DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 14/2025[1]

ÁN LỆ SỐ …./2025/AL

Về việc thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong tương lai

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày… tháng… năm 2025 và được công bố theo Quyết định số …/QĐ-CA ngày… tháng… năm 2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 15/2024/KDTM-GĐT ngày 17/7/2024 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*" giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B với bị đơn là Công ty TNHH S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 04 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 3 phần "Nhận định của Tòa án".

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Bên thế chấp ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bên vay với thỏa thuận bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và các hợp đồng tín dụng sẽ ký kết giữa Ngân hàng với bên vay trong giới hạn tối đa bằng giá trị tài sản thế chấp. Sau đó, Ngân hàng và bên vay tiếp tục ký kết hợp đồng tín dụng khác.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, Tòa án phải xác định tài sản thế chấp cũng được dùng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng được ký kết sau khi ký hợp đồng thế chấp.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với Điều 317 Bộ luật Dân sự năm 2015); các điều 355, 715 và 721 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Từ khóa của án lệ:

"Hợp đồng tín dụng"; "Hợp đồng tín dụng sẽ ký kết"; "Hợp đồng thế chấp"; "Phạm vi bảo đảm".

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Dự thảo án lệ này do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

Tại đơn khởi kiện ngày 26/7/2019 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B trình bày:

Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Sở giao dịch II (viết tắt là Ngân hàng) cho Công ty TNHH S (viết tắt là Công ty S) vay tiền theo các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 336/2011/HĐ ngày 30/6/2011, Công ty S vay Ngân hàng 30.000.000.000 đồng, mục đích để Công ty S bổ sung vốn lưu động thanh toán tiền mua vật liệu xây dựng, thời gian vay 12 tháng, lãi suất vay là 21%/năm, lãi suất trong hạn được điều chỉnh 3 tháng/lần (kỳ điều chỉnh đầu tiên vào ngày 01/10/2011, kỳ điều chỉnh sau cùng ngày 13/05/2013 là 13%/năm). Ngân hàng đã gia hạn thời gian trả nợ cho Công ty S đến ngày 01/07/2013 nhưng Công ty S không trả được nợ vay theo cam kết. Hợp đồng này, Công ty S mới trả được 2.047.500.000 đồng tiền lãi.

- Hợp đồng tín dụng số 442/2011/HĐ ngày 20/7/2011, Công ty S vay Ngân hàng 9.500.000.000 đồng, mục đích, thời hạn, lãi suất, gia hạn như Hợp đồng tín dụng số 336/2011/HĐ nêu trên. Hợp đồng này, Công ty S trả được toàn bộ nợ gốc 9.500.000.000 đồng và một phần nợ lãi là 821.750.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông Hồ Ngọc H đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng 659,6m^2 đất tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 33B đường T, Khu phố 4, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy H00353 do Ủy ban nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/01/2006 cho ông H. Việc thế chấp được lập Hợp đồng thế chấp số 339/2011/HĐTC ngày 30/6/2011, công chứng tại Văn phòng công chứng E và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại phòng Tài nguyên môi trường quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, Công ty S không thực hiện trả nợ đầy đủ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đã gửi văn bản nhiều lần, yêu cầu Công ty S trả nợ vay nhưng Công ty S không thực hiện việc trả nợ, nên ngày 26/7/2019 Ngân hàng khởi kiện và được Tòa án thụ lý.

