

## **DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 9<sup>1</sup>**

### **ÁN LỆ SỐ .../2023/AL**

#### **Về hiệu lực của hợp đồng thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp là nhà đất do bên thế chấp nhận chuyển nhượng của người khác nhưng chưa thanh toán đủ tiền cho bên bán**

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm 2023 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

#### **Nguồn án lệ:**

Quyết định giám đốc thẩm số 30/2022/DS-GĐT ngày 24/8/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần A với bị đơn là ông Quan Ngọc T và bà Trần Huỳnh N.

#### **Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 2 phần “Nhận định của Tòa án”.

#### **Khái quát nội dung của án lệ:**

##### **- Tình huống án lệ:**

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được công chứng, bên mua đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng mới thanh toán được một phần tiền mua nhà đất; các bên chưa thực hiện việc giao nhận nhà. Bên mua thế chấp nhà đất cho Ngân hàng, có đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

##### **- Giải pháp pháp lý:**

Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật; Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, bán tài sản thế chấp trong trường hợp bên vay không thanh toán đầy đủ số tiền nợ.

#### **Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:**

- Các điều 168, 323, 342, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với các điều 161, 298, 318, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015); các điều 355, 439, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 1 Điều 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

#### **Từ khóa của án lệ:**

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”; “Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”; “Chưa thanh

---

<sup>1</sup> Dự thảo án lệ này do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

toán hết tiền mua nhà đất”; “Hợp đồng thế chấp”; “Đăng ký thế chấp”; “Bán tài sản thế chấp”.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 17/11/2015 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần A trình bày:*

Ngày 23/01/2015, ông Quan Ngọc T và bà Trần Huỳnh N có ký với Ngân hàng thương mại cổ phần A (sau đây viết tắt là Ngân hàng) Hợp đồng tín dụng số 1403-LAV-201500036 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1403-LDS-201500119. Theo các hợp đồng nêu trên thì ông T, bà N vay số tiền 16.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 180 tháng thanh toán vốn và lãi trong các kỳ thanh toán; lãi suất cho vay là 10%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu, lãi suất từ tháng 13 trở đi được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần và bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 13 tháng (lãi cuối kỳ) cộng 3,5%/năm; lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất cho vay.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên theo hợp đồng tín dụng là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại số 369 đường H, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 04/4/2013 cho ông Nguyễn Trung Hoàng T1. Đến ngày 28/01/2015 cập nhật biến động đứng tên ông T. Cùng ngày 28/01/2015, Ngân hàng và vợ chồng ông T đã ký Biên bản bổ sung, sửa đổi số 01, theo đó tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 369 đường H.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, Ngân hàng và vợ chồng ông T đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 17/2015/EIBQ7-KHCN/TSTC ngày 28/01/2015 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/01/2015 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do ông T, bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông T, bà N vẫn không thanh toán nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T, bà N thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 10/11/2015 là 17.156.681.401 đồng (trong đó nợ gốc 16.300.000.000 đồng, nợ lãi 829.147.776 đồng, lãi phạt 27.533.625 đồng). Lãi tiếp tục được tính cho đến khi ông T, bà N thanh toán xong nợ theo mức lãi suất được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký. Nếu ông T, bà N không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 369 đường H nêu trên. Nếu tài sản bảo đảm phát mãi vẫn không thu hồi đủ nợ thì ông T và bà N tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 11/4/2017, Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bổ sung tiền lãi tính đến ngày xét xử, cụ thể đề nghị Tòa án buộc ông T, bà N thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 10/4/2017

là 19.699.145.012 đồng (gồm nợ gốc là 16.300.000.000 đồng; lãi trong hạn 3.329.839.443 đồng, lãi quá hạn 69.305.569 đồng), không yêu cầu tính lãi phạt. Lãi tiếp tục được tính từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các khế ước đã ký. Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngân hàng trình bày thêm: ông T, bà N vay 16.500.000.000 đồng của Ngân hàng là để mua căn nhà số 369 đường H của ông T1. Ngân hàng đã giao đủ số tiền 16.500.000.000 đồng cho ông T, bà N bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông T1 theo Giấy ủy nhiệm chi ngày 23/01/2015.

