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: 97/2024/KDTM-PT
Ngày 29 tháng 11 năm 2024
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng; 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 Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh.

Ông Dương Anh Văn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên – Thư ký Tòa 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 tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2024/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 8 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hủy quyết định cá biệt".*

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2024/KDTM-ST ngày 31/01/2024 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 3602/2024/QĐPT-KDTM ngày 07 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Hoa; địa chỉ: 62 An Dương Vương, Phường 9, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng Đại, Chuyên viên xử lý nợ (theo Giấy ủy quyền ngày 04/6/2024 của Chủ tịch HĐQT – Ngân hàng TMCP Việt Hoa). (có mặt)

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Thương mại Thành Vĩnh; địa chỉ: 315/9A Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thành viên của Công ty TNHH Thương mại Thành Vĩnh:

1/ Ông Trương Công Hiếu, sinh năm 1950; địa chỉ: 315/9A Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2/ Bà Lê Thị Kim Tuyến, sinh năm 1970; địa chỉ: 51 Trương Định, phường Võ Thị Sáu (trước đây là Phường 6), Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 99 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh Long, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 3 (theo Giấy ủy quyền ngày 11/7/2022). (vắng mặt)

2/ Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; địa chỉ: 49 Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Diễm Hương, sinh năm 1980; địa chỉ: Tháp M1 23-25 Khu dân cư Jamona City, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 8595/GUQ-NHNN ngày 18/10/2024 và số 719/GUQ-HCM ngày 21/10/2024). (có mặt)

3/ Ông Lê Nguyên Hưng, sinh năm 1991; địa chỉ: P4-6.08 Vinhome Central Park, 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Nguyên Hưng:

+ Ông Danh Thanh Hoàng, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp Minh Trung, xã An Minh Bắc, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang (Hợp đồng ủy quyền số 004265 ngày 22/6/2023). (có mặt)

+ Bà Trần Thị Hiểu Vân, sinh năm 1998; địa chỉ: Xóm 1, thôn 4, xã Đại Lào, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (Hợp đồng ủy quyền số 0243 ngày 16/01/2024). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Nguyên Hưng: Bà Trương Thị Hòa, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Trương Thị Hòa, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

4/ Bà Phan Thị Thu Thảo, sinh năm 1989. (vắng mặt)

5/ Bà Phan Thị Ánh Nguyệt, sinh năm 1967. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 16/16 Trần Quang Diệu, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ông Trương Công Hiếu, sinh năm 1950. (vắng mặt)

7/ Bà Nguyễn Thị Oanh, sinh năm 1955. (vắng mặt)

8/ Ông Trương Công Kỳ Văn, sinh năm 1982. (vắng mặt)

9/ Bà Trương Dạ Thảo, sinh năm 1982. (vắng mặt)

10/ Ông Trương Thanh Hưng, sinh năm 1985. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 315/9A Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/ Công ty TNHH Truyền thông VMK; địa chỉ: 315/9A Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Ngọc Quyên; địa chỉ: 521/204 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Lê Nguyên Hưng, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 22/01/1997, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 26/01/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/6/1996, Công ty TNHH Thương mại Thành Vĩnh (gọi tắt là Công ty Thành Vĩnh) đã ký khế ước vay số C.96286 và phụ kiện vay vốn bổ sung ngày 22/6/1996 vay của Ngân hàng TMCP Việt Hoa (gọi tắt là Ngân hàng Việt Hoa) số tiền 1.100.000.000 đồng để kinh doanh, thời hạn vay 06 tháng (từ ngày 05/6/1996 đến ngày 04/12/1996), lãi suất vay 1,75%/tháng.

Để đảm bảo khoản vay trên, Công ty Thành Vĩnh đã thế chấp nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ) thuộc sở hữu của ông Trương Công Hiếu và bà Nguyễn Thị Oanh, công chứng thế chấp số 3730 ngày 09/12/1995. Sau khi vay, Công ty Thành Vĩnh trả lãi được 02 tháng rồi không trả nữa.

