TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2020/KDTM-PT
Ngày: 23 - 5 - 2020.
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy quyết định cá biệt"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Ông Nguyễn Văn Tửu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 23 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2020/TLPT-KDTM ngày 11 tháng 02 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy quyết định cá biệt". Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1876/2019/KDTM-ST ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 680/QĐPT-KDTM ngày 02 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng AC.

Địa chỉ: Lầu 8, 444A - 446 CMTT, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Sỹ H (có mặt).

Địa chỉ: Lầu 8, 444A - 446 CMTT, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền số 130/UQ-QLN 19 ngày 25/3/2019)

Bị đơn: Ông Tống Hoàng Â – Chủ DNTN PT, sinh năm 1946 (có mặt).

Địa chỉ: 149/24 BVT, Phường 7, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tống Hoàng Â: Ông Ngô Quốc V - Luật sư của Công ty Luật TNHH Một thành viên AH, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thùy D, sinh năm 1950 (vắng mặt).

2. Bà Tống Thị Thùy H1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Bà D, bà H1 cùng địa chỉ: 149/24 BVT, Phường 7, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại hợp pháp của bà D, bà H1: Ông Tống Hoàng Â (có mặt).

Địa chỉ: 149/24 BVT, Phường 7, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 07/4/2015 và ngày 30/12/2015).

3. Ông Tống Hoàng D1, sinh năm 1955 (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Gi, sinh năm 1956 (có mặt).

5. Ông Tống Hoàng Tuấn L, sinh năm 1983 (có mặt).

6. Bà Tống Hoàng Bảo Ch, sinh năm 1995 (có mặt).

Ông D1, bà Gi, ông L, bà Ch cùng địa chỉ: 149/24 BVT, Phường 7, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Ch: Bà Nguyễn Thị Gi (theo hợp đồng ủy quyền ngày 07/6/2016-có mặt).

7. Ông Tống Hoàng Th, sinh năm 1956 (có mặt).

8. Bà Mai Thị Lệ Th1, sinh năm 1960 (vắng mặt).

9. Ông Tống Hoàng Hữu Đ, sinh năm 1988 (vắng mặt).

10. Bà Tống Phương L1, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Ông Th, bà Th1, ông Đ, bà L1 cùng địa chỉ: 149/24 BVT, Phường 7, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Th1, ông Đ và bà L1: Ông Tống Hoàng Th (theo giấy ủy quyền ngày 19/5/2020-có mặt).

11. Bà Tống Thị Thu B, sinh năm 1953 (có mặt).

12. Ông Ngô Quang Kh, sinh năm 1953 (có mặt).

13. Ông Ngô Quang Kh1, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Bà B, ông Kh, ông Kh1 cùng địa chỉ: 149/24 BVT, Phường 7, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Kh1: Bà Tống Thị Thu B (theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/5/2016-có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Th, Ông D1, Bà B: Luật sư Lê Đình Ph - Văn phòng luật sư LĐ, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

14. Ông Tống Hoàng Â, sinh năm 1946 (có mặt).

Địa chỉ: 149/24 BVT, Phường 7, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

15.Ủy ban nhân dân quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 387A TC, Phường 14, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Châu Minh H (vắng mặt).

Địa chỉ: 387A TC, Phường 14, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 30/5/2017).

Người làm chứng: Công ty TNHH Một thành viên Quản ký kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 49 TQT, Phường 6 Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: Ông Trang Tấn L2 và bà Tạ Thị Ngọc H1 (vắng mặt).

Địa chỉ: 49 TQT, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền số 2886/ GUQ-QLKDN ngày 12/11/2019).

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Tống Hoàng D1, ông Tống Hoàng Th, bà Tống Thị Thu B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, Ngân hàng AC trình bày:

1. Ngân hàng AC (ACB) và ông Tống Hoàng Â-Chủ DNTN PT ký Hợp đồng tín dụng trung-dài hạn số PDL.DN.01121107 ngày 14/11/2007 (Hợp đồng số PDL.DN.01121107), Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số PDL.CN.001121107/SĐBS/01 ngày 14/8/2008 (Hợp đồng số PDL.CN.001121107/SĐBS/01) và Phụ lục hợp đồng tín dụng số PDL.DN.01121107/PL.01 ngày 15/8/2009 (Phụ lục số PDL.DN.01121107/PL.01), chi tiết như sau: Số tiền giải ngân: 2.500.000.000 đồng; Thời hạn vay: 60 tháng; Phương thức: Vay trung hạn; Mục đích: Sản xuất kinh doanh; Lãi suất vay trong hạn: Lãi suất vay cố định là 0,98%/tháng; Từ tháng 8/2008 đến tháng 8/2009, lãi suất là 1,35%/tháng. Lãi suất từ tháng 8/2009 áp dụng theo quy định của ACB; Kể từ ngày 15/8/2009, lãi suất là 10,5%/năm (Lãi suất này được giữ cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 15/8/2009). Từ ngày 15/11/2009 trở đi, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất vay (%/năm) = LS13 + 4,34 + X; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Tính đến ngày 12/11/2019, ông Â còn nợ ACB các khoản sau: Vốn 1.366.000.000 đồng, lãi trong hạn 58.122.826 đồng, lãi quá hạn 3.100.464.840 đồng, tổng cộng 4.524.587.666 đồng.

