

Điều kiện để Ngân hàng trở thành bên nhận bảo đảm ngay tình

Nguyễn Hào

Bộ luật Dân sự qua các thời kỳ cũng như các Nghị định quy định thi hành Bộ luật Dân sự đều có các quy định về bảo vệ người thứ ba ngay tình. Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: “Bên nhận bảo đảm ngay tình là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự”. Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (thay thế Nghị định số 163) đã hướng dẫn về giải quyết trường hợp tài sản là đối tượng của giao dịch dân sự vô hiệu được dùng để thế chấp, theo đó, tại Điều 36 Nghị định này quy định: “Trường hợp tài sản là đối tượng của giao dịch dân sự vô hiệu được dùng để thế chấp mà đã được chuyển giao cho bên nhận thế chấp ngay tình trong các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu; quyền, nghĩa vụ của các bên liên quan thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 133 của Bộ luật Dân sự. Có thể thấy, điều kiện để bên nhận bảo đảm “ngay tình” là bên bảo đảm phải “không biết” và “không thể biết” việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự. Vậy bên nhận bảo đảm phải thực hiện các biện pháp cần thiết gì khi nhận bảo đảm tài sản để không rơi vào trường hợp “không ngay tình” nếu xảy ra tranh chấp liên quan đến giao dịch bảo đảm? Bàn về vấn đề này, chúng tôi xin nêu một vụ việc cụ thể như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2010 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần C (sau đây viết là Ngân hàng) trình bày:

Ông Tổng Hoàng A là chủ Doanh nghiệp tư nhân P, vào các ngày 14/11/2007, ngày 10/11/2008, ông A và Ngân hàng đã ký 03 Hợp đồng tín dụng, mục đích vay tiền để phục vụ sản xuất kinh doanh. Căn cứ vào các khế ước nhận nợ, tính đến ngày 04/12/2019 ông A còn nợ Ngân hàng số tiền là 8.805.812.715 đồng, trong đó: nợ gốc là 2.866.000.000 đồng, nợ lãi là 5.939.812.715 đồng. Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông A và vợ là bà Lê Thị Thùy D đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 12, tại số 149/24 Đường T, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4868/2007/UB.GCN do ủy ban nhân dân quận Y cấp ngày 25/10/2007 cho ông Tống Hoàng A và bà Lê Thị Thùy D, (sau đây gọi tắt là: nhà số 149/24 Đường T). Nay, Ngân hàng yêu cầu ông A phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi nêu trên, trong trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì yêu cầu Tòa án phát mãi tài sản đảm bảo là nhà số 149/24 Đường T theo quy định của pháp luật về Ngân hàng thu hồi nợ.

Bị đơn là ông Tống Hoàng A - Chủ Doanh nghiệp tư nhân P trình bày:

Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng: Ông là chủ Doanh nghiệp tư nhân P có ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, khế ước nhận nợ với số tiền vay như Ngân hàng trình bày. Tính đến ngày 04/12/2019, ông còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 2.866.000.000 đồng, ông đồng ý trả nợ gốc nhưng không đồng ý trả số tiền lãi như Ngân hàng yêu cầu. Ông đề nghị được trả Ngân hàng Tổng tiền gốc và tiền lãi là 3.391.518.369 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 85/2011/QĐST-KDTM ngày 19/01/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Những khoản tiền lãi phát sinh sau ngày 19/01/2011 ông không đồng ý thanh toán vì ông cho rằng ông đã đồng ý cho Ngân hàng phát mãi nhà số 149/24 Đường T để trả nợ từ ngày 19/01/2011, Ngân hàng không phát mãi được nên không phải lỗi của ông.

Đối với tài sản thế chấp: Nguồn gốc nhà số 149/24 Đường T (trước đây là số 245/63 Đường C) là của mẹ ông là cụ Nguyễn Thị T. Năm 1992, cụ T đi nước ngoài giao nhà cho Nhà nước quản lý và cho gia đình ông thuê lại. Ông đại diện ký Hợp đồng thuê nhà với Công ty kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Công ty kinh doanh nhà). Ngày 12/6/2006, vợ chồng ông nộp đơn xin mua căn nhà trên theo quy định tại Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Ngày 29/12/2006, Chủ tịch ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1446/QĐ-UBND đồng ý bán nhà số 245/63 Đường C (tức nhà số 149/24 Đường T) cho vợ chồng ông. Ngày 09/02/2007, vợ chồng ông ký Hợp đồng mua bán nhà với Công ty Kinh doanh nhà và đã nộp đủ tiền mua nhà. Ngày 25/10/2007, ủy ban nhân dân quận Y cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4868/2007/UB.GCN cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã thế chấp căn nhà trên để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng, nay ông đồng ý phát mãi căn nhà trên để thanh toán các khoản nợ của Ngân hàng như đã nêu trên.

Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tống Hoàng D1, ông Tống Hoàng T1, bà Tống Thị Thu B;

đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00436 do Ủy ban nhân dân quận Y cấp ngày 29/02/2012 cho 12 người đồng sở hữu đối với nhà số 149/24 Đường T; yêu cầu hủy Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 của ủy ban nhân dân quận Y về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4868/2007/UB.GCN do ủy ban nhân dân quận Y cấp ngày 25/10/2007 cho vợ chồng ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà: Tống Hoàng T1, Tống Hoàng D1, Nguyễn Thị G, Tống Hoàng Tuấn L, Tống Thị Thu B, Ngô Quang K thống nhất trình bày:

Nguồn gốc nhà số 149/24 Đường T của vợ chồng cụ Nguyễn Thị T xây dựng năm 1958 (cụ T là mẹ của ông A, ông T1, ông D1, bà B). Năm 1992, cụ T xuất cảnh giao căn nhà cho Nhà nước quản lý; ngày 14/5/1994, Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 739/QĐ.6 về kiểm kê quản lý nhà đối với căn nhà trên và cho phép thành viên gia đình của các con cụ T được lưu cư. Ngày 23/9/2002, ông A đại diện cho 14 thành viên đang lưu cư ký Hợp đồng thuê nhà với Công ty Quản lý kinh doanh nhà để thuê nhà số 149/24 Đường T, tại Phụ lục hợp đồng có tên của đầy đủ của 14 thành viên thuê nhà. Ngày 07/6/2006 và ngày 27/6/2003, 09 thành viên (những người trên 18 tuổi) có tên trong hợp đồng thuê nhà đã có văn bản thỏa thuận đồng ý để vợ chồng ông A được đại diện những người thuê nhà làm các thủ tục với cơ quan chức năng để mua căn nhà trên, nhưng cả bốn anh em đứng tên đồng sở hữu trên giấy chủ quyền nhà, đất. Vì vậy, ngày 25/10/2007, Ủy ban nhân dân quận Y cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4868/2007/UB.GCN cho ông A và bà D là trái pháp luật vì không đúng ý chí của các ông, bà đã thể hiện trong các văn bản thỏa thuận đã nộp cho Hội đồng bán nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh. Các ông, bà không đồng ý phát mãi căn nhà để trả khoản vay của ông A, không đồng ý yêu cầu phản tố của ông A về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00436 do ủy ban nhân dân quận Y cấp ngày 29/02/2012 cho 12 người đồng sở hữu.

Ủy ban nhân dân quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Nhà số 149/24 Đường T là loại nhà “biệt thự hạng 2”, diện tích khuôn viên 383,4m², nguồn gốc do cụ Nguyễn Thị T xuất cảnh giao nhà cho Nhà nước quản lý. Ngày 14/5/1994, Sở Quản lý nhà đất ban hành Quyết định số 739/QĐ.6 kiểm kê quản lý và giải quyết cho 15 thân nhân của cụ T được lưu cư. Ngày 23/9/2002, Công ty Kinh doanh nhà ký Hợp đồng thuê nhà số 9955/BT với ông Tống Hoàng

A đại diện cho 14 nhân khẩu là thành viên gia đình ông Tổng Hoàng A, ông Tổng Hoàng D1, ông Tổng Hoàng T1, bà Tổng Thị Thu B. Ngày 10/4/2006, ông A nộp hồ sơ xin mua nhà số 149/24 Đường T trong đó có 02 văn bản thỏa thuận của các thành viên thuê nhà đồng ý cho vợ chồng ông A được đại diện làm thủ tục để mua nhà số 149/24 Đường T. Tuy nhiên, Công ty Quản lý kinh doanh nhà chỉ ghi tên vợ chồng ông A trong các văn bản gửi ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 29/12/2006, ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1446/QĐ-UBND đồng ý bán nhà số 149/24 Đường T cho vợ chồng ông A. Ngày 25/10/2007, ủy ban nhân dân quận Y cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4868/2007/UB.GCN cho vợ chồng ông A.