Nhằm đẩy nhanh quá trình xử lý và thu hồi nợ vay, Ngân hàng đã triển khai rao bán khoản nợ của Công ty S. Bà Trương Thị C đã có văn bản đề nghị mua khoản nợ. Ngày 29/4/2021, Ngân hàng và bà C đã ký Hợp đồng mua bán khoản nợ số 01/4118708/2021/HĐMBN, theo đó Ngân hàng đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty S. Sau khi bán khoản nợ, Ngân hàng đã thực hiện việc bàn giao hồ sơ liên quan đến khoản nợ và bàn giao các quyền, nghĩa vụ của chủ nợ cho bên mua khoản nợ theo quy định, đồng thời đã thông báo cho các bên liên quan biết về việc bán nợ.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 10/6/2021, bà Trương Thị C là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (do bà Hồ Thị Y, ông Nguyễn Tòng L là người đại diện theo ủy quyền) đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty S trả ngay cho bà C các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 336/2011/HĐ ngày 30/06/2011 gồm nợ vốn là 30.000.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn (tính đến ngày 01/7/2013) là 8.140.833.333 đồng, tiền lãi quá hạn (tính từ ngày 02/7/2013 đến ngày 17/01/2022) là 50.732.500.000 đồng, tổng cộng cả vốn và lãi là 88.873.333.333 đồng; Hợp đồng tín dụng số 442/2011/HĐ ngày 20/07/2011, gồm lãi trong hạn (tính đến ngày 01/7/2013) là 2.235.402.778 đồng, lãi quá hạn (tính từ ngày 02/7/2013 đến ngày 17/01/2022) là 8.400.166.667 đồng, tổng cộng các khoản lãi là 10.635.569.445 đồng. Tổng cộng nợ của 02 Hợp đồng là 99.508.902.778 đồng. Trả ngay một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

Lãi quá hạn tiếp tục tính phát sinh từ ngày 18/01/2022 trên số dư nợ vốn tương ứng, theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại từng hợp đồng tín dụng (được điều chỉnh cuối cùng là 13%/năm x 150%) cho đến khi tất toán vốn vay.

Trong trường hợp Công ty S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, và người bảo lãnh (ông H) không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ thay, thì bà C được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án, kể cả thực hiện thủ tục phát mãi theo quy định của pháp luật đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 33B đường T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận A cấp ngày 12/01/2006 cho ông H để thu hồi toàn bộ nợ cho bà C.

Công ty S tiếp tục trả nợ (vốn và lãi) sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà vẫn chưa thu hồi hết nợ. Công ty S phải chịu án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng theo quy định.

Ngày 23/11/2021, ông Nguyễn Tòng L là người đại diện theo ủy quyền của bà C có đơn xin rút các yêu cầu nêu trên và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Bị đơn Công ty TNHH S trình bày:

Công ty S xác nhận nợ vay và cam kết có trách nhiệm trả nợ gốc 30.000.000.000 đồng phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 336/2011/HĐ ngày 30/6/2011 và trả một phần lãi phát sinh trong một năm kể từ ngày giải ngân cho Ngân hàng hoặc bà C. Riêng lãi quá hạn phát sinh từ ngày 20/7/2012 đến nay, Công ty S đề nghị Ngân hàng hoặc bà C miễn bỏ toàn bộ, do Công ty S tạm ngưng hoạt động kinh doanh, khó khăn về tài chính và dịch bệnh Covid-19 kéo dài. Công ty S sẽ phối hợp cùng với ông H thực hiện trả nợ gốc trước, lãi trả sau.

Công ty S xác định không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 09/6/2020, ông Hồ Ngọc H do bà Hồ Thị Thu N là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông H thừa nhận có ký kết Hợp đồng thế chấp số 339/2011/HĐTC ngày 30/6/2011 tại Văn phòng công chứng E ngày 30/6/2011, số công chứng 004681, được đăng ký giao dịch đảm bảo tại phòng Tài nguyên môi trường quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm nợ vay cho Công ty S tại Ngân hàng.

Ông H thừa nhận trách nhiệm trả nợ thay bằng tài sản thế chấp đối với nợ vốn 30.000.000.000 đồng và lãi trong hạn (phát sinh trong khoảng thời gian một năm) theo đúng thời gian vay tại Hợp đồng tín dụng quy định.

Quá thời gian vay một năm theo hợp đồng tín dụng quy định, Công ty S không trả được nợ thì Ngân hàng phải thông báo cho ông H biết để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay. Ngân hàng không thông báo cho ông H số lãi phát sinh từng tháng, từng quý, từng năm mà để kéo dài thời gian lãi phát sinh cho đến nay là lỗi thuộc về phía Ngân hàng.