Ngày 22/01/1997, Ngân hàng Việt Hoa khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên tài sản thế chấp của ông Trương Công Hiếu và bà Nguyễn Thị Oanh là nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ; xử lý phát mại tài sản thế chấp để Ngân hàng Việt Hoa thu hồi khoản nợ là 1.235.573.000 đồng.

Ngày 07/10/2010, ông Hiếu làm đơn cớ mất giấy tờ nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ. Đến ngày 06/12/2010, ông Hiếu, bà Oanh đã được Ủy ban nhân dân (UBND) Quận 3 cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BD 152386, số vào sổ cấp GCN: CH 03318/2010/GCN (gọi tắt là Giấy chứng nhận). Sau đó, ông Hiếu, bà Oanh đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Phan Thị Thu Thảo và bà Thảo đã được cấp Giấy chứng nhận ngày 25/5/2011.

Ngày 26/01/2021, Nguyên đơn khởi kiện bổ sung, đề nghị hủy Giấy chứng nhận ngày 06/12/2010 cấp cho ông Trương Công Hiếu và bà Nguyễn Thị Oanh và hủy Giấy chứng nhận ngày 25/5/2011 cấp cho bà Phan Thị Thu Thảo.

Do tài sản thế chấp của Công ty Thành Vĩnh có công chứng thế chấp theo quy định và tài sản này Ngân hàng Việt Hoa đã tái thế chấp cho Ngân hàng Nhà nước, ông Hiếu và bà Oanh kê khai gian dối dẫn đến chuyển dịch tài sản qua nhiều người khác không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, Ngân hàng Việt Hoa yêu cầu: (i) Buộc Công ty Thành Vĩnh trả nợ gốc và lãi tính đến ngày 31/01/2024 là 10.725.962.500 đồng (gốc là 1.100.000.000 đồng, lãi là 9.625.962.500 đồng). Trường hợp Công ty Thành Vĩnh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay khi án có hiệu lực pháp luật thì yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ để Ngân hàng Việt Hoa thu hồi công nợ; (ii) hủy Giấy chứng nhận ngày 06/12/2010 cấp cho ông Trương Công Hiếu và bà Nguyễn Thị Oanh; (iii) hủy Giấy chứng nhận ngày 25/5/2011 cấp cho bà Phan Thị Thu Thảo.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Nguyên Hưng trình bày:

Ngày 28/3/2018, ông Hưng đã ký Hợp đồng công chứng số 1952 để mua nhà đất 315/9A Lê Văn Sỹ từ ông Nguyễn Đạt Phi và đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà đất nêu trên. Do đó, ông Hưng không đồng ý dùng nhà đất 315/9A Lê Văn Sỹ để đảm bảo khoản nợ của Công ty Thành Vĩnh.

Ủy ban nhân dân Quận 3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến tại Văn bản số 620/UBND-TNMT ngày 29/6/2022 như sau (tóm tắt):

Việc cấp Giấy chứng nhận nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ cho ông Trương Công Hiếu, bà Nguyễn Thị Oanh được thực hiện trên cơ sở đương sự cung cấp các tài liệu như: Bản chụp Giấy phép ủy quyền sở hữu mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 1200/GP-UB ngày 14/8/1989 do UBND Quận 3 cấp (kèm bản vẽ nhà ủy quyền ngày 24/5/1989); Đơn cớ mất giấy chủ quyền nhà 315/9A Lê Văn Sỹ có xác nhận của Công an Phường 13, Quận 3 ngày 08/10/2010; Đơn Tường trình và cam kết nguồn gốc nhà của ông Hiếu có xác nhận của UBND Phường 13 ngày 11/11/2010; Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận của ông Hiếu có xác nhận của UBND Phường 13 ngày 11/11/2010.