2. Ngày 10/11/2008, ACB và ông Â ký Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số PDL.DN.01081108 (Hợp đồng số PDL.DN.01081108), Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số TCBS: 39074109 ngày 10/11/2008 (Hợp đồng số TCBS: 39074109) và giải ngân bằng các Khế ước nhận nợ sau:

Khế ước nhận nợ số 67872099 ngày 30/10/2009 (Khế ước số 67872099): Số tiền giải ngân là 800.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, từ ngày 30/10/2009 đến ngày 30/4/2010; Phương thức: Vay ngắn hạn; Mục đích: Sản xuất kinh doanh; Lãi suất vay trong hạn: Lãi suất vay (năm) là 10,5%/năm; Lãi suất vay được cố

định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Bên vay nhận tiền vay. Từ tháng thứ 04 trở đi, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất vay (%/năm) = LS13 + 3,3 + X; Lãi suất trong hạn sẽ được điều chỉnh trong toàn bộ thời gian vay thực tế của Bên vay, kể cả thời gian vượt quá thời hạn vay (nếu Bên vay không trả nợ đúng hạn); Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Tính đến ngày 12/11/2019, ông Â còn nợ ACB các khoản sau: Vốn 800.000.000 đồng, Lãi trong hạn 19.733.334 đồng, Lãi quá hạn 1.444.159.999 đồng, Tổng cộng 2.263.893.333 đồng.

Khế ước nhận nợ số 67922489 ngày 31/10/2009 (Khế ước số 67922489): Số tiền thực tế giải ngân là 700.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, từ ngày 31/10/2009 đến ngày 30/4/2010; Phương thức: Vay ngắn hạn; Mục đích: Sản xuất kinh doanh; Lãi suất vay trong hạn: Lãi suất vay (năm) là 10,5%/năm; Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Bên vay nhận tiền vay. Từ tháng thứ 04 trở đi, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất vay (%/năm) = LS13 + 3,3 + X; Lãi suất trong hạn sẽ được điều chỉnh trong toàn bộ thời gian vay thực tế của Bên vay, kể cả thời gian vượt quá thời hạn vay (nếu Bên vay không trả nợ đúng hạn); Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Tính đến ngày 12/11/2019, ông Â còn nợ ACB các khoản sau: Vốn 700.000.000 đồng, Lãi trong hạn 17.266.666 đồng, Lãi quá hạn 1.263.660.420 đồng, Tổng cộng 1.980.927.086 đồng.

Để bảo đảm khoản vay, ông Â và bà Lê Thị Thùy D đã thế chấp 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 BVT, Phường 7, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (nhà và đất số 149/24 BVT), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4868/2007/UB.GCN (giấy chứng nhận số 4868) do UBND Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/10/2007 cho ông Â và bà D, theo hợp đồng thế chấp số PDL.KN.01131107 ngày 14/11/2007 (Hợp đồng thế chấp số PDL.KN.01131107), 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 TB, ngày 19/12/2007, số đăng ký 2007/0009297. Đến ngày 10/11/2008, do ACB tiếp tục cho ông Â vay bổ sung nên đã đăng ký xóa thế chấp và lập Hợp đồng thế chấp số PDL.KN.01081108 ngày 10/11/2008 (Hợp đồng thế chấp số PDL.KN.01081108) đối với tài sản trên, được công chứng tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 22122; đăng ký thế chấp lại tại Phòng Tài nguyên Môi trường quận TB ngày 17/11/2008, số đăng ký 2008/0006313.

Tại 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, có nội dung: Ông Â – chủ DNTN PT và bà D xác nhận có trách nhiệm trả nợ cho ACB tổng số tiền tính đến ngày 11/01/2011 là 3.391.518.369 đồng chậm nhất đến ngày 21/01/2011. Trường hợp, bị đơn không thanh toán được hoặc không trả hết nợ thì ông Â và bà D phải chịu các biện pháp cưỡng chế theo quy định pháp luật kể cả việc phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà số 149/24 BVT. Ngày 30/9/2014, Tòa Kinh tế Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định tái thẩm số

52/2014/KDTM-TT tuyên hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 85/2011/QĐST-KDTM ngày 19/01/2011 và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết lại vụ án, ACB rút yêu cầu đòi bị đơn phải chịu lãi phạt chậm trả. Yêu cầu ông Â và bà D phải thanh toán tổng số tiền nợ gốc và lãi 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 (tiền lãi trong hạn là 95.122.826 đồng; lãi quá hạn là 5.844.689.889 đồng); Tiếp tục thanh toán lãi suất quá hạn phát sinh từ ngày 05/12/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ, theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận. Đồng thời, yêu cầu bà D liên đới cùng thực hiện nghĩa vụ trả nợ với ông Â theo cam kết trả nợ ngày 16/11/2007 và theo quy định của pháp luật. Do ACB nhận thế chấp căn nhà và đất số 149/24 BVT hợp pháp nên trong trường hợp bị đơn không thanh toán được số nợ thì yêu cầu Tòa án cho phát mãi tài sản đảm bảo theo quy định pháp luật.

Bị đơn, ông Tống Hoàng Â và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông Â xác nhận có vay và đã ký các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, khế ước nhận nợ, cũng như số tiền còn nợ ACB là đúng. Trước khi thế chấp căn nhà số 149/24 BVT thì ông Â, bà D đã ký hợp đồng thuê nhà, trả tiền thuê nhà trong suốt thời gian thuê căn nhà này. Sau khi hoàn thành thủ tục thì ông Â, bà D được mua căn nhà trên theo Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh (UBND Thành phố). Ngày 9/2/2007, ông Â ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước với Công ty Quản lý kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh (Công ty Quản lý kinh doanh Nhà) và đã nộp tiền mua nhà nên ngày 25/10/2007, ông Â, bà D được UBND quận TB cấp Giấy chứng nhận số 4868.

Ngày 14/11/2007 và ngày 10/11/2008, ông Â với tư cách chủ DNTN PT đã vay ACB, số tiền 2.866.000.000 đồng và đã thế chấp căn nhà số 149/24 BVT để đảm bảo cho khoản vay. Do không trả được khoản vay trên nên ACB khởi kiện và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định công nhận thỏa thuận số 85/2011/QĐST-KDTM ngày 19/01/2011.