Ông H yêu cầu Tòa án xác định Hợp đồng tín dụng số 336/2011/HĐ ký ngày 30/06/2011 chỉ có giá trị bảo lãnh theo đúng thời hạn một năm vay vốn của Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng phải trả cho ông H toàn bộ hồ sơ giấy tờ tài sản thế chấp, đồng thời xác định trách nhiệm trả nợ thay của ông H đối với khoản nợ vay 30.000.000.000 đồng và lãi phát sinh trong một năm vay tín dụng.

Ông H không chấp nhận việc Ngân hàng bán khoản nợ tín dụng của Hợp đồng tín dụng số 336/2011/HĐ ký ngày 30/06/2011 gồm nợ vốn 30.000.000.000 đồng và lãi phát sinh cho bà C. Ông H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ Hợp đồng mua bán khoản nợ số 01/4118708/2021/HĐMBN ngày 29/04/2021 và Thông báo số 1037/BIDV.SGD2-KHDN ngày 04/5/2021 của Ngân hàng.

- Bà Hồ Thị Thu N trình bày: Bà và cụ Hồ Thị T (mẹ của ông H) cùng cư trú tại 33B đường T (là tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay), bà xác định không có quyền, nghĩa vụ tài sản gì đối với việc vay vốn và tài sản bảo đảm vốn vay theo các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản. Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông H.

- Cụ Hồ Thị T: Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Kim T1 (là người đang thuê mặt bằng kinh doanh ăn uống và thực tế có cư trú tại địa chỉ 33B đường T): vắng mặt không lý do.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 205/2022/KDTM-ST ngày 18/01/2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án số 205b/2022/QĐ-SCBA

ngày 01/02/2022, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc Công ty TNHH S có trách nhiệm thanh toán cho bà Trương Thị C (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho Ngân hàng) toàn bộ nợ, gồm:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 336/2011/HĐ ký ngày 30/06/2011, các khoản: vốn là 30.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 8.140.833.333 đồng, lãi quá hạn 50.732.500.000 đồng.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 442/2011/HĐ ký ngày 20/07/2011, các khoản: Lãi trong hạn 2.235.402.778 đồng, lãi quá hạn 8.400.166.667 đồng.

Tổng cộng vốn và lãi phải trả: 99.508.902.778 đồng.

Lãi quá hạn tiếp tục phát sinh trên dư nợ vốn tương ứng, kể từ ngày 18/01/2022 cho đến khi tất toán vốn vay, theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng có điều chỉnh sau cùng là (13%/năm x 150%/năm).

Thanh toán một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành và thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp Công ty TNHH S không trả nợ hoặc trả không hết nợ, người bảo lãnh là ông Hồ Ngọc H không thực hiện trách nhiệm trả nợ thay, thì bà Trương Thị C được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án, kể cả yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo quy định pháp luật để thu hồi toàn bộ nợ.

Tài sản được phát mãi gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ: so 33B đường T, Khu phố 4, phường B, quận A (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy H00353 do Ủy ban nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/01/2006. (Theo Hợp đồng thế chấp số 339/2011/HĐTC ngày 30/6/2011 được công chứng tại Văn phòng công chứng E ngày 30/6/2011, số công chứng 004681, và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Phòng tài nguyên và môi trường quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Trương Thị C có trách nhiệm giải chấp tài sản thế chấp và trả lại hồ sơ giấy tờ chủ quyền tài sản cho ông Hồ Ngọc H, khi các bên tất toán nợ vay.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Hồ Ngọc H.

Ghi nhận Hợp đồng mua bán tài sản là khoản nợ số 01/4118708/2021/HĐMBN ngày 29/04/2021 nếu có tranh chấp thì các đương sự sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 26/01/2022, Công ty TNHH S kháng cáo toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm nêu trên.