Việc cấp Giấy chứng nhận nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ cho bà Phan Thị Thu Thảo được thực hiện trên cơ sở hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Hiếu, bà Oanh với bà Thảo được công chứng ngày 17/5/2011 và trước bạ ngày 25/5/2011.

Như vậy, việc cấp các Giấy chứng nhận trên hoàn toàn phù hợp nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2024/KDTM-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Hoa.

1. Buộc Công ty TNHH Thương mại Thành Vĩnh trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Hoa tổng số tiền tính đến hết ngày 31/01/2024 là 10.725.962.500 đồng, trong đó nợ gốc là 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 78.925.000 (bảy mươi tám triệu chín trăm hai mươi lăm ngàn) đồng và nợ lãi quá hạn 9.547.037.500 (chín tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu không trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm) đồng. Trả một lần kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 01/02/2024, Công ty TNHH Thương mại Thành Vĩnh còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Hoa các khoản tiền lãi trên nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Khế ước vay tiền cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Trường hợp Công ty TNHH Thương mại Thành Vĩnh tất toán xong các khoản gốc và lãi trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Hoa có nghĩa vụ hoàn trả tất cả giấy tờ về tài sản thế chấp cho ông Trương Công Hiếu và bà Nguyễn Thị Oanh.

Trong trường hợp Công ty TNHH Thương mại Thành Vĩnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nợ gốc và lãi thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Hoa được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ: Căn nhà và đất (thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 05, Phường 13, diện tích đất 66,7m^2 tại số 315/9A Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu của ông Trương Công Hiếu và bà Nguyễn Thị Oanh theo Giấy phép ủy quyền sở hữu mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 1200/GP-UB ngày 14/8/1989 do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp cho Trần Thị Ngoại cho phép chuyển nhượng cho ông Trương Công Hiếu và bà Nguyễn Thị Oanh. Giấy cam kết thế chấp nhà để vay vốn của Ngân hàng Việt Hoa ngày 09/12/1995 và Giấy cam kết thế chấp nhà ngày 03/6/1996.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Thương mại Thành Vĩnh mà vẫn còn dư thì bà Oanh, ông Hiếu được nhận số tiền dư này.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản đảm bảo mà không đủ trả tiền gốc, tiền lãi có liên quan thì Công ty TNHH Thương mại Thành Vĩnh có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Hoa cho đến khi trả xong.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 152386, số vào sổ cấp GCN: CH 03318/2010/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/12/2010 cho ông Trương Công Hiếu và bà Nguyễn Thị Oanh.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 491900, số vào sổ cấp GCN: CH 01277/2011/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/5/2011 cho bà Phan Thị Thu Thảo.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về quyền, nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 02/02/2024, ông Lê Nguyên Hưng kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hưng rút lại một phần yêu cầu kháng cáo đối với nội dung, buộc Công ty Thành Vĩnh trả khoản nợ vay và lãi cho Ngân hàng Việt Hoa, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về nội dung, Ngân hàng Việt Hoa có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hưng phát biểu tranh luận, ông Hưng nhận chuyển nhượng nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ vào ngày 28/3/2018 từ ông Nguyễn Đạt Phi. Trước đó, ông Phi nhận chuyển nhượng nhà đất này từ ông Nguyễn Đăng Phúc (năm 2015), còn ông Phúc nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị Thu Thảo (năm 2014). Mặc dù tất cả các giao dịch này đều vô hiệu do giao dịch giữa ông Hiếu, bà Oanh với bà Thảo bị vô hiệu, nhưng đều là những giao địch đã hoàn thành và ngay tình. Điều 138 của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 không bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình trong trường hợp giao dịch vô hiệu (các giao dịch giữa bà Thảo với ông Phúc, giữa ông Phúc với ông Phi), nhưng khoản 2 Điều 133 của BLDS năm 2015 lại bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu trong trường hợp chuyển nhượng giữa ông Phi với ông Hưng vào ngày 28/3/2018. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hưng, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng, không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn đối với việc xử lý tài sản thế chấp là nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn là có căn

