

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **874/2018/KDTM-PT**

Ngày: 28/9/2018

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Phú

Các Thẩm phán : Ông Ngô Thanh Nhân

Bà Nguyễn Thị Phong

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thu Trinh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn, Kiểm sát viên

Trong các ngày 27 tháng 7, 27 tháng 8, 27 và 28 tháng 9 năm 2018, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2018/TLPT-KDTM ngày 04 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2394/2017/KDTM-ST ngày 19 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Y bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3049/2018/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN

Địa chỉ: 198 TQK, P. Lý Thái Tổ, Q. HK, TP. Hà Nội

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Kiến Tường và ông Nguyễn Như Tường, đại diện theo ủy quyền (GUQ số 322/UQ-VCB-PC ngày 18/6/2018 và GUQ số 365/UQ-VCB-PC ngày 01/8/2018) (Có mặt)

Địa chỉ: 23 NHT, phường Tân Hưng, Quận G, TPHCM

Bị đơn: Công ty cổ phần Hoa N

Địa chỉ: 27 PDL, Phường 3, quận Y, TPHCM

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Dương Bích Hạnh, đại diện theo pháp luật (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Dương Bích H

Địa chỉ: 27 PDL, Phường 3, quận Y, TPHCM
(Có mặt)

- Ông Nguyễn Thành L

Địa chỉ: 803 Chung cư 10A TND, phường Tân Định, Quận A
(Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thành Long:

Luật sư Trương Vĩnh Thủy, Đoàn Luật sư TPHCM

- Văn phòng Công chứng SG

Địa chỉ: 136 NTB, phường Nguyễn Thái Bình, Quận A
(Vắng mặt)

- Công ty cổ phần Tư vấn và Dịch vụ TL

Địa chỉ: 27 PDL, Phường 3, quận Y, TPHCM
(Vắng mặt)

- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Vinh Hoàng V

Địa chỉ: 27 PDL, Phường 3, quận Y, TPHCM
(Vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thành L người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

- Nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/9/2012, Công ty cổ phần Hoa N ký Hợp đồng tín dụng số 018/020/12/0000526 vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN (Chi nhánh Nam Sài Gòn) số tiền gốc là: 10.997.286.000 đồng (Hạn mức tín dụng là 11.000.000.000 đồng nhưng thực tế nhận nợ tổng cộng là 10.997.286.000 đồng); thời hạn rút vốn vay là 12 tháng, thời hạn vay cho từng lần nhận nợ là 09 tháng, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động của công ty.

Để bảo đảm khoản vay này, Công ty Hoa N và bà Dương Bích H, ông Nguyễn Thành L (do bà H đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 003966, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2010 tại Văn phòng công chứng Bến Thành) đã đồng ý thế chấp bất động sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 27 PDL, Phường 3, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6791/2008/GCN do Ủy ban nhân dân quận Y cấp ngày 13/10/2008) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.20.2012.0309 ngày 06/9/2012, số công chứng 039183, quyền số 9TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Sài Gòn và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Y ngày 06/9/2012.

Do Công ty Hoa N không thanh toán nợ gốc và lãi vay đúng hạn nên ngày 10/7/2013, Ngân hàng Ngoại thương VN đã khởi kiện Công ty Hoa N và bên thế chấp, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 95/2015/KDTM-ST ngày 03/8/2015, Tòa án nhân dân quận Y đã tuyên buộc Công ty Hoa N phải thanh toán ngay cho Ngân hàng Ngoại thương VN nợ gốc và lãi là 13.775.191.643 đồng và lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ gốc.

Tại Bản án phúc thẩm số 770/2016/KDTM-PT ngày 30/6/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án sơ thẩm số 95/2015/KDTM-ST ngày 03/8/2015 của Tòa án nhân dân quận Y.

Ngày 02/8/2016, Tòa án nhân dân quận Y đã thụ lý để giải quyết lại vụ án.

Ngày 03/5/2017, Tòa án nhân dân quận Y ra Quyết định chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 12/2017/QĐST-KDTM ngày 18/4/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc lấy vụ án dân sự lên giải quyết chung với vụ án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang giải quyết (thụ lý số 40/2017/TLST-KDTM ngày 31 tháng 3 năm 2017) về tranh chấp giữa các thành viên trong công ty.

Ngày 04/7/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định số 825/2017/QĐST-KDTM chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân quận Y để tiếp tục giải quyết theo thẩm quyền, theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 04/2017/QĐ-GQKN ngày 19/6/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18/7/2017, Tòa án nhân dân quận Y đã thụ lý vụ án số 1435/2017/TLST-KDTM.