Quá trình giải quyết đơn khiếu nại của các ông Tổng Hoàng D1, ông Tổng Hoàng T1, bà Tổng Thị Thu B đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho vợ chồng ông A, ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và ủy ban nhân dân quận Y phát hiện sai sót trong việc cấp Giấy chứng nhận đối với căn nhà nêu trên nên đã ban hành Quyết định số 2975/QĐ-UBND ngày 14/12/2011 về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4868/2007/UB.GCN cấp ngày 25/10/2007 cho vợ chồng ông A và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CH00436 ngày 29/02/2012 cho 12 người đồng sở hữu. Tuy nhiên, việc ban hành Quyết định số 2975/QĐ-UBND ngày 14/12/2011 không đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định nên ủy ban đã thu hồi quyết định này. Ngày 11/11/2013, ủy ban nhân dân quận Y ban hành Quyết định số 678/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 4868/2007/UB.GCN cấp ngày 25/10/2007 mang tên vợ chồng ông A (Quyết định thu hồi lần 2). ủy ban nhân dân quận Y xác định việc ban hành các Quyết định nêu trên là đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1876/2019/KDTM-ST ngày 04/12/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Tổng Hoàng Án - Chủ Doanh nghiệp tư nhân P và bà Lê Thị Thùy D có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại Cổ phần C toàn bộ số nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số PDL.DN. 01121107 ngày 14/11/2007; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số PDL.CN.001121107/SĐBS/01 ngày 14/8/2008; Phụ lục hợp đồng tín dụng số PDL.DN01121107/PL.01 ngày 15/8/2009; Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số PDL.DN.01081 108 ngày 10/11/2008; Hợp đồng cấp tín dụng ngày 10/11/2008; Khế ước nhận nợ số 67872099 ngày 30/10/2009;

Khế ước nhận nợ số 67922489 tính đến ngày xét xử sơ thẩm (04/12/2019) là 8.805.812.715 đồng. Trong đó nợ gốc là 2.866.000.000 đồng và số nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 5.939.812.715 đồng (nợ lãi trong hạn là 95.122.826 đồng; nợ lãi quá hạn là 5.844.689.889 đồng).

Thời hạn: Thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Tổng Hoàng A - Chủ Doanh nghiệp tư nhân P và bà Lê Thị Thùy D không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đủ số nợ trên thì nguyên đơn - Ngân hàng thương mại cổ phần C được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật kể cả việc kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: 149/24 Đường T, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4868/2007/UB. GCN do ủy ban nhân dân quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/10/2007) mà ông Tổng Hoàng A và bà Lê Thị Thùy D đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số PDL.KN.OI 131107 ngày 14/11/2007 được công chứng tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 21808; đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên Môi trường quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 19/12/2007, số đăng ký 2007/0009297 để thanh toán nợ cho nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Tổng Hoàng A, tuyên xử:

- Hủy 12 (mười hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 149/24 đường T, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00436 ngày 29/02/2012 do UBND quận Y cấp cho các ông (bà): Ngô Quang K1, Tổng Thị Thu B, Ngô Quang K, Tổng Hoàng Tuấn L, Nguyễn Thị G, Tổng Hoàng D1, Tổng Hoàng Hữu Đ, Mai Thị Lệ T2, Tổng Hoàng T1, Tổng Thị Thùy H, Lê Thị Thủy D2 Tổng Hoàng A.

- Hủy Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 của ủy ban nhân dân quận Tân Bình về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 4868/2007/UB.GCN ngày 25/10/2007 do ủy ban nhân dân quận Y cấp cho ông Tong Hoàng Ân, bà Lê Thị Thùy Dung đối với nhà, đất số 149/24 Bành Văn Trân, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với phần yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tổng Thị Thu Ba về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số PDL.KN.01081108 ngày 10/11/2008 giữa ông Tổng Hoàng Ân, bà Lê Thị Thùy Dung với Ngân hàng thương mại cổ phần C.

(Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật)

Ngày 17/12/2019, ông Tổng Hoàng Dũ, ông Tổng Hoàng T1, bà Tổng Thị Thu Ba có đơn kháng cáo đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 10/2020/KDTM-PT ngày 23/5/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Tổng Hoàng Dũ, ông Tổng Hoàng T1, bà Tổng Thị Thu Ba. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1876/2019/KDTM-ST ngày 04/12/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 01/7/2020, ông Tổng Hoàng Dũ, ông Tổng Hoàng T1, bà Tổng Thị Thu Ba có đơn đề nghị 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 giám đốc thẩm số 02/2023/KN-KDTM ngày 10/5/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 10/2020/KDTM-PT ngày 23/5/2020 của 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 Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1876/2019/KDTM-ST ngày 04/12/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định 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.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 06/2023/KDTM-GĐT ngày 22/9/2023, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã nhận định:

[1] Nhà đất số 149/24 Đường T, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là số 245/63 Đường C) có nguồn gốc của vợ chồng cụ Nguyễn Thị T (cụ T là mẹ của các ông, bà: Tổng Hoàng A, Tổng Hoàng Dũ, Tổng Hoàng T1, Tổng Thị Thu Ba). Vợ chồng cụ T cùng các con sinh sống tại nhà đất nêu trên từ trước năm 1975. Năm 1992, cụ T đi định cư tại Mỹ đã giao nhà đất trên cho Nhà nước quản lý. Ngày 14/5/1994, Sở Quản lý nhà đất ban hành Quyết định số

739/QĐ.6 kiểm kê quản lý và cho phép 15 thân nhân của cụ T được lưu cư tại nhà đất nêu trên.

[2] Ngày 23/9/2002, Công ty Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh ký Hợp đồng thuê nhà số 9955/BT với ông Tống Hoàng A, đại diện cho 14 thành viên trong hợp đồng thuê nhà (gồm vợ, chồng, con ông A, ông D1, ông T1 và bà B) theo phụ lục kèm theo hợp đồng thuê nhà. Ngày 21/01/2003, ông A, ông D1, ông T1, bà B cùng ký đơn gửi Hội đồng bán nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị được mua căn nhà nêu trên để ở. Ngày 10/4/2006, vợ chồng ông A có đơn gửi Công ty Quản lý kinh doanh nhà đề nghị mua căn nhà nêu trên. Ngày 07/6/2006, vợ, chồng và các con ông D1, ông T1, bà Thu B ký 02 giấy thỏa thuận có nội dung: Đồng ý cho vợ chồng ông A đại diện cho các thành viên đang thuê nhà liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục mua căn nhà trên, việc đứng tên trên Giấy chứng nhận nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất trên do 4 anh, chị em là ông A, ông D1, ông T1, bà Thu B đồng sở hữu (theo tài liệu lưu trữ tại Công ty Quản lý kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh, các văn bản nêu trên có trong hồ sơ đề nghị mua căn nhà số 149/24 đường T do vợ chồng ông A nộp). Tuy nhiên, ngày 29/12/2005, ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1446/QĐ.UBND về việc đồng ý bán căn nhà trên cho vợ chồng ông A và ngày 25/10/2007, ủy ban nhân dân quận Y đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất nói trên cho vợ chồng ông A.

[3] Theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ và Điều 497 Bộ luật dân sự năm 2005 thì các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà đều có quyền ngang nhau trong việc mua nhà đang thuê của Nhà nước. Các thành viên thuê nhà đều có nguyện vọng được mua nhà đang thuê, cùng thỏa thuận giao cho vợ chồng ông A được đại diện các thành viên thuê nhà liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm các thủ tục để mua căn nhà nêu trên, còn Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở do 4 anh chị em ông A cùng đứng tên đồng sở hữu. Tuy nhiên, Công ty Quản lý kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh khi duyệt hồ sơ bán căn nhà trên chỉ căn cứ đơn xin mua nhà của vợ chồng ông A để tham mưu Hội đồng bán nhà ở Thành phố trình ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh duyệt bán căn nhà trên cho vợ chồng ông A là không đúng và xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của những người có tên trong hợp đồng thuê nhà.