cứ pháp luật. Ông Lê Nguyên Hưng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không có tình tiết mới có thể làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Nguyên Hưng làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Ông Hưng rút một phần yêu cầu kháng cáo tại phiên tòa, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung rút kháng cáo.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Theo quy định tại mục b khoản 2 Phần III Thông tư liên bộ số 16/TT-LB ngày 25/10/1996 của liên bộ Thương mại – Tài chính – Kế hoạch và Đầu tư – Tư pháp – Tổng cục Thống kê, hướng dẫn thi hành Chỉ thị số 657-TTg ngày 13/9/1996 của Thủ tướng Chính phủ (về tăng cường quản lý các cơ sở sản xuất, kinh doanh công thương nghiệp và dịch vụ ngoài quốc doanh), thì Công ty Thành Vĩnh thuộc diện phải đăng ký kinh doanh lại, nhưng Công ty không thực hiện nên trường hợp này phải bị thu hồi giấy phép kinh doanh, nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền không thu hồi nên về danh nghĩa, Công ty Thành Vĩnh vẫn tồn tại. Mặt khác, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì trường hợp công ty trách nhiệm hữu hạn không còn tồn tại thì thành viên của công ty là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nên Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông Trương Công Hiếu và bà Lê Thị Kim Tuyến là thành viên Công ty Thành Vĩnh vào tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của ông Hưng, thấy rằng: Ngày 05/6/1996, Công ty Thành Vĩnh vay của Ngân hàng Việt Hoa 800.000.000 đồng, đến ngày 22/6/1996 vay thêm 300.000.000 đồng, tổng cộng là 1.100.000.000 đồng; thời hạn vay 06 tháng (từ ngày 05/6/1996 đến ngày 04/12/1996); lãi suất 1,75%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay 800.000.000 đồng, Công ty Thành Vĩnh đã thế chấp nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ cho Ngân hàng Việt Hoa tại *"Giấy cam kết thế chấp nhà để vay vốn của Ngân hàng Việt Hoa"* ngày 09/12/1995 (công chứng cùng ngày) và *"Giấy cam kết thế chấp nhà"* ngày 03/6/1996 (công chứng ngày 04/6/1996). Đối với khoản vay thêm 300.000.000 đồng, hai bên không thỏa thuận về biện pháp bảo đảm.

[4] Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Thành Vĩnh trả được 02 tháng lãi rồi ngưng nên bị Ngân hàng Việt Hoa khởi kiện vào ngày 22/01/1997, yêu cầu Tòa án giải quyết áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên tài sản thế chấp của ông Trương Công Hiếu và bà Nguyễn Thị Oanh là nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ; phát mại tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi khoản nợ là 1.235.573.000 đồng.

[5] Ngày 31/01/1997, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án tranh chấp giữa Ngân hàng Việt Hoa với Công ty Thành Vĩnh, nhưng đã ra Quyết định Tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án kinh tế số 12/TĐC-KT ngày 03/3/1997 với lý do, *"ông Trương Công Hiếu – Giám đốc và bà Nguyễn Thị Oanh – Phó Giám đốc Công ty Thành Vĩnh đã bỏ trốn khỏi nơi cư ngụ"*.

[6] Ngày 07/10/2010, ông Hiếu làm đơn cớ mất giấy tờ nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ gửi Công an Phường 13, Quận 3. Ngày 06/12/2010, ông Hiếu, bà Oanh đã được UBND Quận 3 cấp lại Giấy chứng nhận đối với nhà đất trên, sau đó chuyển nhượng cho bà Phan Thị Thu Thảo. Bà Thảo đã được UBND Quận 3 cấp Giấy chứng nhận ngày 25/5/2011, xây dựng nhà mới để ở (theo Giấy phép xây dựng số 698/GPXD ngày 18/7/2011 của UBND Quận 3). Đến ngày 17/6/2014, Ngân hàng Việt Hoa phát hiện có sự việc làm giấy tờ nhà mới và chuyển nhượng nhà đất số 315/9A giữa ông Hiếu, bà Oanh với bà Thảo như đã nêu trên nên mời bà Thảo đến Ngân hàng giải quyết, nhưng hai bên không thỏa thuận được.

