

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 263/2024/DS-GĐT

Ngày: 27/9/2024

V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất"

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 Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Ông Trần Văn Mười

- Thư ký phiên tòa: Ông Đàng Sĩ Hiến - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam. Địa chỉ: số ** TĐ, quận KH, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà Lê Thị S, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số ** HG, Phường *, thành phố TM, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1948;

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952.

Cùng trú địa chỉ: Số ** VNH, Phường *, thành phố TM, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 6 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam (sau đây viết tắt là

Ngân hàng) khởi kiện đối với bị đơn là bà Lê Thị S, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng đất ngày 23/4/2015 giữa ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị N với bà Lê Thị S, liên quan đến nhà đất tại Số ** VNH, Phường *, thành phố TM, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Tòa án nhân dân thành phố TM, tỉnh Tiền Giang đã thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 136/2022/TLST-DS ngày 10/5/2022.

Ngày 30/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố TM ban hành Quyết định số 105/2022/QĐST-DS, đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm nêu trên với lý do: sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự nêu trên không bị kháng cáo, không bị kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm nên có hiệu lực pháp luật.

Ngày 02/8/2023, Ngân hàng có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 105/2022/QĐST-DS ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố TM, tỉnh Tiền Giang.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 197/QĐ-VKS-DS ngày 08/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 105/2022/QĐST-DS ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố TM, tỉnh Tiền Giang. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố TM, tỉnh Tiền Giang để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nhà đất tại Số ** VNH, Phường *, thành phố TM, tỉnh Tiền Giang được ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị N thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Xây dựng điện TN đối với Ngân hàng, theo Hợp đồng thế chấp số 052/2009/HĐTC ngày 01/4/2009. Phạm vi thế chấp là bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty TNHH Xây dựng điện TN đối với Ngân hàng với mức dư nợ 1.960.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp là có hiệu lực pháp luật.

[2] Trong vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa nguyên đơn là Ngân hàng với bị đơn là Công ty TNHH Xây dựng điện TN và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác, Ngân hàng yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng điện TN có nghĩa vụ trả nợ vay gốc và lãi đến ngày 06/3/2011 với tổng số tiền 7.482.345.910 đồng. Đồng thời, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bên có nghĩa vụ

không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ. Trong đó, có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại Số ** VNH, Phường *, thành phố TM, tỉnh Tiền Giang của bên thế chấp là ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị N.

[3] Quá trình giải quyết vụ án này như sau:

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 258/2011/KDTM-ST ngày 11/3/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định: chấp nhận nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Trong đó, có chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nhà, đất tại Số ** VNH, Phường *, thành phố TM.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 125/2011/KDTM-PT ngày 10/8/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định: sửa một phần bản án sơ thẩm nêu trên về phần xử lý tài sản thế chấp. Theo đó, tài sản thế chấp được xử lý như sau (*tóm tắt*): Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản thế chấp là nhà và đất tại số 30 HG, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh của bên thế chấp là ông Nguyễn Văn Bạch và bà Nguyễn Thị Hồng, theo hợp đồng thế chấp số 051/2009/HĐTC ngày 01/4/2009 để thu hồi toàn bộ nợ vay của Công ty TNHH Xây dựng điện TN (bao gồm cả khoản vay được bảo đảm bởi tài sản thế chấp là nhà, đất tại Số ** VNH, Phường *, thành phố TM). Nếu việc phát mãi nhà và đất tại số 30 HG không đủ để thu hồi nợ thì mới tiếp tục phát mãi nhà đất tại Số ** VNH, Phường *, thành phố TM và tài sản thế chấp khác để thu hồi nợ.

Thi hành bản án có hiệu lực pháp luật nêu trên, ông Bạch và bà Hồng đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền 5.019.930.808 đồng nên Ngân hàng giải chấp 02 tài sản thế chấp. Trong đó, có giải chấp nhà đất tại Số ** VNH, Phường *, thành phố TM, tỉnh Tiền Giang.

