

Bản án số: 21/2021/KDTM-PT

Ngày: 24/03/2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**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 Thanh Tùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Thân Văn Nhường, 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:*

Ông Nguyễn Văn Phụng, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 03 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh Thương mại thụ lý số 07/2020/TLPT-DS ngày 15/01/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”;

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2019/KDTM-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 317/2021/QĐ-PT 23/02/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam;

Địa chỉ: Tháp BIDV số 35 H, phường L, quận H, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ghi ngày 25/10/2019):

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: 15A đường L, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn:

Ông Phan Quế Ú, là chủ doanh nghiệp Tư nhân V (vắng mặt);

Địa chỉ: 3 ấp R, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Bích Đ, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: 35 đường N, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: 252/20 ấp P A, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Trường phổ thông T;

Người đại diện của trường PT T (văn bản ủy quyền ghi ngày 20/12/2020):

Bà Mai Thị Ngọc O, sinh năm 1994 (vắng mặt do đương sự có văn bản ghi ngày 17/03/2021, yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 58C đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.4. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1942 (vắng mặt);

3.5. Bà Lâm Thị Ý, sinh năm 1941 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 300 đường L, khóm 2, phường 4, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện của ông S và bà Ý (văn bản ủy quyền ghi ngày 18/09/2020):

Bà Mai Thị Ngọc O, sinh năm 1994 (vắng mặt do đương sự có văn bản ghi ngày 17/03/2021, yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 58C đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.6. Ngân hàng TMCP N Việt Nam;

Địa chỉ: 198 đường T, phường L, quận H, Hà Nội.

Người đại diện của ngân hàng TMCP N Việt Nam (văn bản ủy quyền ghi ngày 04/01/2018):

Ông Phan Minh Đ, là Phó phòng khách hàng bán lẻ chi nhánh (vắng mặt);

Địa chỉ: 22F – 24 đường P, phường 6, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Công ty TNHH Thương mại kỹ thuật C;

Địa chỉ: 149/3B đường X, phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện (văn bản ủy quyền ghi ngày 02/02/2018):

Ông Võ Khắc C, là Phó Giám đốc hành chính nhân sự (có mặt).

Địa chỉ: 216/1 đường L, phường 10, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Vũ Trần Đức D, sinh năm 1974 (vắng mặt);

3.9. Bà Trần Thị Ngọc B, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 178/1-3, đường D1, phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Công ty TNHH Thiên Nhật N (vắng mặt);

Địa chỉ: 299/18A đường L, phường 15, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo:

Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam (là nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 03/6/2011, 27/4/2011, 17/8/2011 và đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 15/07/2014; tờ tường trình ghi ngày 25/11/2019, cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP Đà Nẵng (viết tắt là BIDV) như sau:

BIDV cho ông Phan Quế Ú, là chủ doanh nghiệp Tư nhân Vĩnh M vay tiền thông qua các hợp đồng sau đây:

1. Hợp đồng tín dụng số 1984/2001/HĐ ngày 10/08/2001, số tiền vay là 400.000.000 VND; lãi suất vay: 12,75%/năm để thanh toán tiền mua 3 xe đào và đóng 1 sà lan.

Tài sản đảm bảo là: xe Komatsu PC120 HP85 (số khung 21488; số máy 23746) và xe đào Kobelco SK03 (số khung SKLE4399; số máy 629778) của DNTN Vĩnh M theo hợp đồng cầm cố tài sản số 1984/2001/HĐCC ngày 10/08/2001.

Tính đến ngày 25/11/2019, doanh nghiệp đã thanh toán hết nợ gốc, chỉ còn nợ lãi 97.670.896 VND.

2. Hợp đồng tín dụng số 243/2002/HĐ ngày 07/02/2002, số tiền vay là 400.000.000 VND; lãi suất vay: 12,75%/năm để thanh toán tiền mua 2 xe cuốc.

Tính đến ngày 25/11/2019, doanh nghiệp đã thanh toán hết nợ gốc, chỉ còn nợ lãi 169.613.884 VND.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 243/2002/HĐ ngày 07/02/2002 gồm có:

- Xe cuốc Komatsu PC120-3 (Hóa đơn 001031) và xe Komatsu PC60-5 seri 22030 (hóa đơn 078726) của DNTN Vĩnh M theo hợp đồng thế chấp, cầm cố số 243/2002/HĐ ngày 07/02/2002.

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long của ông Phan Quế Ú và bà Nguyễn Kim C theo hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất số 243/TC/2002 ngày 28/01/2002, gồm có:

- + Thửa đất số 1069, 1070 thuộc tờ bản đồ số 0004; tổng diện tích: 723 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 676427 do UBND huyện Long Hồ cấp ngày 10/10/1995.

- + Nhà ở cấp IV, diện tích xây dựng 89,33 m² theo giấy chứng nhận sở hữu nhà số 23/GCN-UBH do UBND huyện Long Hồ cấp ngày 10/12/2008.