Tuy nhiên, từ đó đến nay Công ty Hoa N vẫn không thanh toán tiền gốc, lãi cho Ngân hàng lần nào. Do đó, Ngân hàng Ngoại Thương VN vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty Hoa N phải thực hiện ngay việc trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký số 018/020/12/0000526 ngày 06/9/2012, số tiền nợ tạm tính đến ngày 18/10/2017 là 17.011.254.418 đồng (Trong đó, nợ gốc: 10.766.487.770 đồng, nợ lãi: 6.244.766.648 đồng), tiền lãi tiếp tục phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán hết khoản tiền nợ gốc.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện thỏa thuận chịu không yêu cầu bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn.

Trường hợp Công ty Hoa N không thanh toán đầy đủ và bên thế chấp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật và các tài sản khác thuộc sở hữu của công ty để trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi vay cho Ngân hàng Ngoại thương VN.

Đối với ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Bích H đề nghị Ngân hàng cho trả vốn và giảm toàn bộ tiền lãi, tạo điều kiện để bà và ông L tự bán nhà, đồng thời hỗ trợ tìm người mua nhà: Nhiều năm qua từ lúc nộp đơn khởi kiện tháng 8 năm 2013 đến nay, Ngân hàng đã rất nhiều lần tạo điều kiện về thời gian cũng như hỗ trợ bà H, ông L bán nhà để trả nợ nhưng đến nay, bà H và Công ty Hoa N vẫn chưa lần nào thanh toán tiền cho Ngân hàng. Việc đề nghị giảm lãi thì Chi nhánh Nam Sài Gòn Ngân hàng Ngoại Thương VN không còn xem xét. Do đó, việc bà H đề nghị cho bà thời gian để bán nhà chỉ làm cho việc thanh toán kéo dài, ảnh hưởng đến việc thu hồi tài sản của Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành L đề nghị tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.20.2012.0309 ngày 06/9/2012 vô hiệu thì nguyên đơn không đồng ý vì nguyên đơn đã tuân thủ đầy đủ về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật, hợp đồng thế chấp tài sản đã được Văn phòng công chứng Sài Gòn chứng thực và tài sản thế chấp cũng đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Y. Việc bà H ký hợp đồng thế chấp đã được ông L ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 003966, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2010 có công chứng tại Văn phòng công chứng Bến Thành, đồng thời bị đơn đã cung cấp đầy đủ hồ sơ vay vốn theo quy định nên việc Ngân hàng cho vay là hoàn toàn đúng pháp luật. Do đó, Ngân hàng không đồng ý yêu cầu độc lập của ông L.

Tại thời điểm Ngân hàng Ngoại thương VN khởi kiện Công ty Hoa N, có phát sinh vụ kiện dân sự giữa ông Nguyễn Thành L (nguyên đơn) và bà Dương Bích H (bị đơn) liên quan đến tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay của Công ty Hoa N tại Ngân hàng Ngoại thương VN là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 27 PDL, Phường 3, quận Y nên ngày 09/9/2013, Tòa án đã ra Quyết định số 58/2013/QĐDS-ST về việc nhập vụ án dân sự. Đến ngày 29/8/2014, Tòa án nhân dân quận Y đã có Quyết định số 431/2014/QĐDS-ST-ĐC đình chỉ giải quyết vụ án này. Về vụ án “tranh chấp quyền sở hữu nhà” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Hùng V và bị đơn ông Nguyễn Thành L, bà Dương Bích H, thụ lý số 57/2016/TLST-DS ngày 19/01/2016, đến ngày 30/9/2016 Tòa án nhân dân quận Y cũng đã ban hành Quyết định số 2117/2016/QĐDC-DS đình chỉ giải quyết vụ án này.

- Bị đơn trình bày:

Xác nhận Công ty cổ phần Hoa N có vay của Ngân hàng Ngoại thương VN số tiền là 10.997.286.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 018/020/12/0000526 ngày 06/9/2012, hiện còn nợ Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 18/10/2017 là 17.011.254.418 đồng (Nợ gốc 10.766.487.770 đồng, tiền lãi 6.244.766.648 đồng). Hiện nay, Công ty Hoa N không có khả năng thanh toán nên đồng ý bán nhà để thanh toán số nợ trên trong thời gian sớm nhất. Do tình hình khó khăn lâu dài và công ty còn các khoản nợ khác, nên đề nghị Ngân hàng đồng ý cho trả vốn và giảm toàn bộ tiền lãi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Dương Bích H, trình bày:

Bà xác nhận bà có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.20.2012.0309 ngày 06/9/2012, tài sản thế chấp là nhà đất tại số 27 PDL, Phường 3, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H mong phía Ngân hàng tạo điều kiện để bà và ông L tự bán nhà và hỗ trợ bà, ông L trong thời gian tìm người mua nhà, cũng như khi khách hàng có yêu cầu về hồ sơ nhà đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Nguyễn Thành L, trình bày:

Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.20.2012.0309 ngày 06/9/2012 vô hiệu vì những căn cứ sau:

1. Vi phạm về thẩm quyền ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản: Người ký tên bên được bảo đảm trên Hợp đồng thế chấp là ông Dương Hữu T, trong khi ông T chưa được Hội đồng quản trị bổ nhiệm chức danh Giám đốc. Những thành viên Hội đồng quản trị gồm ông Nguyễn Thành L, ông Nguyễn Hùng V, ông Nguyễn Hữu T, ông Phan Xuân T không biết gì về cuộc họp ngày 30/8/2012 (Biên bản họp Hội đồng quản trị về việc đồng ý vay vốn kinh doanh tại Ngân hàng Ngoại thương VN).

