sản trên đất thế chấp. Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm nhận định ngôi nhà 03 tầng này là tài sản chung của các thành viên trong gia đình ông Đ, bà O để xác định Hợp đồng thế chấp không có hiệu lực do không có sự đồng ý hoặc ủy quyền của các đồng sở hữu khác đối với việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng là không có căn cứ pháp luật. Tòa án cần làm rõ có hay không phần tài sản của người khác trong tài sản nhà đất của ông Đ, bà O đứng tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Nếu có, cần làm rõ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giải quyết vụ án của các bên đối với phần tài sản chung này để giải quyết triệt để, toàn diện vụ án.

[5] Trong trường hợp có cơ sở xác định ngôi nhà 03 tầng là tài sản chung của các thành viên trong gia đình ông Đ, bà O thì thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất trong Hợp đồng thế chấp tài sản số 10560055/HĐBĐ ngày 15/11/2010 vẫn phát sinh hiệu lực, việc xử lý phát mại đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật hiện hành vẫn đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[6] Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là có căn cứ chấp nhận, nên cần hủy bản án phúc thẩm, bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2021/QĐKNGĐT-KDTM ngày 19/10/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 06/2020/KDTM-PT ngày 20/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa và Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 15/2019/KDTM-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa về vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần C với bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Xuân C, bà Lưu Thị L1, ông Đặng Trọng Đ, bà Lê Thị O, chị Đặng Tô Q, anh Đặng Giang S1, anh Đặng Thanh T1, Văn phòng Công chứng số 3 tỉnh T.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để b/c)
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (02 bản kèm HSVA);
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Chi cục THADS TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P.HCTP-VP, P.GĐKTII, HSGĐT.

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

Chu Thành Quang