Ngày 08/02/2022, ông Hồ Ngọc H kháng cáo Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 460/2022/QĐ-PT ngày 10/8/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 28/2022/TLPT-KDTM ngày 11/5/2022 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản" giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B với bị đơn là Công ty TNHH S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

Bản án sơ thẩm số 205/2022/KDTM-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định này.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 19/9/2022, Công ty TNHH S và ông Hồ Ngọc H cùng có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên và Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 205/2022/KDTM-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định số 22/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 26/12/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 205/2022/KDTM-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 460/2022/QĐ-PT ngày 10/8/2022 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 toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm và Quyết định phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 06/2023/KDTM-GDT ngày 03/4/2023, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận Kháng nghị số 22/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 26/12/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 460/2022/QĐ-PT ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 205/2022/KDTM-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B với bị đơn là Công ty TNHH S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

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

Ngày 17/6/2023, ông Hồ Ngọc H 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 10/2024/KN-KDTM ngày 12/4/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 06/2023/KDTM-GDT ngày 03/4/2023 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 nêu trên, hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 460/2022/QĐ-PT ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 205/2022/KDTM-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh 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 tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Hợp đồng tín dụng số 336/2011/HĐ ngày 30/6/2011, Ngân hàng cho Công ty S vay số tiền 30.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất trong hạn là 21%/năm, được điều chỉnh 3 tháng/lần (kỳ điều chỉnh đầu tiên vào ngày 01/10/2011, kỳ điều chỉnh sau cùng ngày 13/05/2013 với lãi suất là 13%/năm), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngân hàng đã gia hạn thời gian trả nợ cho Công ty S đến ngày 01/07/2013 nhưng Công ty S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết. Tính đến ngày 17/01/2022, Công ty S vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc số tiền 30.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 8.140.833.333 đồng và nợ lãi quá hạn 50.732.500.000 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi lả 88.873.333.333 đồng.

[2] Tại Hợp đồng tín dụng số 442/2011/HĐ ngày 20/7/2011, Ngân hàng cho Công ty S vay số tiền 9.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất trong hạn là 21%/năm, được điều chỉnh 3 tháng/lần (kỳ điều chỉnh đầu tiên vào ngày 01/10/2011, kỳ điều chỉnh sau cùng ngày 13/05/2013 với lãi suất là 13%/năm), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngân hàng đã gia hạn thời gian trả nợ cho Công ty S đến ngày 01/07/2013 nhưng Công ty S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 17/01/2022, Công ty S vi phạm nghĩa vụ trả lãi trong hạn số tiền 2.235.402.778 đồng và nợ lãi quá hạn số tiền 8.400.166.667 đồng. Tổng cộng các khoản nợ lãi là 10.635.569.445 đồng.

[3] Để bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng số 336/2011/HĐ ngày 30/6/2011, ông Hồ Ngọc H đã ký Hợp đồng thế chấp số 339/2011/HĐTC ngày 30/6/2011 để thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng 659,6m^2 đất thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích xây dựng 155,6m^2 tại số 33B đường T cho Ngân hàng (giá trị tài sản thế chấp được định giá tại thời điểm thế chấp là 40.631.000.000 đồng). Hợp đồng thế chấp số 339/2011/HĐTC ngày 30/6/2011 được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định nên có hiệu lực pháp luật. Theo khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp thể hiện phạm vi nghĩa vụ bảo đảm được các bên thỏa thuận như sau: Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang, sẽ phát sinh trong tương lai theo Hợp đồng tín dụng số 336/2011/HĐ ngày 30/6/2011, phụ lục hợp đồng và các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh đã và sẽ ký giữa Ngân hàng với Bên vay/Bên bảo lãnh trong giới hạn tối đa bằng giá trị tài sản thế chấp theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này (40.631.000.000 đồng)... Như vậy, căn cứ vào phạm vi thế chấp đã nêu trên thì nghĩa vụ của Công ty S đối với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 442/2011/HĐ ngày 20/7/2011 cũng được bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 339/2011/HĐTC ngày 30/6/2011. Do đó, có đủ căn cứ xác định ông H thế chấp bảo đảm cho cả Hợp đồng tín dụng số 442/2011/HĐ ngày 20/7/2011.