Ngày 14/12/2011, Chủ tịch UBND quận TB ban hành Quyết định số 2975/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số 4868 đã cấp cho vợ chồng ông. Ngày 29/2/2012, UBND quận TB cấp Giấy chứng nhận số vào sổ: CH00436 cho 12 đồng sở hữu căn nhà số 149/24 BVT cho các (ông/bà) Tống Hoàng Â, Lê Thị Thùy D, Tống Thị Thùy H1, Tống Hoàng Th, Tống Hoàng Hữu Đ, Mai Thị Lệ Th1, Tống Hoàng D1, Nguyễn Thị Gi, Tống Hoàng Tuấn L, Tống Thị Thu B, Ngô Quang Kh, Ngô Quang Kh1. Ngày 23/11/2012, UBND quận TB ban hành Quyết định số 369/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ quyết định số 2975/QĐ-UBND và ngày 11/11/2013 UBND quận TB ra Quyết định số 678/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số 4868. Ngày 30/9/2014, Tòa Kinh tế - Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định tái thẩm số 53/2014/KDTM-TT tuyên hủy Quyết định công nhận thỏa thuận số 85/2011/QĐST-KDTM ngày 19/1/2011.

Khi thụ lý lại vụ án, ngày 13/10/2016 và ngày 10/7/2017, ông Â có đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy 12 bản Giấy chứng nhận số CH00436 của UBND Quận TB; hủy Quyết định số 678/QĐ-UBND của UBND quận TB. Ông Â xác nhận số tiền còn nợ ACB số tiền nêu trên nhưng chỉ đồng ý thanh toán khoản nợ 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 là 3.391.518.369, vì cho rằng ông Â, bà D không có lỗi. Ông Â đồng ý để cho ACB phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà và đất số 149/24 BVT.

Căn cứ yêu cầu hủy 12 Giấy chứng nhận số CH00436 và hủy Quyết định số 678/QĐ-UBND nêu trên, vì: Quyết định số 2975/QĐ-UBND ban hành sai thẩm quyền quy định Khoản 2 Điều 52 Luật Đất Đai 2003 và Khoản 2 Điều 25 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ, cụ thể: Thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận là của UBND, không phải của Chủ tịch UBND quận TB. Việc ngày 29/02/2012, UBND quận TB ký lại 12 Giấy chứng nhận số CH00436 để cấp cho 12 thành viên trong hợp đồng thuê nhà (từ đủ 18 tuổi trở lên) đối với căn nhà số 149/24 BVT là sai trình tự, thủ tục, cụ thể: Không thông qua thủ tục thẩm tra tại Thanh tra quận TB, theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 25 Nghị định 88/2009/NĐ-CP; Ra quyết định thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận số 4868 nhưng bản chính vẫn do ACB giữ; Không kiểm tra tình trạng pháp lý căn nhà đang bị ngăn chặn kê biên; Những người còn lại trong hộ hoàn toàn không nộp bất cứ khoản tiền nào, cũng như không thực hiện thủ tục mua nhà nhưng lại được cấp giấy chứng nhận là trái với Nghị định 61/CP, khi không thỏa mãn 02 điều kiện là nộp tiền hóa giá nhà và làm thủ tục mua nhà.

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

Các ông (bà) Tống Hoàng Th, Tống Hoàng D1, Nguyễn Thị Gi, Tống Hoàng Tuấn L, Tống Thị Thu B, Ngô Quang Kh thống nhất trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số 149/24 BVT là do vợ chồng bà Nguyễn Thị Th2 xây cất từ năm 1958. Bà Th2 và các con là ông Â, Ông D1, Ông Th và Bà B đã sinh sống tại căn nhà trên từ đó đến nay. Năm 1992, vợ chồng bà Th2 xuất cảnh đi Mỹ theo diện HO, giao căn nhà trên cho nhà nước quản lý, với 15 nhân khẩu lưu cư theo Quyết định số 739/QĐ.6 ngày 14/5/1992 của Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 23/9/2002, Công ty Quản lý kinh doanh Nhà ký hợp đồng thuê nhà cho 14 nhân khẩu gồm vợ, chồng, con của 4 hộ gia đình ông Â, Ông D1, Ông Th và Bà B. Khi thực hiện mua nhà, các thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà đã làm giấy thỏa thuận cho ông Â được đại diện làm thủ tục nhà, theo giấy thỏa thuận lập ngày 07/06/2006 có xác nhận của UBND Phường 7, quận TB.

Như vậy, Giấy chứng nhận số 4868 chỉ có tên của vợ chồng ông Â mà không có tên anh, em khác là không đúng quy định pháp luật. Việc ông Â vay và tự thế chấp tài sản là căn nhà 149/24 BVT, thuộc sở hữu chung của 12 người nhưng không báo cho các thành viên biết nên ông Â phải có trách nhiệm cá nhân đối với ngân hàng, còn căn nhà là tài sản chung đã được UBND quận TB cấp 12 Giấy chứng nhận số CH00436 ngày 29/02/2012, trong mỗi giấy chứng nhận đều ghi rõ *"Cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản với mười một người khác"* chứ không

phải là thuộc quyền sở hữu riêng của ông Â. Vì vậy, Ông D1, Ông Th, Bà B không đồng ý phát mãi căn nhà trên để thanh toán nợ vay của ông Â.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Â đề nghị hủy 12 Giấy chứng nhận số CH00436 và hủy Quyết định số 678/QĐ-UBND của UBND Quận TB thì các ông (bà) không đồng ý, với lý do: Các thành viên trong gia đình có tên trong hợp đồng thuê nhà thì phải có quyền ngang nhau khi được duyệt mua nhà theo Nghị định 61/CP, ông Â cũng không chứng minh được việc cấp 12 Giấy chứng nhận trên là trái pháp luật. Ông Â chỉ có quyền yêu cầu hủy Quyết định số 678/QĐ-UBND của UBND quận TB nếu có căn cứ việc thu hồi Giấy chứng nhận của ông Â là không đúng.