*Bị đơn là ông Quan Ngọc T, bà Trần Huỳnh N trình bày:*

Ông bà thừa nhận có ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp như Ngân hàng trình bày. Ông bà vay tiền Ngân hàng để mua căn nhà số 369 đường H của ông T1. Từ tháng 01/2015 đến tháng 6/2015, ông, bà đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán lãi và gốc đầy đủ theo hợp đồng. Nhưng từ ngày 30/6/2015, ông bà không còn khả năng thanh toán. Ông bà đề nghị Ngân hàng gia hạn thời gian thanh toán nợ trong 05 năm; ông bà sẽ trả toàn bộ nợ gốc là 16.300.000.000 đồng và xin miễn toàn bộ tiền lãi.

Do còn nợ ông T1 số tiền 1.500.000.000 đồng tiền mua nhà, nên hiện nay ông T1 vẫn đang quản lý, sử dụng căn nhà số 369 đường H. Ông bà đề nghị được bán căn nhà số 369 đường H để trả nợ cho ông T1 và Ngân hàng. Nếu Ngân hàng tìm được người mua đề nghị Ngân hàng thông báo cho ông bà và ông T1 được biết để các bên cùng thống nhất trong việc thực hiện thủ tục, số tiền bán nhà thu được ông bà sẽ thanh toán cho ông T1 1.500.000.000 đồng, số còn lại ông bà thanh toán cho Ngân hàng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trung Hoàng T1 trình bày:*

Ông có bán cho ông T căn nhà số 369 đường H với giá 17.000.000.000 đồng. Ông T mới thanh toán cho ông 15.500.000.000 đồng vào ngày 23/01/2015, số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng ông T hẹn thanh toán vào ngày 01/7/2015 và trả lãi cho ông trên số tiền này (từ tháng 01/2015 cho đến khi thanh toán xong), thỏa thuận này có lập biên bản (“Giấy cam kết thanh toán” của ông T ngày 28/01/2015). Do hợp đồng mua bán nhà giữa ông với ông T chưa thực hiện xong nên ông vẫn đang quản lý, sử dụng căn nhà này. Khi nào ông T thanh toán đủ cho ông số tiền 1.500.000.000 đồng thì ông sẽ giao căn nhà số 369 đường H cho ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2017/DS-ST ngày 11/4/2017, Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần A đòi ông Quan Ngọc T và bà Trần Huỳnh N phải thanh toán toàn bộ số tiền vốn, lãi còn thiếu theo Hợp đồng tín dụng số 1403-LAV-201500036 và Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ số 1403-LDS-201500119 giữa đôi bên.*

*Buộc ông Quan Ngọc T và bà Trần Huỳnh N phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền gồm: Nợ gốc 16.300.000.000 đồng; lãi trong hạn 3.329.839.443 đồng; lãi quá hạn 69.305.569 đồng. Tổng cộng 19.699.145.012 đồng. Thời hạn thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.*

*- Ông Quan Ngọc T và bà Trần Huỳnh N phải tiếp tục trả lãi hàng tháng cho Ngân hàng thương mại cổ phần A theo mức lãi suất nợ quá hạn của hợp đồng tín dụng nêu trên, trên dư nợ gốc, kể từ ngày 11/4/2017 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ dư nợ gốc nêu trên.*

*- Trường hợp ông Quan Ngọc T và bà Trần Huỳnh N không thanh toán đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần A được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, bán tài sản thế chấp là nhà, đất tại 369 đường H, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ. Nếu số tiền bán tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ nêu trên, thì ông Quan Ngọc T và bà Trần Huỳnh N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại.*

*Trường hợp phải kê biên, bán tài sản thế chấp là nhà, đất tại số 369 đường H, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án thì buộc ông Nguyễn Trung Hoàng T1 (hoặc những người khác đang cư trú tại nhà, đất 369 đường H, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (nếu có)) phải giao tài sản để thi hành án theo Điều 91 Luật Thi hành án dân sự.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ do chậm thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Trung Hoàng T1 có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 706/2017/DS-PT ngày 07/8/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

*Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung Hoàng T1.*

*Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.*

Ngày 07/8/2018, ông Nguyễn Trung Hoàng T1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 177/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 29/10/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 706/2017/DS-PT ngày 07/8/2017 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 xét xử giám đốc thẩm hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2017/DS-ST ngày 11/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận 6 xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 119/2019/DS-GĐT ngày 09/5/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận Kháng nghị số 177/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 29/10/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

*Hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 706/2017/DS-PT ngày 07/8/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2017/DS-ST ngày 11/4/2017 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận 6 xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.*