[4] Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty S thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi của hai Hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền là 99.508.902.778 đồng. Đồng thời, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty S không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ. Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty S cho bên mua nợ là bà Trương Thị C theo Hợp đồng mua bán tài sản khoản nợ số 01/4118708/2021/HĐMBN ngày 29/4/2021. Sau khi bán nợ, Ngân hàng có Công văn số 1038/BIDV.SGD2-KHDN4 và Công văn số 1037/BIDV.SGD2- KHDN4 cùng ngày 04/5/2021 thông báo cho Công ty S và ông H biết về việc Ngân hàng đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty S cho bà C.

[5] Việc Ngân hàng bán toàn bộ khoản nợ của Công ty S cho bà C mà không báo trước cho Công ty S, ông H biết là chưa phù hợp với quy định tại điểm c Khoản 4 Điều 15 Hợp đồng thế chấp bất động sản số HĐ 339/2011/HĐTC ngày 30/6/2011, cụ thể là "Ngân hàng có thể bằng thông báo trước 15 ngày làm việc, chuyển nhượng, chuyển giao hoặc thực hiện các hình thức chuyển giao quyền định đoạt khác cho bên thứ 3 tất cả hoặc bất kỳ quyền nào của mình theo hợp đồng này và phù hợp với Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cấp bảo lãnh được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp này".

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 18/6/2020, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức lập Biên bản tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, thời điểm này việc mua bán nợ chưa diễn ra.

[7] Ngày 29/4/2021, Ngân hàng bán nợ cho bà C. Ngày 04/5/2021, Ngân hàng có các công văn thông báo cho các bên liên quan biết về việc bán nợ trong đó có các Công văn số 1038/BIDV.SGD2-KHDN4 và số 1037/BIDV.SGD2-KHDN4 cùng ngày 04/5/2021 thông báo cho Công ty S và ông H biết về việc bán nợ. Như vậy, kể từ ngày 04/5/2021 các bên mới biết được việc mua bán nợ. Ngày 07/5/2021, ông H do bà Hồ Thị Thu N đại diện có Bản tường trình nội dung ngày 05/5/2021 ông H nhận được thông báo của Ngân hàng về việc thông báo bán nợ (gửi bằng zalo); đề nghị Tòa án tuyên hủy bỏ thông báo bán nợ và hủy phiên bán đấu giá về việc bán khoản nợ (nếu có).

[8] Ngày 23/6/2021, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức lập Biên bản không tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải do các đương sự Đinh Thị Mỹ H1, Tô Lê Xuân D, Nguyễn Thị Kim T1 vắng mặt không lý do. Như vậy, ông H đưa ra yêu cầu hủy bỏ thông báo bán nợ và hủy kết quả mua bán nợ từ trước thời điểm Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nhưng phiên họp đó đã không diễn ra.

[9] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/01/2022, bà N là người đại diện của ông H có đề nghị hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản là khoản nợ số 01/4118708/2021/HDMBN ngày 29/4/2021, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định "Xét thấy ý kiến của ông H chưa là yêu cầu độc lập bổ sung đã được tạm ứng án phí theo quy định nên không có căn cứ xét giải quyết trong cùng vụ án này. Đồng thời, ghi nhận ý kiến thống nhất của các đương sự có mặt tại phiên tòa về việc khởi kiện tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản là khoản nợ số 01/4118708/2021/HĐMBN ngày 29/4/2021 bằng vụ án dân sự khác", từ đó quyết định "Ghi nhận Hợp đồng mua bán tài sản là khoản nợ số 01/4118708/2021/HĐMBN ngày 29/4/2021 nếu có tranh chấp thì các đương sự sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác " là không đúng quy định của pháp luật. Cụ thể, tại khoản 1, khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định "Trường hợp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tham gia tố tụng với bên nguyên đơn hoặc với bên bị đơn thì họ có quyền yêu cầu độc lập khi có các điều kiện sau đây: a) Việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ; b) Yêu cầu độc lập của họ có liên quan đến vụ án đang được giải quyết; c) Yêu cầu độc lập của họ được giải quyết trong cùng một vụ án làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Trong trường hợp này, ông H yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản là khoản nợ số 01/4118708/2021/HĐMBN ngày 29/4/2021 giữa Ngân hàng với bà C có liên quan đến việc xác định bà C là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn ông H có đơn khởi kiện để giải quyết yêu cầu độc lập của ông H mà tách ra để giải quyết bằng vụ án khác là không giải quyết triệt để vụ án. Đồng thời khi

chưa giải quyết yêu cầu của ông H đề nghị hủy bỏ Hợp đồng mua bán tài sản là khoản nợ số 01/4118708/2021/HĐMBN ngày 29/4/2021, nhưng lại buộc Công ty S trả nợ cho bà C thì bản chất là đã công nhận Hợp đồng mua bán nợ giữa Ngân hàng với bà C.