Ngày 30/6/2015, Bà B đã có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp số PDL.KN.01081108 ngày 10/11/2008 giữa ông Â, bà D với ACB - Chi nhánh Phan Đăng Lưu nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, Bà B đã rút lại yêu cầu độc lập trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Uỷ ban nhân dân quận TBtrình bày:

Nhà và đất số 149/24 BVT do bà Nguyễn Thị Th2xuất cảnh, giao nhà cho Nhà nước quản lý. Ngày 14/5/1994, Sở Quản lý Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 739/QĐ-6 kiểm kê quản lý và giải quyết cho 15 thân nhân lưu cư. Ngày 14/8/2002, UBND Thành phố ban hành công văn số 2007/VP-ĐT và Sở Địa chính – Nhà đất có công văn số 10681/QLN ngày 28/8/2002, với nội dung: *Giải quyết thủ tục cho ông Â đại diện gia đình ký hợp đồng chính thức và mua nhà 149/24 BVT theo Nghị định 61/CP, có thỏa thuận của các hộ gia đình*.

Ngày 23/9/2002, Công ty Quản lý kinh doanh Nhà ký hợp đồng thuê nhà số 9955/BT-2002 với 14 nhân khẩu trong đó gồm vợ, chồng, con các ông (bà) Tống Hoàng Â, Tống Hoàng D1, Tống Hoàng Th và Tống Thị Thu B. Ngày 10/4/2006, ông Â nộp hồ sơ đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đối với căn nhà trên. Ngày 02/6/2006, ông Â có đơn, được Công an Phường 7 xác nhận các ông (bà) Nguyễn Tấn Lực, Tống Thị Thu Hà, Nguyễn Ngọc Diễm Tuyết (là em và cháu của ông Â) đã xuất cảnh để bổ sung hồ sơ xin mua nhà. Ngày 07/6/2006, các ông (bà) Tống Thị Thùy H1, Tống Hoàng Tuấn L, Mai Thị Lệ Th1, Nguyễn Thị Gi, Ngô Quang Kh, Tống Hoàng Hữu Đ thỏa thuận cho ông Â và bà D được đại diện làm thủ tục mua bán nhà số 245/63 BVT, có xác nhận của UBND Phường 7. Ngày 29/01/2006, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 1446/QĐ-UBND về bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất cho ông Â và bà D. Ngày 09/02/2007, Công ty Quản lý kinh doanh Nhà bán nhà nêu trên cho ông Â theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 090BT/HĐMBNƠ. Ngày 25/10/2007, UBND quận TB cấp Giấy chứng nhận số 4868 cho ông Â và bà D đối với nhà đất số 149/24 BVT.

Do Ông D1, Ông Th và Bà B khiếu nại việc cấp Giấy chứng nhận nêu trên nên ngày 28/3/2011, UBND Thành phố ban hành công văn số 1369/UBND-ĐTMT chỉ đạo: *Giao Công ty Quản lý kinh doanh Nhà phối hợp với UBND quận TB thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận số 4868. Sau đó, lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận*

cho tất cả các thành viên trong hợp đồng thuê căn nhà hoặc cho người đại diện các thành viên trong hợp đồng thuê căn nhà theo quy định pháp luật. Ngày 14/12/2011, UBND quận TB ban hành Quyết định số 2975/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số 4868 do việc cấp chưa đúng quy định pháp luật. Ngày 09/01/2012, Công ty Quản ký kinh doanh Nhà có công văn số 120/QLKDN-BN, có nội dung: Thời điểm năm 2007, khi dự thảo Giấy chứng nhận thì Công ty đã sơ suất không ghi đầy đủ họ tên theo thỏa thuận của các thành viên trong hợp đồng thuê nhà mà chỉ ghi tên ông Â và bà D. Đồng thời, Công ty đã dự thảo 12 Giấy chứng nhận có đầy đủ tên các thành viên trong Hợp đồng thuê nhà (từ 18 tuổi trở lên) và đề nghị UBND quận TB ký lại 12 Giấy chứng nhận cho các thành viên theo hướng dẫn tại Khoản 3, Điều 4 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ hồ sơ do Công ty Quản lý kinh doanh Nhà, kèm dự thảo 12 Giấy chứng nhận trên và hướng dẫn số 5144/HD-LS ngày 30/6/2010 của Liên Sở Xây dựng – Tài nguyên và Môi trường, ngày 29/02/2012, UBND quận TB cấp 12 Giấy chứng nhận số CH00436 cho các đồng sở hữu là ông (bà) Ngô Quang Kh1, Tống Thị Thu B, Ngô Quang Kh, Tống Hoàng Tuấn L, Nguyễn Thị Gi, Tống Hoàng D1, Tống Hoàng Hữu Đ, Mai Thị Lệ Th1, Tống Hoàng Th, Tống Thị Thùy H1, Lê Thị Thùy D, Tống Hoàng Â.

Qua Kết luận số 10/KL-TTQ ngày 02/10/2012 của Thanh tra quận TB về xác minh nội dung khiếu nại của ông Â, UBND quận TB đã có công văn số 1378/UBND-PC ngày 01/11/2012 kiến nghị UBND Thành phố giao Thanh tra tiến hành thanh tra quá trình mua hóa giá nhà và lập các thủ tục liên quan đến việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho ông Â và bà D. Ngày 23/11/2012, UBND quận TB ban hành Quyết định số 369/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 2975/QĐ-UBND do việc ban hành chưa phù hợp quy định của pháp luật. Ngày 03/4/2013, UBND Thành phố có công văn số 1551/UBND-ĐTMT, giao Thanh tra Thành phố chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Hội đồng bán nhà ở Thành phố, UBND quận TB, Công ty Quản lý kinh doanh Nhà rà soát lại hồ sơ pháp lý việc đề xuất bán nhà và việc cấp Giấy chứng nhận đối với nhà nêu trên. Ngày 14/8/2013, UBND Thành phố có công văn số 4280/UBND-ĐTMT, giao UBND quận TB thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số 4868 theo quy định của pháp luật. Ngày 11/11/2013, UBND quận TB ban hành Quyết định số 678/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số 4868.