Sau khi được giải chấp, ngày 23/4/2015 ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng nhà đất tại Số ** VNH, Phường *, thành phố TM, tỉnh Tiền Giang cho bà Lê Thị S (là con ruột). Bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/7/2015.

Ngày 17/4/2015, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 07/KDTM-GĐT, hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 125/2011/KDTM-PT ngày 10/8/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về phần xử lý tài sản thế chấp để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 15/2016/KDTM-PT ngày 15/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (*xét xử phúc thẩm lần 2*), về phần xử lý tài sản thế chấp đã quyết định: Ngân hàng được quyền phát mãi nhà đất tại Số ** VNH, Phường *, thành phố TM, tỉnh Tiền Giang để thu hồi nợ trong phạm vi bảo đảm 1.960.000.000 đồng.

Ngày 08/7/2022, Tòa án nhân dân tối cao ban hành Thông báo số 552/TB-TA, không kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 15/2026/KDTM-PT ngày 15/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, thông báo có nêu: “...việc ông T, bà N chuyển nhượng nhà đất đang là đối tượng tranh chấp trong một vụ án cho chị S là vi phạm pháp luật; để đảm bảo quyền lợi của mình, Ngân hàng có thể khởi kiện vụ án yêu cầu tuyên bố giao dịch nêu trên vô hiệu”.

[4] Như vậy, nhà đất tại Số ** VNH, Phường *, thành phố TM, tỉnh Tiền Giang là tài sản thế chấp, là đối tượng tranh chấp trong vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa nguyên đơn là Ngân hàng với bị đơn là Công ty TNHH Xây dựng điện TN, được giải quyết tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 15/2026/KDTM-PT ngày 15/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật, quyết định Ngân hàng có quyền phát mãi nhà đất nêu trên để thu hồi nợ.

Việc ông T, N chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà S ngày 23/4/2015 và Ngân hàng cho rằng việc chuyển nhượng là vi phạm pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên Ngân hàng có quyền khởi kiện.

[5] Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 15/2026/KDTM-PT ngày 15/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chỉ giải quyết đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp mà không giải quyết đối với hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng đất ngày 23/4/2015. Trên cơ sở của hợp đồng này, nhà đất tại Số ** VNH, Phường *, thành phố TM, tỉnh Tiền Giang đang xác lập quyền sử dụng hợp pháp cho bà Lê Thị S. Do đó, Ngân hàng không thể xử lý tài sản thế chấp nếu chưa khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: “*Mặc dù Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 15/2026/KDTM-PT ngày 15/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không quyết định đối với giao dịch giữa chị Lê Thị S với ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị N đối với tài sản là phần đất và nhà ở tại Số ** VNH...nhưng thông qua việc Tòa án tuyên phát mãi tài sản này để trả nợ cho ngân hàng là đã giải quyết các giao dịch phát sinh đối với tài sản nhà, đất này được thực hiện giữa ông T và bà N với chị S là vô hiệu. Bởi lẽ, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ngân hàng là yêu cầu bao trùm cả việc giải quyết với hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, nội dung khởi kiện của ngân hàng yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng đất ngày 23/4/2015 đã có bản án đang có hiệu lực xác định. Tòa án không thể giải quyết yêu cầu về hiệu lực của hợp đồng ngày 23/4/2015 (chấp nhận hoặc không chấp nhận) của các đương sự trong khi vẫn đang tồn tại quyết định phát mãi tài sản này để trả nợ...Yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thuộc trường hợp “Sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án”*

theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự”. Từ nhận định này, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự là không đúng, có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật. Vì vậy, Kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 197/QĐ-VKS-DS ngày 08/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 105/2022/QĐST-DS ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố TM, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố TM, tỉnh Tiền Giang để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND thành phố TM;
- Chi cục THADS thành phố TM;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

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

Bùi Đức Xuân