[10] Theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng có nêu rõ nguyên tắc xử lý nợ xấu, theo đó phải đảm bảo công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức và cá nhân, trong đó khuyến khích các bên tích cực thương lượng để nhanh chóng thu hồi tài sản cho ngân hàng. Đồng thời, cũng theo hướng dẫn tại Thông tư số 01/2020/TT-NHNN ngày 13/3/2020 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng chịu ảnh hưởng do dịch Covid-19, cũng như Thông tư số 03/2021/TT-NHNN ngày 02/4/2021 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 01/2020/TT- NHNN ngày 13/3/2020 nêu trên đã quy định rõ: việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ là nhằm hỗ trợ khách hàng chịu ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 đối với cả trường hợp số dư nợ của khoản nợ phát sinh trước ngày 10/6/2020 từ hoạt động cho vay, cho thuê tài chính (khoản 1 Điều 4 Thông tư số 03/2021/TT- NHNN ngày 02/4/2021 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).

[11] Quá trình trả nợ Ngân hàng, Công ty S đã có nhiều văn bản đề nghị được Ngân hàng cơ cấu lại thời hạn trả nợ cũng như giảm lãi... do bị ảnh hưởng dịch Covid-19, song vì Ngân hàng đã bán quyền đòi nợ và quyền định đoạt tài sản bảo đảm cho bà C, nên giữa Ngân hàng và Công ty S cũng như người có tài sản bảo đảm không thực hiện được nội dung này, là ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của Công ty S cũng như người có tài sản thế chấp là ông Hồ Ngọc H.

[12] Tòa án cấp giám đốc thẩm không xem xét các nội dung trên, đã giữ nguyên Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 460/2022/QĐ-PT ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 205/2022/KDTM-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức là không có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 10/2024/KN-KDTM ngày 12/4/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 06/2023/KDTM-GĐT ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 460/2022/QĐ-PT ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 205/2022/KDTM-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp" giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng TMCP B là bà Trương Thị C) với bị đơn là Công ty TNHH S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

NỘI DUNG ÁN LỆ

"[3] Để bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng số 336/2011/HĐ ngày 30/6/2011, ông Hồ Ngọc H đã ký Hợp đồng thế chấp số 339/2011/HĐTC ngày 30/6/2011 để thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng 659,6m^2 đất thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 11 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích xây dựng 155,6m^2 tại số 33B đường T cho Ngân hàng (giá trị tài sản thế chấp được định giá tại thời điểm thế chấp là 40.631.000.000 đồng). Hợp đồng thế chấp số 339/2011/HĐTC ngày 30/6/2011 được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định nên có hiệu lực pháp luật. Theo khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp thể hiện phạm vi nghĩa vụ bảo đảm được các bên thỏa thuận như sau: Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang, sẽ phát sinh trong tương lai theo Hợp đồng tín dụng số 336/2011/HĐ ngày 30/6/2011, phụ lục hợp đồng và các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh đã và sẽ ký giữa Ngân hàng với Bên vay/Bên bảo lãnh trong giới hạn tối đa bằng giá trị tài sản thế chấp theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này (40.631.000.000 đồng)... Như vậy, căn cứ vào phạm vi thế chấp đã nêu trên thì nghĩa vụ của Công ty S đối với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 442/2011/HĐ ngày 20/7/2011 cũng được bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 339/2011/HĐTC ngày 30/6/2011. Do đó, có đủ căn cứ xác định ông H thế chấp bảo đảm cho cả Hợp đồng tín dụng số 442/2011/HĐ ngày 20/7/2011."