Như vậy, việc UBND quận TB thu hồi Giấy chứng nhận số 4868 và cấp 12 Giấy chứng nhận số CH00436 cho đồng sở hữu là các ông (bà) Ngô Quang Kh1, Tống Thị Thu B, Ngô Quang Kh, Tống Hoàng Tuấn L, Nguyễn Thị Gi, Tống Hoàng D1, Tống Hoàng Hữu Đ, Mai Thị Lệ Th1, Tống Hoàng Th, Tống Thị Thùy H1, Lê Thị Thùy D, Tống Hoàng Â là đúng pháp luật. Việc Ân hủy yêu cầu hủy 12 Giấy chứng nhận số CH00436 và Quyết định số 678/QĐ-UBND của UBND quận TB thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Công ty Quản ký kinh doanh Nhà trình bày: Ngày 23/9/2002, Công ty đã ký Hợp đồng thuê nhà số 9955/BT với ông Â là đại diện cho 14 thành viên có tên

trong hợp đồng thuê nhà số 149/24 BVT. Ngày 21/01/2003, ông Â, Ông D1, Ông Th và Bà B có đơn xin mua nhà. Sau khi hoàn tất thủ tục thì ngày 25/9/2006, Công ty chuyển hồ sơ đến Hội đồng bán nhà ở xem xét giải quyết. Ngày 25/12/2006, Hội đồng bán nhà ở có Tờ trình số 402/TT.DG đề nghị UBND Thành phố phê duyệt giá và quyết định bán căn nhà trên và ngày 29/12/2006, ông Â và bà D được mua nhà theo Quyết định số 1446/QĐ.UBND của UBND Thành phố. Ngày 09/02/2007, Công ty đã ký Hợp đồng mua bán số 090BT/HĐMBNƠ.1 với ông Â bà D. Sau khi nộp tiền mua nhà thì ngày 25/10/2007, ông Â, bà D được UBND quận TB cấp giấy chứng nhận số 4868 đối với căn nhà 149/24 BVT. Công ty thống nhất nội dung trình bày của UBND quận TB về việc ban hành Quyết định số 2975/QĐ-UBND, Quyết định số 369/QĐ-UBND và thủ tục cấp lại giấy chứng nhận số CH00436 cho 12 người có tên trong hợp đồng thuê nhà đủ 18 tuổi có tên trong hợp đồng thuê nhà số 149/24 BVT.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1876/2019/KDTM – ST ngày 04/12/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 02/2020/QD0-SCBSBA ngày 02/01/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 4 Điều 30, điểm a Khoản 1 Điều 37, điểm a Khoản 3 Điều 38, điểm a Khoản 1 Điều 39 ,Điều 147, Điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Điều 342, khoản 7 Điều 351, Điều 355 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 3 Điều 42 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Điểm đ, Khoản 1 Điều 16 Mục II và điểm b khoản 2 Điều 25 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ; Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao,

Tuyên xử:

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

Buộc ông Tống Hoàng Â - Chủ DNTT PT và bà Lê Thị Thùy D có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng AC 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.DN.01121107/PL.01 ngày 15/8/2009; Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số PDL.DN.01081108 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 Tống Hoàng Â - Chủ DNTN PT và bà Lê Thị Thùy D không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đủ số nợ trên thì nguyên đơn - Ngân

hàng AC 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 BVT, Phường 7, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận số 4868/2007/UB.GCN do UBND quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/10/2007) mà ông Â và bà D đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số PDL.KN.010881108 ngày 10/11/2008 được công chứng tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 22122; đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên - Môi trường quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/11/2008, số đăng ký 2008/0006313, để thanh toán nợ cho nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Tống Hoàng Â, 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 BVT, phường 7, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, số vào sổ cấp GCN: CH00436 ngày 29/02/2012 do UBND quận TB cấp cho các ông (bà): Ngô Quang Kh1, Tống Thị Thu B, Ngô Quang Kh, Tống Hoàng Tuấn L, Nguyễn Thị Gi, Tống Hoàng D1, Tống Hoàng Hữu Đ, Mai Thị Lệ Th1, Tống Hoàng Th, Tống Thị Thùy H1, Lê Thị Thùy D, Tống Hoàng Â.

- Hủy Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 của UBND quận TB về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số 4868/2007/UB.GCN ngày 25/10/2007 do UBND quận TB cấp cho ông Â, bà D đối với nhà, đất số 149/24 BVT, Phường 7 quận TB, 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 Tống Thị Thu B về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số PDL.KN.01081108 ngày 10/11/2008 giữa ông Tống Hoàng Â, bà Lê Thị Thùy D với Ngân hàng AC.

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

Ngày 17/12/2019, các ông (bà) Tống Hoàng D1, Tống Hoàng Th, Tống Thị Thu B kháng cáo không chấp nhận phát mãi nhà, đất số 149/24 BVT để thanh toán nợ vay cho ông Â; Không chấp nhận yêu cầu hủy 12 Giấy chứng nhận số CH00436 do UBND quận TB cấp ngày 29/02/2012 cho các ông (bà): Ngô Quang Kh1, Tống Thị Thu B, Ngô Quang Kh, Tống Hoàng Tuấn L, Nguyễn Thị Gi, Tống Hoàng D1, Tống Hoàng Hữu Đ, Mai Thị Lệ Th1, Tống Hoàng Th, Tống Thị Thùy H1, Lê Thị Thùy D, Tống Hoàng Â.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông (bà) Tống Hoàng D1, Tống Hoàng Th, Tống Thị Thu B giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Ông Th, Ông D1, Bà B chỉ ủy quyền cho ông Â, bà D đứng tên trên hợp đồng thuê căn nhà số 149/24 BVT nhưng UBND quận TB lại cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng ông Â, bà D là không đúng pháp luật. Sau khi được cấp giấy chứng nhận thì ông Â, bà D thế chấp căn nhà trên

cho ACB để vay tiền cũng không đúng pháp luật. Vì ông Â, bà D không có quyền định đoạt tài sản trên mà không được sự đồng ý của anh chị em đồng sở hữu.