Ngày 25/12/2017, bà C đã trả cho ngân hàng số tiền 600.000.000 đồng và ngân hàng đã trả bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp bằng

giá trị quyền sử dụng đất số 243/TC/2002 ngày 28/01/2002, nên ngân hàng không yêu cầu xử lý tài sản này.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhà xưởng, sân phơi của DNTN Vĩnh M của ông Phan Quế Ú theo hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất số 243A/TC/2002 ngày 28/01/2002, cụ thể: Thửa đất số 946, chiết 83; tổng diện tích: 3.658 m² theo trích lục quyền sử dụng do Sở Địa chính tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 28/07/2000.

3. Hợp đồng tín dụng số 2107/2003/HĐ ngày 29/12/2003, số tiền vay là 11.500.000.000 VND; lãi suất vay: 12,75%/năm để thanh toán tiền nhà và đất ở của Đoàn nghệ thuật quân khu 9 (QK9) tại đường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Tính đến ngày 25/11/2019, doanh nghiệp còn nợ gốc là 3.576.730.391 VND; nợ lãi là 14.018.672.536 VND.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 2107/2003/HĐ ngày 29/12/2003 bao gồm:

- Tài sản hình thành từ vốn vay: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 3.106 m² và 4.860 m² tại 112 đường T, phường C, quận N theo hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay số 1248A/2004/HĐBĐ ngày 12/10/2004. Vào ngày 13/02/2006, ông Ứng đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Thanh S và bà Lâm Thị Ý. Hiện nay, trường Phổ thông T đang hoạt động trên thửa đất đó, đồng thời tài sản này đang thế chấp tại ngân hàng thương mại cổ phần N Việt Nam-chi nhánh Đông Sài Gòn.

Ngoài ra, còn có các tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp sau: hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất số 243/TC/2002 ngày 28/01/2002. Tài sản này đã được giải chấp như nêu trên.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhà xưởng, sân phơi của DNTN Vĩnh Minh của ông Phan Quế Ứng theo hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất số 243A/TC/2002 ngày 28/01/2002.

- Quyền sử dụng đất tại ấp Rạch Cốc, xã Tân An Luông, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long của bà Nguyễn Thị Bích Đào theo hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 2107/2003/HĐ ngày 29/12/2003, cụ thể là các tài sản sau:

+ Thửa đất số 507, 526, 527 thuộc tờ bản đồ số 3; tổng diện tích: 3.260 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W963692 do UBND huyện Vũng Liêm cấp ngày 03/10/2003.

+ Thửa đất số 528, 530, 531 thuộc tờ bản đồ số 3; tổng diện tích: 2.510 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 963693 do UBND huyện Vũng Liêm cấp ngày 03/10/2003.

Vào ngày 25/08/2019, Bà Đ nộp cho ngân hàng số tiền 900.000.000 đồng; ngân hàng đã giải chấp các tài sản thế chấp theo hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 2107/2003/HĐ ngày 29/12/2003; ngân hàng không yêu cầu xử lý tài sản này.

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 35 đường N, phường 1, thành phố V của bà Nguyễn Thị Bích Đ, cụ thể là các tài sản sau:

+ Đất ở: thửa đất số 370 thuộc tờ bản đồ số 18 (B6-I-C-d); diện tích: 57 m².

+ Nhà ở 1 trệt, 1 lầu: tổng diện tích sử dụng 76,7 m²; diện tích xây dựng: 41,1 m²; kết cấu nhà: khung BTCT, vách tường, nền gạch men, mái tole; số tầng: 2, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 56010115112 do UBND tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 24/10/2003.

Vào ngày 01/6/2011, bà Đ đã nộp cho ngân hàng số tiền 600.000.000 đồng và ngân hàng đã giải chấp, giao trả tài sản cho bà Đ; ngân hàng không yêu cầu xử lý tài sản này.

4. Hợp đồng tín dụng số 1248/2004/HĐ ngày 12/10/2004, số tiền vay là 7.605.000.000 đồng; lãi suất vay: 12,75%/năm để thanh toán tiền mua khu đất của Thành đội và san lấp mặt bằng tại đường N, quận N, thành phố Cần Thơ. Tính đến ngày 25/11/2019, DNTN Vĩnh M còn nợ ngân hàng số tiền: nợ gốc: 7.605.000.000 đồng; nợ lãi: 18.329.650.219 đồng.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 1248/2004/HĐ ngày 12/10/2004 là:

- Tài sản hình thành từ vốn vay: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 31.661 m² tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay số 1248B/2004/HĐBD ngày 12/10/2004. Tài sản này đã bị thu hồi theo quyết định thu hồi số 1748/STC-QLG-CS ngày 19/10/2005 của Sở Tài chính thành phố Cần Thơ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhà xưởng, sân phơi của DNTN Vĩnh Minh của ông Phan Quế Ú theo hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất số 243A/TC/2002 ngày 28/01/2002.

- Ngoài ra, còn các tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất số 243/TC/2002 ngày 28/01/2002; hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 2107/2003/HĐ ngày 29/12/2003; hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 2107A/2003/HĐ ngày 29/12/2003; tài sản thế chấp trong cả ba hợp đồng thế chấp này đều đã được giải chấp như nêu trên.