[7] Ngày 27/11/2014, bà Thảo chuyển nhượng nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ cho ông Nguyễn Đăng Phúc, sau đó, ông Phúc chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đạt Phi ngày 20/10/2015, rồi ông Phi chuyển nhượng cho ông Lê Nguyên Hưng ngày 28/3/2018. Các trường hợp chuyển nhượng nhà đất nêu trên đều đã hoàn thành và đúng quy định của pháp luật, bên nhận chuyển nhượng đều được sang tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; ông Hưng là người nhận chuyển nhượng sau cùng và hiện đang quản lý, sử dụng nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ.

[8] Ngày 26/01/2021, Nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung, đề nghị hủy Giấy chứng nhận ngày 06/12/2010 cấp cho ông Hiếu, bà Oanh và hủy Giấy chứng nhận ngày 25/5/2011 cấp cho bà Thảo đối với nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ.

[9] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc Công ty Thành Vĩnh trả cho Ngân hàng Việt Hoa 10.725.962.500 (cả gốc và lãi tính đến ngày 31/01/2024). Nội dung này không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[10] Xét hành vi làm đơn cớ mất giấy tờ nhà để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy tờ mới, rồi thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho người khác của vợ chồng ông Hiếu, bà Oanh có dấu hiệu tội phạm nên trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của Ngân hàng Việt Hoa, Tòa án cấp sơ thẩm đã làm văn bản (số 4382/TATP-TKT ngày 22/10/2021) và chuyển tài liệu cho cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh xử lý theo thẩm quyền, nhưng cơ quan này không khởi tố vụ án hình sự và đến ngày 13/02/2023 đã ban hành Thông báo số 3104/TP-PC02-Đ8 về việc tạm đình chỉ giải quyết nguồn tin báo tội phạm, sau đó cũng không phúc đáp công văn của Tòa án về việc có hay không khởi tố vụ án hình sự, do đó, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục tố tụng dân sự và pháp luật được áp dụng là các quy phạm pháp luật dân sự.

[11] Theo nhận định tại đoạn [6] thì Ngân hàng Việt Hoa phát hiện sự việc vợ chồng ông Hiếu, bà Oanh làm giấy tờ nhà đất mới để chuyển nhượng nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ cho bà Thảo vào thời điểm ngày 17/6/2014, nhưng không thực hiện việc khiếu nại đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận là UBND Quận 3 và cũng không khởi kiện bổ sung, đồng thời yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, dẫn đến các cơ quan này không có biện pháp ngăn chặn bà Thảo thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Phúc, cũng như các giao dịch tiếp theo đối với nhà đất này.

[12] Như vậy, các giao dịch đối với nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ chỉ không ngay tình đối với các giao dịch giữa ông Hiếu, bà Oanh với bà Thảo và giữa bà Thảo với ông Phúc (do bà Thảo biết nhà đất là đối tượng thế chấp của ông Hiếu, bà

Oanh với Ngân hàng Việt Hoa), còn các giao dịch giữa ông Phúc với ông Phi và giữa ông Phi với ông Hưng đều ngay tình và không có tranh chấp. Tuy nhiên, do giao dịch giữa ông Phúc với ông Phi được xác lập vào ngày 20/10/2015, pháp luật áp dụng là Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 không bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong trường hợp này nên bị vô hiệu (khoản 2 Điều 138). Còn giao dịch giữa ông Phi với ông Hưng được xác lập ngày 28/3/2018, pháp luật áp dụng là BLDS năm 2015. Khoản 2 Điều 133 của BLDS năm 2015 quy định: *"Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu…".* Do đó, trường hợp của ông Hưng được pháp luật bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình.