Ông Â và bà D thống nhất trình bày: Ông bà là người được Nhà nước bán hóa giá nhà và là người nộp tiền mua nhà cho nhà nước. Sau khi được UBND quận TB cấp giấy chứng nhận sở hữu căn nhà trên thì ông Â, bà D đã thế chấp vay tiền tại ACB. Nay, DNTN PT không trả được nợ cho ACB thì ông Â, bà D đồng ý phát mãi tài sản thế chấp theo yêu cầu của ACB. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Â là đúng. Đề nghị Tòa án bác kháng cáo của Ông D1, Ông Th, Bà B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông D1, Ông Th, Bà B trình bày: Sau khi xét xử sơ thẩm thì tháng 01/2020, Ông D1, Ông Th, Bà B đã khởi kiện vụ án hành chính và được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý đối với yêu cầu hủy Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án này để chờ kết quả giải quyết vụ án hành chính nêu trên. Lý do yêu cầu hủy Quyết định số 1446/QĐ-UBND, vì quyết định này đã vi phạm quy định của Luật Đất đai năm 2003, Luật nhà ở năm 2005, Bộ luật dân sự năm 2005, các quy định của Nhà nước và UBND Thành phố Hồ Chí Minh về bán nhà thuộc sở hữu nhà nước. Ông Â, bà D chỉ được quyền sở hữu một phần căn nhà 149/24 BVT nhưng UBND quận TB lại công nhận có quyền sở hữu toàn bộ căn nhà trên là không đúng. Thanh tra quận TB đã phát hiện sai phạm trong việc cấp giấy chứng nhận, đã kiến nghị và được UBND Thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo Thanh tra xác minh việc cấp giấy cho ông Â, bà D. Sau đó, UBND Thành phố đã yêu cầu UBND quận TB thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho ông Â, bà D. Vì vậy, UBND quận TB thu hồi là đúng pháp luật. Ông D1, Ông Th, Bà B đã khiếu nại việc cấp giấy cho ông Â, bà D, cơ quan có thẩm quyền đã thông báo tạm ngưng giao dịch chuyển nhượng đối với căn nhà 149/24 BVT. Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của Ông D1, Ông Th, Bà B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Â trình bày: Theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự và Luật tố tụng hành chính thì cấp sơ thẩm chưa giải quyết đối với Quyết định số 1446/QĐ-UBND nên cấp phúc thẩm không thể xem xét tính hợp pháp của quyết định này. Vì vậy, đến nay Quyết định số 1446/QĐ-UBND vẫn có hiệu lực pháp luật và là căn cứ để UBND quận TB ban hành Giấy chứng nhận số 4868. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ông Th, Ông D1, Bà B hủy Quyết định số 1446/QĐ-UBND thì đây là tình tiết mới sẽ được xem xét theo thủ tục khác. Tòa án cấp sơ thẩm hủy 12 Giấy chứng nhận số CH00436 của UBND quận TB là có căn cứ. Vì 12 Giấy chứng nhận trên được ban hành theo Quyết dịnh số 2975/QĐ-UBND nhưng quyết định này đã bị hủy bằng Quyết định số 369/QĐ-UBND của UBND quận TB nên không còn căn cứ để cấp giấy chứng nhận nêu trên. Ngoài ra, chỉ có ông Â, bà D là người nộp tiền mua nhà, còn những người khác thì không nộp tiền. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Â là đúng. Đề nghị Tòa án bác kháng cáo của Ông D1, Ông Th, Bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Giấy chứng nhận do UBND quận TB cấp ông Â, bà D đối với căn nhà 149/24 BVT là hợp pháp. Sau đó, ông Â, bà D đã dùng tài sản trên để thế chấp vay ACB. Việc thế chấp đã tuân thủ pháp luật, được đăng ký giao dịch bảo đảm nên hợp pháp. Mặc dù Quyết định số 1446/QĐ-UBND đang bị khởi kiện nhưng không phải là căn cứ để tạm đình chỉ giải quyết vụ án, đến nay quyết định này vẫn có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Â là có căn cứ. Đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của Ông D1, Ông Th, Bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng: Các ông (bà) Tống Hoàng D1, Tống Hoàng Th, Tống Thị Thu B kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, 272, 273, 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Căn cứ hồ sơ vụ án, được Ngân hàng ACB và ông Tống Hoàng Â xác nhận, có cơ sơ xác định: Ngân hàng ACB và ông Â-Chủ DNTN PT đã ký kết Hợp đồng tín dụng số PDL.DN.01121107, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số PDL.CN.001121107/SĐBS/01, Phụ lục hợp đồng tín dụng số PDL.DN.01121107/PL.01; Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số PDL.DN.01081108, Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số TCBS: 39074109; Các Khế ước nhận nợ số 67872099 và số 67922489.

[2] Tài sản thế chấp để bảo đảm khoản vay của DNTN PT nêu trên là nhà và đất số 149/24 BVT, Phường 7, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, được ký kết giữa bên thế chấp là ông Â và bà D với Ngân hàng ACB, theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số PDL.KN.01131107 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 TB, ngày 19/12/2007, số đăng ký 2007/0009297) và số PDL.KN.01081108 ngày 10/11/2008 (được công chứng tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 22122; đăng ký thế chấp lại tại Phòng Tài nguyên - Môi trường quận TB ngày 17/11/2008, số đăng ký 2008/0006313).