[4] Sau khi phát hiện sai sót trong việc xét duyệt bán nhà đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng ông A, ủy ban

nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 1369/UBND-ĐTMT ngày 28/3/2011 giao cho ủy ban nhân dân quận Y thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở số 4868/2007/UB.GCN ngày 25/10/2007 đã cấp cho vợ chồng ông A và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở cho những người có tên trong hợp đồng thuê nhà. Tại Quyết định số 2975/QĐ-UBND ngày 14/12/2011, ủy ban nhân dân quận Y đã thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở số 4868/2007/UB.GCN ngày 25/10/2007 cấp) cho vợ chồng ông A; sau đó cấp 12 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cùng ngày 29/02/2012 cho 12 thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà (những người trên 18 tuổi). Tuy nhiên, do trình tự thủ tục ban hành Quyết định số 2975/QĐ-UBND ngày 14/12/2011 có sai sót nên ngày 23/11/2012 ủy ban nhân dân quận Y ban hành Quyết định số 369/QĐ.UBND thu hồi hủy bỏ Quyết định số 2975/QĐ-UBND ngày 14/12/2011. Sau khi hoàn tất trình tự, thủ tục theo quy định, ngày 11/11/2013 ủy ban nhân dân quận Y ban hành Quyết định số 678/QĐ.UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở số 4868/2007/UB.GCN ngày 25/10/2007 cấp cho vợ chồng ông A (thu hồi lần 2). Tại Kết luận thanh tra số 10/KL-TTQ ngày 02/10/2012 của Thanh tra quận Y và Công văn số 807/TTTP-P1 ngày 30/7/2013 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh đều xác nhận: ủy ban nhân dân quận Y cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4868/2007/UB.GCN ngày 25/10/2007 cho vợ chồng ông Ân là trái quy định; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số CH00436 ngày 29/02/2012 cho 12 thành viên trên 18 tuổi trong hợp đồng thuê nhà là đúng quy định.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét toàn bộ quá trình giải quyết khắc phục các sai sót trong việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người thuê nhà, cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở cho người mua cũng như nội dung kết luận của Thanh tra quận Y, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh mà quyết định hủy Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 của ủy ban nhân dân quận Y với lý do Quyết định này không thực hiện đúng trình tự quy định tại điểm b khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 là không đúng pháp luật. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng theo hồ sơ do Công ty Quản lý kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thể hiện ông A là người nộp tiền mua nhà đất số 149/24 Đường T, không có tài liệu nào thể hiện các ông D1, ông T1, bà Thu Ba là người đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ, đồng thời thực hiện nghĩa vụ tài chính để mua nhà, từ đó quyết định hủy 12 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất

ở ngày 29/2/20012 là không đúng thỏa thuận của các thành viên cổ tên trong hợp đồng thuê nhà khi mua nhà của Nhà nước và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[6] Theo khoản 3 Điều 3 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì “Bên nhận bảo đảm ngay tình là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự”. Thực tế, gia đình ông A, gia đình ông D1, gia đình ông T1, gia đình bà B với 14 nhân khẩu đã sinh sống ổn định, liên tục tại nhà đất trên từ trước khi ký hợp đồng thuê nhà với Công ty Quản lý kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh cho đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa đánh giá, xác minh làm rõ thời điểm vợ chồng ông A và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nhà số 149/24 Đường T) ngày 10/11/2008, Ngân hàng đã không thẩm định, xác minh nên không biết ngoài gia đình ông A, còn có những người khác đang quản lý, sử dụng nhà đất thế chấp hoặc nếu có thẩm định thì phải có tài liệu, chứng cứ chứng minh những người đang quản lý, sử dụng nhà đất biết việc thế chấp nhà đất này. Nhưng đã cho rằng Ngân hàng là người ngay tình khi nhận thế chấp tài sản và Hợp đồng thế chấp ngày 10/11/2008 có hiệu lực pháp luật, từ đó quyết định Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp (nhà đất nêu trên) trong trường hợp ông Tổng Hoàng A - Chủ Doanh nghiệp tư nhân P, bà Lê Thị Thùy D không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đủ số nợ là chưa đủ căn cứ vững chắc và không đảm bảo được quyền lợi của các đương sự.