Tính đến ngày 25/11/2019, ông Phan Quế Ú còn nợ BIDV tổng số tiền là 43.863.482.756 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 11.181.730.391 đồng;

- Nợ lãi: 32.682.112.365 đồng.

Vì vậy, BIDV khởi kiện, yêu cầu như sau:

- Buộc ông Phan Quế Ú phải trả tổng số tiền tính đến ngày 25/11/2019 là: 43.863.842.756 đồng (trong đó, nợ gốc 11.181.730.391 đồng và nợ lãi là 32.682.112.365 đồng).

Ông Phan Quế Ú còn phải thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/11/2019 theo mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho đến ngày khoản vay được thanh toán toàn bộ.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 13/02/2006 (được UBND phường C, quận N, thành phố Cần Thơ xác nhận ngày 03/04/2006) giữa ông Ú, bà C với ông S, bà Ý là vô hiệu.

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Phan Quế Úng, chủ DNTN Vĩnh Minh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì BIDV được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ; tài sản thế chấp bao gồm:

- Phần đất có diện tích 3.216,4 m², thửa đất 320, tờ bản đồ số 61, loại đất ở tại đô thị, do Ủy ban nhân dân Quận N cấp ngày 27/3/2009 cho ông S-bà Ý, tọa lạc tại số 112 đường T, phường C, thành phố Cần Thơ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhà xưởng và sân phơi của ông Phan Quế Ú và vợ là bà Nguyễn Kim C tại thửa đất số 946, chiết 83; tổng diện tích: 3.658 m² theo trích lục quyền sử dụng đất do Sở Địa chính tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 28/07/2000.

- Xe đào hiệu Komatsu PC120-3 (Hóa đơn 001031) và xe Komatsu PC60-5 seri 22030 (Hóa đơn 078726) của DNTN Vĩnh M.

- Xe đào hiệu Komatsu PC120 HP85 (số khung 21488; số máy 23746) và xe đào Kobelco SK03 (số khung SKLE4399; số máy 629778) của DNTN Vĩnh M.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Phan Quế Ú—chủ DNTN Vĩnh M đối với BIDV.

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả hết nợ cho BIDV, thì ông Phan Quế Ú—chủ DNTN Vĩnh M vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho BIDV cho đến khi trả hết nợ.

Tại các biên bản hòa giải 15/08/2011, 03/04/2012, 10/06/2016, bị đơn là ông Phan Quế Ú, chủ doanh nghiệp Tư nhân Vĩnh M (gọi tắt là doanh nghiệp) trình bày ý kiến như sau:

Ông Ú đồng ý với số nợ gốc, nợ lãi tương ứng với các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp mà BIDV đã trình bày nói trên và đồng ý trả nợ.

Ông Ú cho biết rằng hiện nay, phần đất có diện tích 31.661 m² tọa lạc tại vị trí số 03, đường Ng, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ đã bị Nhà nước thu hồi; phần đất gắn liền với tài sản tọa lạc tại số 112 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ, thì ông Ú đã bán cho ông Nguyễn Thanh S và bà Lâm Thị Ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích Đ trình bày ý kiến như sau:

Bà Đ đồng ý theo lời trình bày của BIDV về các tài sản mà bà Đ đã thế chấp để cho ông Ú vay tiền.

Vào ngày 01/06/2011, bà Đ đã nộp cho BIDV số tiền 600.000.000 đồng. Ngày 25/08/2019, bà Đ đã thay ông Ú, trả số nợ gốc là 900.000.000 đồng. Hiện nay, BIDV đã giải chấp các tài sản thế chấp cho bà Đ, đương sự không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Kim C trình bày ý kiến như sau:

Vào ngày 18/10/2011, bà C có đơn kiện độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất số 243/TC/2002 ngày 28/01/2002 ký kết giữa BIDV và ông Phan Quế Ú và yêu cầu BIDV trả lại toàn bộ các giấy tờ có liên quan đến tài sản thế chấp.

Sau đó, vào ngày 22/11/2019, bà C rút đơn kiện độc lập bởi vì vào ngày 25/12/2017, bà C đã trả cho BIDV số tiền 600.000.000 đồng và BIDV đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất số 243/TC/2002 ngày 28/01/2002; bà C yêu cầu vắng mặt trong phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án.

Ông Nguyễn Thanh S và bà Lâm Thị Ý trình bày ý kiến tại văn bản ghi ngày 17/09/2019 như sau:

Vào ngày 03/04/2006, ông Phan Quế Ú đã chuyển nhượng phần đất diện tích 3.216,40 m² và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa số 320, tờ bản đồ số 61, loại đất đô thị tọa lạc tại số 112 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ cho vợ-chồng ông S-bà Ý.

Đến ngày 27/03/2009, ông S-bà Ý đã được Ủy ban nhân dân (UBND) quận N, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01722. Vì vậy, sự việc trước đó, ông Ú dùng tài sản này để thế chấp, vay tiền của BIDV – chi nhánh tỉnh Vĩnh Long là không đúng pháp luật.