[13] Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn các quy định tại khoản 8 Điều 320 của BLDS năm 2015 *(Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp,…)* và điểm b khoản 1 Điều 118 của Luật Nhà ở năm 2014 *([Nhà ở] không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn)* để áp dụng trong trường hợp chuyển nhượng nhà đất giữa ông Phi với ông Hưng là không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 133 của BLDS năm 2015 đã viện dẫn trên.

[14] Quyền sở hữu của ông Hưng đối với nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ được pháp luật bảo vệ nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Việt Hoa về việc kê biên, phát mại tài sản đối với nhà đất này trong trường hợp Công ty Thành Vĩnh không trả được khoản nợ vay là không có cơ sở để chấp nhận.

[15] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn có sai sót trong việc xác định khoản vay có bảo đảm. Theo Giấy cam kết thế chấp nhà để vay vốn của Ngân hàng Việt Hoa ngày 09/12/1995 và Giấy cam kết thế chấp nhà ngày 03/6/1996, thì nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ chỉ bảo đảm cho khoản vay 800.000.000 đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản này bảo đảm cho khoản vay 1.100.000.000 đồng là không đúng, từ đó xác định nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản không đúng. Tuy nhiên, sai sót này làm không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên thế chấp tài sản vì tài sản thế chấp đã chuyển quyền sử dụng cho người khác.

[16] Đối với việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Việt Hoa, mặc dù Ngân hàng không khiếu nại việc UBND Quận 3 cấp Giấy chứng nhận nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ cho ông Hiếu, bà Oanh, nhưng khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận này, UBND Quận 3 đã có thiếu sót trong việc kiểm tra, xác minh thông tin về nhà đất nêu trên, dẫn đến cấp Giấy chứng nhận cho ông Hiếu, bà Oanh không đúng pháp luật. Thiệt hại của Ngân hàng Việt Hoa (nếu có) là hệ quả do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền gây ra nên trường hợp Ngân hàng Việt Hoa có yêu cầu khởi kiện sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

[17] Với nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với nội dung yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ để thu hồi nợ.

[18] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm, nhưng chỉ có một phần phù hợp với nhận định trên (phần giải quyết về khoản nợ vay giữa Ngân hàng Việt Hoa với Công ty Thành Vĩnh) nên chấp nhận một phần.

[19] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[20] Về án phí phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phúc phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Nguyên Hưng về nội dung, buộc Công ty TNHH Thương mại Thành Vĩnh thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay và khoản lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Hoa.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Nguyên Hưng. Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2024/KDTM-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 127, Điều 131, Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Hoa.

Buộc Công ty TNHH Thương mại Thành Vĩnh trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Hoa tổng số tiền tính đến hết ngày 31/01/2024 là 10.725.962.500 (mười tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm) đồng, trong đó nợ gốc là 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng, nợ lãi trong hạn là 78.925.000 (bảy mươi tám triệu chín trăm hai mươi lăm ngàn) đồng và nợ lãi quá hạn 9.547.037.500 (chín tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu không trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày 01/02/2024, Công ty TNHH Thương mại Thành Vĩnh còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Hoa các khoản tiền lãi trên nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Khế ước vay tiền cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 491900, số vào sổ cấp GCN: CH 01277/2011/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/5/2011 cho bà Phan Thị Thu Thảo, cập nhật sang tên cho ông Lê Nguyên Hưng; phát mại tài sản thế chấp là nhà đất số 315/9A Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí phúc thẩm: Ông Lê Nguyên Hưng không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Hưng 2.000.000 (hai triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0031910 ngày 06/02/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- Tòa án nhân dân TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, lưu hồ sơ, NTK.

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

Trần Ngọc Tuấn

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Đắc Minh **Dương Anh Văn** **Trần Ngọc Tuấn**