[3] Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng ACB đã giải ngân 4.000.000.000 đồng, DNTN PT đã thanh toán nợ gốc là 1.134.000.000 đồng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 04/12/2019), DNTN PT còn nợ Ngân hàng ACB 2.866.000.000 đồng nợ gốc, nợ lãi là 5.939.812.715 đồng (gồm 95.122.826 đồng lãi trong hạn và 5.844.689.889 đồng lãi quá hạn), tổng cộng DNTN PT còn nợ Ngân hàng ACB 8.805.812.715 đồng là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của các ông (bà) Tống Hoàng D1, Tống Hoàng Th, Tống Thị Thu B, thấy rằng:

[4.1] Nhà và đất số 245/63 CMTT (nay là số 149/24 BVT), Phường 7, quận TB là tài sản của ông Â, bà D, theo giấy chứng nhận số 4868/2007/UB.GCN ngày 25/10/2007 của UBND quận TB, phù hợp với Quyết định 1466/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ chí Minh về bán nhà thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất đối với cho ông Â và bà D. Tại thời điểm giải quyết vụ án thì Quyết định 1466/QĐ-UBND vẫn còn hiệu lực pháp luật.

[4.2] Ông Â, bà D đã thế chấp nhà và đất số 149/24 BVT để bảo đảm cho khoản vay Ngân hàng ACB của ông Â-Chủ DNTN PT, theo các hợp đồng số: Hợp đồng thế chấp số PDL.KN.01131107 và số PDL.KN.01081108 ngày 10/11/2008.

[4.3] Tại thời điểm thế chấp thì giấy chứng nhận số 4868/2007/UB.GCN ngày 25/10/2007 của UBND quận TB đối với nhà và đất số 149/24 BVT có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng ACB với ông Â, bà D đối với tài sản là nhà và đất số 149/24 BVT để bảo bảm cho khoản vay của DNTN PT với Ngân hàng ACB là đúng hình thức, nội dung của hợp đồng và qui định về giao dịch bảo đảm qui định tại Điều 355 Bộ luật Dân sự 2005 và Nghị định 163/2006/NĐ-CP Ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên hợp đồng thế chấp nêu trên giữa các bên có hiệu lực pháp luật.

[4.4] Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc Ngân hàng ACB nhận thế chấp nhà và đất số 149/24 BVT là giao dịch người ngay tình là đúng quy định tại Điều 138, khoản 3 Điều 323 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 133, khoản 2 Điều 319 Bộ luật Dân sự 2015; Đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng ACB là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông D1, Ông Th, Bà B đề nghị tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án hành chính đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý đối với yêu cầu hủy Quyết định số 1446/QĐ-UBND, thấy rằng: Tại thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 04/12/2019) thì Quyết định số 1446/QĐ-UBND vẫn có hiệu lực pháp luật. Tháng 01/2020, Ông D1, Ông Th, Bà B mới khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 1446/QĐ-UBND. Hồ sơ vụ án thể hiện: Ông Â, bà D chỉ là người đại diện cho anh chị em để ký hợp đồng thuê nhà với Nhà nước. Tuy nhiên, như nội dung nêu tại mục [4] thì hợp đồng thế chấp số PDL.KN.01081108 giữa Ngân hàng ACB với ông Â, bà D phát sinh hiệu lực kể từ ngày 17/11/2008 là thời điểm đăng ký thế chấp lại tại Phòng Tài nguyên - Môi trường quận TB nên Ngân hàng ACB được xác định là người thứ ba ngay tình, được pháp luật bảo vệ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng ACB về việc xử lý tài sản thế chấp là nhà và đất số 149/24 BVT là có căn cứ. Như vậy, việc xem xét khiếu kiện của Ông D1, Ông Th, Bà B đối với Quyết định số 1446/QĐ-UBND không làm chấm dứt hiệu lực của hợp đồng thế chấp số PDL.KN.01081108 nên không chấp nhận đề nghị của Luật sư.

[6] Việc bà Tống Thị Thu B có yêu cầu độc lập hủy hợp đồng thế chấp số PDL.KN.01081108 ngày 10/11/2008 giữa ông Â, bà D với Ngân hàng ACB nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, Bà B đã rút yêu cầu độc lập này nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Bà B là đúng pháp luật. Các đương sự có quyền yêu cầu ông Â, bà D hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại trong vụ án dân sự khác, theo quy định của pháp luật.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, ông Â có đơn phản tố yêu cầu hủy 12 Giấy chứng nhận số CH00436 ngày 29/02/2012 của UBND quận TB cấp cho các ông (bà) Ngô Quang Kh1, Tống Thị Thu B, Ngô Quang Kh, Tống Hoàng Tuấn L, Nguyễn Thị Gi, Tống Hoàng D1, Tống Hoàng Hữu Đ, Mai Thị Lệ Th1, Tống Hoàng Th, Tống Thị Thùy H1, Lê Thị Thùy D, Tống Hoàng Â và hủy Quyết định 678/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 của UBND quận TB, thấy rằng:

[7.1] Ông Â, bà D mua nhà và đất số 149/24 BVT theo Quyết định 1446/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 25/10/2007, ông Â, bà D được UBND quận TB cấp Giấy chứng nhận số 4868. Ngày 14/11/2007 và ngày 10/11/2008, ông Â, bà D đã thế chấp tài sản trên để bảo đảm cho khoản vay của DNTN PT tại Ngân hàng ACB.