Trường phổ thông T, do bà Mai Thị Ngọc O làm đại diện, trình bày ý kiến tại văn bản ghi ngày 17/09/2019 như sau:

Đồng ý với lời trình bày của ông S và bà Ý, thừa nhận rằng phần đất có diện tích 3.216,40 m² và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa số 320, tờ bản đồ số 41, loại đất đô thị tọa lạc tại số 112 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ là tài sản của ông Sơn và bà Ý.

Trường phổ thông T và ông Phan Quế Ú – chủ DNTN Vĩnh Minh không có sự liên quan gì với nhau trong vụ án này; việc BIDV – chi nhánh tỉnh Vĩnh Long yêu cầu phát mại phần đất của ông S và bà Ý là không có căn cứ pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP N Việt Nam (viết tắt là VCB), do ông Phan Minh Đ đại diện, trình bày ý kiến như sau:

VCB ký kết hợp đồng, cho công ty TNHH Thương mại kỹ thuật Cao Duy K (viết tắt là công ty Cao Duy K); công ty TNHH Thiên Nhật N và cá nhân bà Trần Thị Ngọc B và ông Vũ Trần Đức D vay tiền; Các hợp đồng tín dụng được bảo đảm bằng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 112, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ, cụ thể như sau:

- Các khoản vay của công ty Cao Duy K:

1. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 053.004.13.0012, ngày 23/4/2013, được ký giữa VCB Bình Thạnh với công ty Cao Duy K. Đến ngày 29/05/2014, công ty Cao Duy K ký với Ngân hàng TMCP N Việt Nam-chi nhánh Đông Sài Gòn (là tên gọi mới của VCB chi nhánh Bình Thạnh, được gọi tắt là VCB Đông Sài Gòn) hợp đồng tín dụng hạn mức sửa đổi bổ sung số 01/053.004.13.0012 ngày 29/05/2014.

Đến ngày 12/04/2016, công ty Cao Duy K và VCB Đông Sài Gòn ký phụ lục số 02 của hợp đồng tín dụng hạn mức số 053.004.13.0012 ngày 23/4/2013. Công ty Cao Duy K đã nhận nợ theo đúng nội dung thỏa thuận của các hợp đồng. Tuy nhiên, công ty Cao Duy K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, cụ thể như sau: tính đến hết ngày 18/8/2019, công ty Cao Duy K đã nợ quá hạn khoản nợ tại hợp đồng tín dụng hạn mức số 053.004.13.0012, ngày 23/04/2013 (được sửa đổi bổ sung vào ngày 29/5/2014 và 12/6/2016) số tiền 13.999.363.961 đồng, bao gồm:

- Nợ gốc: 7.752.846.693 đồng.

- Nợ lãi: 6.246.517.268 đồng, trong đó, tiền lãi phải trả trong hạn là 4.167.725.419 đồng, lãi phát sinh do quá hạn là 2.069.791.849 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 053.004.14.0057 ngày 23/7/2014.

Ngày 23/07/2014, VCB Đông Sài Gòn ký với công ty Cao Duy K hợp đồng tín dụng hạn mức số 053.004.14.0057, nội dung như sau:

Hạn mức cho vay: 60 tỷ đồng.

Mục đích sử dụng vốn: bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh,...

Vào ngày 19/11/2014, công ty Cao Duy K và VCB Đông Sài Gòn ký hợp đồng tín dụng hạn mức sửa đổi bổ sung số 01/053.004.14.0057.

Ngày 12/04/2016, công ty Cao Duy K và VCB Đông Sài Gòn ký phụ lục số 02 của hợp đồng tín dụng hạn mức số 053.004.14.0057.

Tính đến hết ngày 18/08/2019, công ty Cao Duy K còn nợ số tiền: 68.681.604.616 đồng.

- Nợ gốc: 45.301.600.000 đồng

- Nợ lãi: 23.380.004.616 đồng, trong đó, tiền lãi trong hạn là 16.083.471.533 đồng; tiền lãi quá hạn là 7.296.533.083 đồng.

- Các khoản vay của bà Trần Thị Ngọc B và Vũ Trần Đức D như sau:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 053.006.13.0049 ngày 20/3/2013.

Ngày 20/03/2013, bà B và ông D ký hợp đồng tín dụng trung hạn đồng Việt Nam số 053.006.13.0049 vay tiền tại VCB Bình Thạnh, với nội dung:

- Số tiền vay: 2.800.000.000 đồng.
- Mục đích sử dụng: thanh toán tiền mua xe BMW.
- Lãi suất cho vay trong hạn: được ghi trên giấy nhận nợ theo thông báo lãi suất của bên cho vay tại thời điểm nhận nợ và được thay đổi ngay khi có thông báo thay đổi lãi suất của bên cho vay.
- Nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.
- Tính đến hết này 18/08/2019, bà B và ông D còn nợ như sau:
 - + Nợ gốc đã trả xong.
 - + Nợ lãi: 292.795.869 đồng, trong đó, tiền lãi trong hạn: 284.423.176 đồng; tiền lãi quá hạn: 8.372.693 đồng.
- Các khoản vay của Công ty TNHH Thiên Nhật Nam: hợp đồng tín dụng hạn mức số 053.004.14.0056.