Từ đó quyết định:

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2023/KN-KDTM ngày 10/5/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 10/2020/KDTM-PT ngày 23/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1876/2019/KDTM-ST ngày 04/12/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hủy quyết định cá biệt” giữa nguyên đơn là Ngân hàng thương mại Cổ phần C với bị đơn là ông Tổng Hoàng A - Chủ doanh nghiệp tư nhân P và 15 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

Một số ý kiến trao đổi:

Trong vụ việc cụ thể nêu trên, vợ chồng ông A giao kết hợp đồng tín dụng có bảo đảm bằng biện pháp thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà số 149/24 Đường T). Nguồn gốc tài sản thế chấp là của vợ chồng cụ T (là cha mẹ của ông A, ông D1, ông T1, bà B), đã giao cho nhà nước quản lý, sau đó cho ông A và 13 người khác thuê nhà (gồm vợ chồng con của ông A, ông D1, ông T1 và bà B). Ông A đại diện cho các thành viên khác trong hợp đồng thuê nhà đã làm thủ tục mua hoá giá nhà theo Nghị định 61/CP và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Khi xảy ra tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ông A với Ngân hàng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người có tên trong hợp đồng thuê nhà không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất đã mua hoá giá.

Hội đồng xét xử giám đốc thẩm đã nhận định việc UBND thành phố Hồ Chí Minh duyệt bán căn nhà trên cho vợ chồng ông A là không đúng, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của những người có tên trong hợp đồng thuê nhà; Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm huỷ 12 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở của các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà là không đúng với thoả thuận của các thành viên khi mua nhà của Nhà nước. Các lập luận, phân tích, nhận định của Hội đồng xét xử giám đốc thẩm đã chỉ ra rằng vợ chồng ông A không có toàn quyền sở hữu, định đoạt đối với nhà đất nêu trên.

Về hợp đồng thế chấp: Hội đồng xét xử giám đốc thẩm đã đưa ra nhận định: Thực tế, gia đình ông A, gia đình ông D1, gia đình ông T1, gia đình bà B với 14 nhân khẩu đã sinh sống ổn định, liên tục tại nhà đất trên từ trước khi ký hợp đồng thuê nhà với Công ty Quản lý kinh doanh nhà Thành phố Hồ Chí Minh cho đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa đánh giá, xác minh làm rõ thời điểm vợ chồng ông A và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 10/11/2008, Ngân hàng đã không thẩm định, xác minh nên không biết ngoài gia đình ông A, còn có những người khác đang quản lý, sử dụng nhà đất thế chấp hoặc nếu có thẩm định thì phải có tài liệu, chứng cứ chứng minh những người đang quản lý, sử dụng nhà đất biết việc thế chấp nhà đất này. Nhưng đã cho rằng Ngân hàng là người ngay tình khi nhận thế chấp tài sản và Hợp đồng thế chấp ngày 10/11/2008 có hiệu lực pháp luật, từ đó quyết định Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp ông Tổng Hoàng A - Chủ Doanh nghiệp tư nhân

P, bà Lê Thị Thùy D không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đủ số nợ là chưa đủ căn cứ vững chắc và không đảm bảo được quyền lợi của các đương sự.

Những nhận định nêu trên đã thể hiện quan điểm của Hội đồng xét xử về các điều kiện để Ngân hàng có thể trở thành bên nhận bảo đảm ngay tình; đó là khi ngân hàng đã áp dụng các biện pháp cần thiết để thẩm định, xác minh về tài sản thế chấp, đã biết về việc có những người khác đang quản lý, sử dụng nhà đất thế chấp và có tài liệu, chứng cứ chứng minh những người đang quản lý, sử dụng nhà đất biết việc thế chấp này. Với nhận định này, Hội đồng xét xử cho thấy quan điểm về việc xác minh, thẩm định đối với tài sản thế chấp của Ngân hàng là cần thiết. Khi đã thực hiện việc xác minh, thẩm định mà Ngân hàng vẫn “không biết” và “không thể biết” việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự thì Ngân hàng mới được xác định là bên thứ ba ngay tình. Lập luận của Hội đồng xét xử giám đốc thẩm nêu trên có giá trị làm rõ các quy định của pháp luật về bên nhận bảo đảm ngay tình, có giá trị hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật trong xét xử.