[7.2] Xét Giấy chứng nhận số CH00436 ngày 29/02/2012 của UBND quận TB, thấy rằng: Hồ sơ đo Công ty Quản lý kinh doanh Nhà cung cấp thể hiện: Ông Â là người nộp tiền mua căn nhà và đất số 149/24 BVT, không có tài liệu nào thể hiện các ông (bà) Ngô Quang Kh1, Tống Thị Thu B, Ngô Quang Kh, Tống Hoàng Tuấn L, Nguyễn Thị Gi, Tống Hoàng D1, Tống Hoàng Hữu Đ, Mai Thị Lệ Th1, Tống Hoàng Th, Tống Thị Thùy H1 là người đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ, đồng thời thực hiện nghĩa vụ tài chính để mua nhà trên theo Nghị định 61/CP. Mặt khác, ngày 14/12/2011, UBND quận TB ban hành Quyết định số 2975/QĐ-UBND có nội dung thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số 4868 của ông Â, bà D. Ngày 29/02/2012, UBND quận TB cấp 12 Giấy chứng nhận số CH00436, tại giấy chứng nhận trên có ghi: Cấp theo Quyết định số 2975/QĐ-UBND. Tuy nhiên, Quyết định số 2975/QĐ-UBND đã bị UBND quận TB thu hồi, hủy bỏ tại Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 23/11/2013 nên căn cứ để cấp 12 giấy chứng nhận số CH00436 là không còn. Việc cấp 12 Giấy chứng nhận số CH00436 cũng không đúng qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và điểm đ, Khoản 1 Điều 16 Mục 2 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

[7.3] Xét Quyết định 678/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 của UBND quận TB, thấy rằng: Ngày 14/8/2013, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành công văn số 4280/UBND-ĐTMT, có nội dung: Giao UBND quận TB thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận số 4868 đã cấp cho ông Â và bà D đối với căn nhà số 149/24 BVT theo qui định của pháp luật. UBND quận TB chỉ căn cứ công văn số 4280/UBND-ĐTMT để thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận số 4868 nêu trên là không thực hiện đúng trình tự qui định tại điểm b khoản 2 Điều 25 Nghị định 88/2009/NĐ-CP của Chính phủ.

[7.4] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Â, hủy 12 Giấy chứng nhận số CH00436 ngày 29/02/2012 của UBND quận TB và

hủy Quyết định 678/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 của UBND quận TB là có căn cứ, đúng pháp luật.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng ACB, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Â là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông (bà) Tống Hoàng D1, ông Tống Hoàng Th, bà Tống Thị Thu B cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của Ông D1, ông Thọai, Bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông D1, ông Thọai, Bà B được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 342, khoản 7 Điều 351, Điều 355 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng 2010; Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 3 Điều 42 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Điểm đ, Khoản 1 Điều 16 Mục II và điểm b khoản 2 Điều 25 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ; Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Khoản 2 Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Tống Hoàng D1, ông Tống Hoàng Th và bà Tống Thị Thu B.

2. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại số 1876/2019/KDTM – ST ngày 04/12/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng AC.

3.1 Buộc ông Tống Hoàng Â - Chủ doanh nghiệp tư nhân PT và bà Lê Thị Thùy D có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng AC 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.DN.01121107/PL.01 ngày 15/8/2009; Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số PDL.DN.01081108 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 (Tám tỷ, tám trăm lẻ năm triệu, tám trăm mười hai ngàn, bảy trăm mười lăm) đồng. Trong đó, nợ gốc là 2.866.000.000 đồng và 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).

3.2 Trường hợp ông Tống Hoàng Â - Chủ doanh nghiệp tư nhân PT và bà Lê Thị Thùy D không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đủ số nợ trên thì Ngân hàng AC 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 BVT, Phường 7, quận TB, 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 TB, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/10/2007) mà ông Tống Hoàng Â 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.010881108 ngày 10/11/2008, được công chứng tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 22122; đăng ký thế chấp tại Phòng Tài Nguyên - Môi Trường quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/11/2008, số đăng ký 2008/0006313 để thanh toán nợ cho Ngân hàng AC.

3.3 Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tống Hoàng Â,

4.1 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 BVT, phường 7, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, số vào sổ cấp GCN: CH00436 ngày 29/02/2012 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp cho các ông (bà): Ngô Quang Kh1, Tống Thị Thu B, Ngô Quang Kh, Tống Hoàng Tuấn L, Nguyễn Thị Gi, Tống Hoàng D1, Tống Hoàng Hữu Đ, Mai Thị Lệ Th1, Tống Hoàng Th, Tống Thị Thùy H1, Lê Thị Thùy D, Tống Hoàng Â.

4.2 Hủy Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 của Ủy ban nhân dân quận TB 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 ngày 25/10/2007 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp cho ông Tống Hoàng Â, bà Lê Thị Thùy D đối với nhà, đất số 149/24 BVT, Phường 7, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với phần yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tống Thị Thu B về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số PDL.KN.01081108 ngày 10/11/2008 giữa ông Tống Hoàng Â, bà Lê Thị Thùy D với Ngân hàng AC

6. Về án phí:

6.1 Án phí sơ thẩm:

- Ông Tống Hoàng Â- Chủ doanh nghiệp tư nhân PT phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 116.805.000 *(Một trăm mười sáu triệu tám trăm lẻ năm ngàn)* đồng.

- Ngân hàng AC không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.221.563 *(Năm mươi bảy triệu hai trăm hai mươi mốt ngàn năm trăm sáu mươi ba)* đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí số AC/0006810 ngày 29/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho bà Tống Thị Thu B số tiền tạm ứng án phí là 200.000 *(hai trăm ngàn)* đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/ 2012/06743 ngày 29/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.2 Án phí phúc thẩm: Ông Tống Hoàng D1, ông Tống Hoàng Th, bà Tống Thị Thu B không phải chịu án phí và mỗi người được trả lại 2.000.000 *(hai triệu)* đồng tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu số 00045296, 00045297, 00045298 cùng ngày 25/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày tháng 23 tháng 5 năm 2020./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND TP. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP. Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh (1);
- NĐ (1);
- BĐ (1);
- NLQ (1);
- Lưu (5), 13b, NTMD

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Đức Phương