Ngày 10/7/2014, VCB Bình Thạnh và Công ty TNHH Thiên Nhật N ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 053.004.14.0056, nội dung như sau:

Hạn mức cho vay: 30.000.000 đồng.

Tính đến ngày 18/08/2019, Công ty Thiên Nhật N còn nợ VCB Đông Sài Gòn số tiền: 32.667.207 đồng, trong đó: nợ gốc: 21.000.000.000 đồng; nợ lãi: 11.667.207.026 đồng, gồm có: tiền lãi trong hạn: 7.958.769.526 đồng; lãi quá hạn: 3.708.437.500 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của BIDV, thì VCB cho rằng toàn bộ hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay mà BIDV ký kết với ông Ú, đều không có giá trị pháp lý bởi vì hợp đồng này không được công chứng, chứng thực, không đăng ký quyền tài sản.

Hiện nay, VCB chỉ nhận thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp lệ quyền sử dụng đất là thửa đất số 320, tờ bản đồ số 61, diện tích 3.216,40 m² tọa lạc tại số 112, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ; tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 2 với số tầng 01 trệt, 01 lầu; 01 trệt, 02 lầu, diện tích xây dựng là 889,07 m², diện tích sử dụng là 2.042,46 m² do ông Nguyễn Thanh S và bà Lâm Thị Ý đứng tên chủ sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 866572, (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01722) do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 27/03/2009.

Vì vậy, VCB không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của BIDV.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là công ty Cao Duy K, ông Vũ Trần Đức D và bà Trần Thị Ngọc B đều không có văn bản trình bày ý kiến gì.

Tại bản án Kinh doanh Thương mại Sơ thẩm số 06/2019/KDTM-ST ngày 27/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam.

Buộc ông Phan Quế Ú – chủ doanh nghiệp tư nhân Vĩnh M , phải trả Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam các khoản tiền, tính đến ngày 25/11/2019:

-Nợ gốc: 11.181.730.391 đồng của các hợp đồng tín dụng sau:

+Hợp đồng tín dụng số 1248/2004/HĐ ngày 12/10/2004, nợ gốc: 7.605.000.000 đồng;

+Hợp đồng tín dụng số 2107/2003/HĐ ngày 29/12/2003, nợ gốc: 3.576.730.391 đồng;

Kể từ ngày 26/11/2019, ông Phan Quế Ú – chủ doanh nghiệp tư nhân Vĩnh M phải chịu khoản tiền lãi quá hạn trên số nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc của hợp đồng tín dụng số 2107/2003/HĐ ngày 29/12/2003 và hợp đồng tín dụng số 1248/2004/HĐ ngày 12/10/2004.

- Nợ lãi: 32.682.112.365 đồng của các hợp đồng tín dụng sau:

+Hợp đồng tín dụng số 1984/2001/HĐ ngày 10/08/2001, nợ lãi: 97.670.896 đồng.

+Hợp đồng tín dụng số 243/2002/HĐ ngày 07/02/2002, nợ lãi: 169.613.884 đồng.

+Hợp đồng tín dụng số 2107/2003/HĐ ngày 29/12/2003, nợ lãi: 14.085.177.366 đồng.

+Hợp đồng tín dụng số 1248/2004/HĐ ngày 12/10/2004, nợ lãi: 18.329.650.219 đồng.

Tổng cộng nợ gốc và lãi: 43.863.482.756 đồng.

Trường hợp ông Phan Quế Ú – chủ Doanh nghiệp tư nhân Vĩnh M không trả nợ gốc và lãi thì BIDV được quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhà xưởng, sân phơi của DNTN Vĩnh M của ông Phan Quế Ú theo hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất số 243A/TC/2002 ngày 28/01/2002, cụ thể: thửa đất số 946, chiết 83; tổng diện tích: 3.658 m², tọa lạc tại ấp P, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long theo trích lục quyền sử dụng đất do Sở Địa chính tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 28/07/2000.

- Xe Komatsu PC120 HP85 (số khung 21488; số máy 23746) và xe đào Kobelco SK03 (số khung SKLE4399; số máy 629778) của DNTN Vĩnh Minh theo hợp đồng cầm cố tài sản số 1984/2001/HĐCC ngày 10/08/2001.

- Xe cuốc Komatsu PC120-3 (Hóa đơn 001031) và xe Komatsu PC60-5 seri 22030 (Hóa đơn 078726) của DNTN Vĩnh M theo hợp đồng thế chấp, cầm cố số 243/2002/HĐ ngày 07/02/2002.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam yêu cầu tuyên hủy hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2006 được ký kết giữa ông Phan Quế Ú và bà Nguyễn Kim C với ông Nguyễn Thanh S và bà Lâm Thị Ý.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam yêu cầu tuyên hủy hiệu lực của hợp đồng thuê đất tọa lạc tại số 112 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Lâm Thị Ý với trường phổ thông Thái Bình Dương.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP Đ Việt Nam yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 112 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 1248A/2004/HĐBĐ ngày 12/10/2004.

5. Vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 1248A/2004/HĐBĐ ngày 12/10/2004 được ký kết giữa ngân hàng TMCP Đ Việt Nam với ông Phan Quế Ú - chủ doanh nghiệp tư nhân Vĩnh Minh.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Kim C

7. Đình chỉ xét xử đối với các tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị Bích Đào theo các hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 2107/2003/HĐ ngày 29/12/2003 và hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 2107A/2003/HĐ ngày 29/12/2003.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 10/12/2019, nguyên đơn là BIDV có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp Phúc thẩm xét xử như sau:

- Công nhận hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay số 1248A/2004/HĐBĐ ngày 12/10/2004 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam (BIDV)-chi nhánh tỉnh Vĩnh Long, với ông Phan Quế Ú, chủ doanh nghiệp tư nhân Vĩnh M.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Phan Quế Ú không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ, thì phía BIDV được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại số 112 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay số 1248A/2004/HĐBĐ ngày 12/10/2004 nói trên.

-Tuyên hủy hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2006 được ký kết giữa ông Phan Quế Ú và bà Nguyễn Kim C với ông Nguyễn Thanh S và bà Lâm Thị Ý.

- Tuyên hủy hiệu lực của hợp đồng thuê đất tọa lạc tại số 112 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ ký kết giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Lâm Thị Ý với trường phổ thông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tham gia tố tụng trình bày ý kiến như sau:

- Người kháng cáo là BIDV, do ông Nguyễn Văn T làm đại diện, trình bày như sau:

Trong thời gian vừa qua, BIDV đã thu thập thêm một số chứng cứ mới, như sau:

(1) Giấy thỏa thuận ghi ngày 13/02/2006 ký kết giữa ông Ú và ông S-bà Ý. Tài liệu này thể hiện rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất ngày 13/02/2006 (được UBND phường C, quận N, thành phố Cần Thơ xác nhận vào ngày 03/04/2006) là hợp đồng giả tạo;

(2) Theo văn bản số 74/CV/TNMT ngày 23/03/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V, tỉnh Vĩnh Long, thì tài sản thế chấp cho BIDV theo hợp đồng thế chấp số 243A/TC/2002 ngày 28/01/2002 (thửa đất số 946, chiết 83; tổng diện tích: 3.658 m², tọa lạc tại ấp P, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long) đã được ông Ú chuyển nhượng cho người thứ ba (là bà Đinh Ngọc T) vào ngày 09/08/2011. Nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp Sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ sự việc, mà vẫn tuyên phát mại tài sản này để trả nợ cho BIDV; việc giải quyết như vậy là không bảo đảm việc thi hành án sau này.

Với những ý kiến trình bày nói trên, người đại diện của BIDV yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

- Người đại diện của công ty TNHH Cao Duy K, là ông Võ Khắc C, đề nghị Tòa án cấp Phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của BIDV, giữ nguyên bản án Sơ thẩm.

- Những đương sự tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng họ không có văn bản thay đổi những ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp Sơ thẩm.

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

- Về tố tụng thủ tục tố tụng: Tòa án các cấp và đương sự thực hiện đúng thủ tục tố tụng;

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Vào ngày 13/02/2006, ông Ú-bà C đã ký kết hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 3.216,4 m² thuộc thửa số 320, tờ bản đồ số 61 tại số 112 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ cho ông Sơn-bà Ý. Sau đó, ông S-bà Ý đã được UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp số H01722 ngày 27/03/2009 và hiện nay, tài sản này đang thế chấp tại VCB-chi nhánh Đông Sài Gòn.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, là hợp pháp.

Như vậy, mặc dù tài sản nói trên được hình thành từ khoản tiền mà ông Ú vay của BIDV và sau đó, đương sự ký kết hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 1248A/2004/HĐBĐ ngày 12/10/2004, nhưng hợp đồng này (hợp đồng số 1248A/2004/HĐBĐ ngày 12/10/2004) không được công chứng, chứng thực; không được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật, nên không có giá trị pháp lý; hiện nay, tài sản này đang được thế chấp hợp pháp tại ngân hàng N Việt Nam-chỉ nhánh Đông Sài Gòn.

Với những lý do nói trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp Phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của BIDV, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về thủ tục tố tụng:

[1.1]Tòa án cấp Phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 21/09/2020. Tại phiên tòa này, người kháng cáo là ngân hàng TMCP Đ Việt Nam (BIDV) có đơn ghi ngày 18/09/2020 xin hoãn phiên tòa; các đương sự khác cũng vắng mặt. Do đó, Tòa án cấp Phúc thẩm phải hoãn phiên tòa.

Tòa án cấp Phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ hai vào ngày 24/12/2020. Tại phiên tòa này, người kháng cáo là BIDV vắng mặt, nhưng tòa án cấp Phúc thẩm không nhận được kết quả tổng đạt giấy triệu tập xét xử đối với BIDV; bị đơn là ông Phan Quế Ú có đơn ghi ngày 21/12/2020 xin hoãn phiên tòa vì bị bệnh, chưa đi lại được; các đương sự còn lại vắng mặt. Do đó, Tòa án cấp Phúc thẩm phải hoãn phiên tòa.

Tòa án cấp Phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ ba vào ngày hôm nay, 24/03/2021. Tại phiên tòa, người kháng cáo là BIDV có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là công ty TNHH Cao Duy K có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt không có lý do.