Ngày 25/9/2019, Ngân hàng thương mại cổ phần A có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 15/2022/KN-DS ngày 06/5/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 119/2019/DS-GĐT ngày 09/5/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định giám đốc thẩm số 119/2019/DS-GĐT ngày 09/5/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 706/2017/DS-PT ngày 07/8/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 23/01/2015, Ngân hàng cho vợ chồng ông T, bà N vay 16.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1403-LAV-201500036 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1403-LDS-201500119. Do ông T, bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T, bà N thanh toán tiền nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông T, bà N trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc, nợ lãi phát sinh tính đến ngày 10/4/2017 là 19.699.145.012 đồng, trong đó: nợ gốc 16.300.000.000 đồng; lãi trong hạn 3.329.839.443 đồng; lãi quá hạn 69.305.569 đồng là có căn cứ.

[2] Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên tại Ngân hàng, ông T và bà N đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 17/2015/EIBQ7-KHCN/TSTC ngày 28/01/2015, theo đó ông T, bà N thế chấp tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 369 đường H, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực pháp luật. Tài sản thế chấp là nhà đất tại số 369 đường H là của ông T, bà N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung Hoàng T1 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2015, hợp đồng này được giao kết trên cơ sở tự nguyện, tuân thủ đúng quy định của pháp luật, ông T đã đứng tên nhà đất ngày 28/01/2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm quyết định Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, bán tài sản thế chấp là nhà đất tại 369 đường H của ông T, bà N để thu hồi nợ khi ông T, bà N

không thanh toán đầy đủ số tiền 19.699.145.012 đồng (trong đó nợ gốc là 16.300.000.000 đồng; lãi trong hạn là 3.329.839.443 đồng; lãi quá hạn là 69.305.569 đồng) là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Hiện nay, ông T1 đang quản lý nhà đất tại số 369 đường H. Tại bản tự khai ngày 09/5/2016 và ngày 11/5/2016, ông T1 cho rằng ông T chưa thanh toán hết tiền mua đất và yêu cầu ông T thanh toán số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng thì mới giao nhà cho ông T. Tại Biên bản làm việc ngày 08/6/2016, Tòa án cấp sơ thẩm có hướng dẫn ông T1 làm đơn yêu cầu độc lập đối với ông T về số tiền 1.500.000.000 đồng chưa trả nhưng ông T1 không làm đơn yêu cầu độc lập. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc phẩm không giải quyết khoản nợ 1.500.000.000 đồng trong vụ án này và hướng dẫn ông T1 khởi kiện ông T, bà N bằng một vụ án khác là có căn cứ. Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chỉ căn cứ vào “Giấy cam kết thanh toán” ngày 28/01/2015 để cho rằng ông T1 có quyền không giao nhà khi chưa nhận đủ tiền nhà như đã thỏa thuận (theo khoản 4 Điều 452 Bộ luật Dân sự năm 2005), Tòa án các cấp không xem xét giải quyết khoản nợ 1.500.000.000 đồng trong cùng một vụ án (theo khoản 2 Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015); đồng thời, cho rằng phải ưu tiên thanh toán trước cho ông T1 trong trường hợp cơ quan Thi hành án kê biên, bán tài sản tranh chấp (nhà đất tại 369 đường H) là xác định không đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 15/2022/KN-DS ngày 06/5/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 119/2019/DS-GĐT ngày 09/5/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” giữa nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần A với bị đơn là ông Quan Ngọc T, bà Trần Huỳnh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trung Hoàng T1.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 706/2017/DS-PT ngày 07/8/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG ÁN LỆ**

“[2] Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên tại Ngân hàng, ông T và bà N đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 17/2015/EIBQ7-KHCN/TSTC ngày 28/01/2015, theo đó ông T, bà N thế chấp tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 369 đường H, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực pháp luật. Tài sản thế chấp là nhà đất tại số 369 đường H là của ông T, bà N nhận chuyển nhượng của ông

*Nguyễn Trung Hoàng T1 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2015, hợp đồng này được giao kết trên cơ sở tự nguyện, tuân thủ đúng quy định của pháp luật, ông T đã đứng tên nhà đất ngày 28/01/2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm quyết định Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, bán tài sản thế chấp là nhà đất tại 369 đường H của ông T, bà N để thu hồi nợ khi ông T, bà N không thanh toán đầy đủ số tiền 19.699.145.012 đồng (trong đó nợ gốc là 16.300.000.000 đồng; lãi trong hạn là 3.329.839.443 đồng; lãi quá hạn là 69.305.569 đồng) là có căn cứ, đúng pháp luật.”*