Xét thấy, Tòa án cấp Phúc thẩm đã mở phiên tòa đến lần thứ ba, người kháng cáo là BIDV có mặt nhưng vẫn có đương sự vắng mặt, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Do đó, Tòa án cấp Phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.2]Về phạm vi kháng cáo của BIDV:

Vào ngày 27/11/2019, Tòa án cấp Sơ thẩm mở phiên tòa xét xử vụ án về việc “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng*” giữa nguyên đơn là BIDV; bị đơn là ông Phan Quế Ú, chủ doanh nghiệp tư nhân Vĩnh M (và một số đương sự khác tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

Tại phiên tòa Sơ thẩm, BIDV có mặt. Sau khi xét xử Sơ thẩm, vào ngày 09/12/2019, BIDV có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và đơn này nộp cho Tòa án cấp Sơ thẩm vào ngày 10/12/2019. Như vậy, đơn kháng cáo của BIDV nộp trong thời hạn kháng cáo, là hợp lệ, được xem xét theo luật định.

Theo đơn kháng cáo nói trên, BIDV kháng cáo bản án sơ thẩm về nội dung như sau:

- Công nhận hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay số 1248A/2004/HĐBĐ ngày 12/10/2004 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam (BIDV)-chi nhánh tỉnh Vĩnh Long, với ông Phan Quế Ú, chủ doanh nghiệp tư nhân Vĩnh M.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Phan Quế Ú không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ, thì phía BIDV được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại số 112 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay số 1248A/2004/HĐBĐ ngày 12/10/2004 nói trên.

- Tuyên hủy hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2006 được ký kết giữa ông Phan Quế Ú và bà Nguyễn Kim C với ông Nguyễn Thanh S và bà Lâm Thị Ý.

- Tuyên hủy hiệu lực của hợp đồng thuê đất tọa lạc tại số 112 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ ký kết giữa ông Nguyễn Thanh S và bà Lâm Thị Ý với trường phổ thông T.

Như vậy, nội dung kháng cáo bản án Sơ thẩm của BIDV là kháng cáo về việc Tòa án cấp Sơ thẩm giải quyết về các hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng phần đất tại số 112 đường T, phường C, quận N, thành phố C; ngoài ra, BIDV không kháng cáo về vấn đề nào khác.

Điều 284 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 quy định về việc “*Thay đổi, bổ sung, rút kháng cáo, kháng nghị*”, như sau:

“1. Trường hợp chưa hết thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật này thì người đã kháng cáo có quyền thay đổi, bổ sung kháng cáo mà không bị giới hạn bởi phạm vi kháng cáo ban đầu.

Trường hợp chưa hết thời hạn kháng nghị theo quy định tại Điều 280 của Bộ luật này thì Viện kiểm sát đã kháng nghị có quyền thay đổi, bổ sung kháng nghị mà không bị giới hạn bởi phạm vi kháng nghị ban đầu.

2. Trước khi bắt đầu phiên tòa hoặc tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo có quyền thay đổi, bổ sung kháng cáo, Viện kiểm sát đã kháng nghị có quyền thay đổi, bổ sung kháng nghị, nhưng không được vượt quá phạm vi kháng cáo, kháng nghị ban đầu, nếu thời hạn kháng cáo, kháng nghị đã hết”.

Tại văn bản ghi ngày 24/03/2021 và tại phiên tòa Phúc thẩm ngày hôm nay, ngoài nội dung kháng cáo đã nêu trên, người đại diện của BIDV (là ông Nguyễn Văn Th) còn yêu cầu Tòa án cấp Phúc thẩm xem xét lại phần bản án Sơ thẩm giải quyết về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số 243A/TC/2002 ngày 28/01/2002 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Phan Quế Úng, là thửa đất số 946, chiết 83; tổng diện tích: 3.658 m², tọa lạc tại ấp P,

thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long theo trích lục quyền sử dụng đất do Sở Địa chính tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 28/07/2000; nội dung này đã được Tòa án cấp Sơ thẩm giải quyết.

Xét thấy, theo điều luật quy định về việc “*Thay đổi, bổ sung, rút kháng cáo, kháng nghị*” đã viện dẫn, thì yêu cầu của BIDV tại văn bản ghi ngày 24/03/2021 và được người đại diện trình bày tại phiên tòa Phúc thẩm hôm nay, thuộc vào trường hợp “*Vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, khi thời hạn kháng cáo đã hết*”. Vì vậy, Tòa án cấp Phúc thẩm không có căn cứ pháp luật để chấp nhận phần kháng cáo mới của BIDV, ngoài phần kháng cáo đã nêu ra tại đơn kháng cáo ghi ngày 09/12/2019.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

Vào ngày 12/10/2004, BIDV và ông Phan Quế Ú ký kết hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay, nội dung chính như sau: ông Phan Quế Ú đồng ý dùng tài sản hình thành từ vốn vay của BIDV, là nhà, đất tại số 112 đường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nhà cấp 2 xây dựng trên diện tích đất 3.216,4 m² thuộc thửa số 320, tờ bản đồ số 6) để bảo đảm cho việc trả tiền vay cho BIDV theo nhiều hợp đồng tín dụng đã ký kết; hợp đồng này không được công chứng, chứng thực và không được đăng ký giao dịch bảo đảm, bởi vì vào lúc ký kết, ông Phan Quế Ú chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Đến năm 2006, ông Phan Quế Ú được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00001 ngày 09/01/2006 đối với phần đất tại số 112 đường T, quận N, thành phố Cần Thơ nói trên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa BIDV và ông Phan Quế Ú không thiết lập hợp đồng nào khác nữa đối với tài sản này, ngoài hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay đã ký kết vào năm 2004 trước đó.

Vào ngày 03/04/2006, ông Phan Quế Ú ký kết hợp đồng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 112 đường T, quận N, thành phố Cần Thơ, cho ông Nguyễn Thanh S-bà Lâm Thị Ý; hợp đồng được Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ chứng nhận vào ngày 03/04/2006. Trên cơ sở của việc chuyển nhượng này, vào ngày 27/03/2009, ông Nguyễn Thanh S-bà Lâm Thị Ý được Ủy ban nhân dân quận N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 866572 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01722.QSDĐ) và công nhận quyền sở hữu tài sản trên đất (nhà cấp 2, diện tích xây dựng là 889,07 m²).

Tiếp sau đó, vào các năm 2012; 2013; 2014, ông Nguyễn Thanh S và bà Lâm Thị Ý thế chấp nhà, đất tại số 112 đường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho ngân hàng N Việt Nam (VCB) để bảo đảm cho các khoản vay của tổ chức và cá nhân sau đây: công ty TNHH Thương mại-Kỹ thuật C; công ty TNHH T; ông Vũ Trần Đức D và bà Trần Thị Ngọc B theo các hợp đồng sau đây: hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết vào ngày 04/01/2012; ngày 20/03/2013; ngày 18/04/2013 tại Văn phòng công chứng Trần Mạnh H, quận N, thành phố Cần Thơ (các giao dịch này có đăng ký tại Văn

phòng Đăng ký Đất đai-Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N, thành phố Cần Thơ vào các ngày 20/03/2013; 18/04/2013; 20/11/2014).

Mặc dù Điều 342 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực vào thời điểm xác lập các giao dịch nói trên) cho phép thế chấp bằng tài sản được hình thành trong tương lai (tài sản hình thành trong tương lai có thể là động sản hoặc bất động sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết-Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2005), nhưng đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất, các bên giao kết phải thực hiện theo quy định từ Điều 715 đến Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (chiếu theo Điều 342 của Bộ luật Dân sự năm 2005), thì giao dịch đó mới phát sinh quyền đối kháng với người thứ ba.

Xét thấy, hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay mà ông Phan Quế Ú ký kết với BIDV vào ngày 12/10/2004, là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, chiếu theo các điều luật viện dẫn nói trên. Tuy nhiên, vào thời điểm giao kết hợp đồng, thì quyền sử dụng đất thế chấp chưa được công nhận hợp pháp cho ông Phan Quế Ú. Mặt khác, hợp đồng này cũng không được công chứng, chứng thực; không đăng ký giao dịch bảo đảm theo luật định, nên không có hiệu lực đối kháng với người thứ ba nhận chuyển nhượng ngay tình, là ông Nguyễn Thanh S-bà Lâm Thị Ý, và tiếp sau đó, là những tổ chức, cá nhân khác thông qua giao kết có hiệu lực của ông Nguyễn Thanh S-bà Lâm Thị Ý đối với họ, là công ty TNHH Thương mại-Kỹ thuật C; công ty TNHH T; ông Vũ Trần Đức D và bà Trần Thị Ngọc B, trong mối liên hệ đã xác lập với VCB vào các năm 2012; 2013; 2014.

[3]Xét với các tình tiết, chứng cứ phân tích nói trên, thì việc Tòa án cấp Sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của BIDV về việc đòi hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (xác lập giữa ông Phan Quế Ú và ông Nguyễn Thanh S-bà Lâm Thị Ý), giao dịch thế chấp tài sản trong hợp đồng tín dụng (xác lập giữa ông Nguyễn Thanh S-bà Lâm Thị Ý với công ty TNHH Thương mại-Kỹ thuật C, Công ty TNHH T; ông Vũ Trần Đức D và bà Trần Thị Ngọc B trong giao dịch về hợp đồng tín dụng đã xác lập với VCB vào các năm 2012; 2013; 2014), là có căn cứ pháp luật.

BIDV kháng cáo bản án Sơ thẩm về vấn đề nói trên, nhưng không có tình tiết, chứng cứ gì mới; Tòa án cấp Phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của BIDV.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 270; Điều 293; Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án;

1/Không chấp nhận kháng cáo của ngân hàng TMCP Đ Việt Nam; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2019/KDTM-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

2/Về án phí Phúc thẩm: ngân hàng TMCP Đ Việt Nam phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai số 0002517 ngày 10/12/2019 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Vĩnh Long; ngân hàng TMCP Đ Việt Nam đã nộp đủ án phí Phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA, TVN.

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

Phan Thanh Tùng