2. Vi phạm nguyên tắc thẩm định tài sản thế chấp và quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm: Tại biên bản định giá tài sản bảo đảm, các bên xác định tài sản thế chấp (căn nhà 27 PDL, Phường 3, quận Y) là căn nhà cấp 2, kết cấu 3 tầng, sân thượng với tổng diện tích là 349,4m². Trong khi đó, hiện trạng căn nhà đã xây 5 tầng từ năm 2008 theo Giấy phép xây dựng số 1150/GPXD do Ủy ban nhân dân quận Y cấp ngày 11/8/2008 với tổng diện tích là 500m². Ngân hàng không thực hiện đầy đủ và chi tiết các bước theo quy trình được quy định tại Điều 30 Luật giá 2012, dẫn tới sự khác biệt về số tầng và diện tích, trong Hợp đồng thế chấp Ngân hàng ghi không đúng tên tài sản thế chấp “giấy tờ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 107/7 TĐ, Phường 6, Quận C, TP. Hồ Chí Minh” lẽ ra phải ghi 27 PDL, Phường 3, quận Y, TP. Hồ Chí Minh. Như vậy là sai về đối tượng thế chấp. Cũng tại Hợp đồng thế chấp, bà H với tư cách bên thế chấp nhưng khi ký tên đóng dấu lại với tư cách của công ty và đóng dấu công ty. Như vậy là sai tư cách.

3. Hợp đồng tín dụng số 018/020/0000526 không ghi ngày, chỉ ghi tháng 9 năm 2012. Vậy tài sản thế chấp được bảo đảm cho khoản vay nào? theo hợp đồng tín dụng ngày nào?

4. Hợp đồng tín dụng ghi tên bà H với tư cách chủ tịch Hội đồng quản trị, nhưng ký tên và đóng dấu với tư cách Giám đốc. Như vậy, bà H cùng lúc tồn tại 2 chức danh tại Công ty cổ phần Hoa N là sai.

5. Hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng tín dụng ký ngày 06/9/2012 thì Công ty cổ phần Hoa N vẫn sử dụng con dấu cũ mã số 4103010984 đã hết hạn pháp lý sử dụng (cấp ngày 01/4/2008) (Mã số mới 0306574844 cấp ngày 24/6/2011).

Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.20.2012.0309 ngày 06/9/2012 vô hiệu và yêu cầu Ngân hàng Ngoại thương VN trả lại bản chính

giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 27 PDL, Phường 3, quận Y, TP. Hồ Chí Minh và các giấy tờ liên quan khác cho ông Nguyễn Thành L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng Công chứng SG (có đơn xin xét xử vắng mặt), trình bày: Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, người yêu cầu công chứng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, đã đọc, hiểu rõ nội dung hợp đồng thế chấp tài sản, tự nguyện ký kết, điền chỉ vào văn bản công chứng trước sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng Công chứng SG. Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra đầy đủ bản chính hồ sơ công chứng, kiểm tra đúng nhân thân người yêu cầu công chứng trước khi ký, đóng dấu và phát hành văn bản công chứng. Như vậy, việc Văn phòng Công chứng SG chứng nhận hợp đồng thế chấp nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty cổ phần Tư vấn và Dịch vụ TL, trình bày: Công ty hiện nay đang hoạt động tại lầu 4 nhà số 27 PDL, Phường 3, quận Y. Công ty không liên quan đến việc tranh chấp giữa Ngân hàng và Công ty Hoa N. Về căn nhà 3 tầng, đã không còn tồn tại từ năm 2008.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Vinh Hoàng V (có đơn xin xét xử vắng mặt), trình bày: Công ty có thuê tầng trệt của nhà 27 PDL, Phường 3, quận Y để kinh doanh photocopy, công ty không liên quan đến tranh chấp giữa Ngân hàng với Công ty Hoa N và đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng, công ty sẽ chấp hành mọi quyết định của Tòa án, việc thuê nhà công ty sẽ giải quyết với ông L, bà H theo hợp đồng thuê nhà.

Những người có liên quan: Ông Nguyễn Hùng V (Biên bản lấy lời khai ngày 07/11/2016), ông Dương Hữu T (Biên bản lấy lời khai ngày 16/11/2016), ông Nguyễn Hữu T (biên bản lấy lời khai ngày 07/11/2016) đều có lời khai không tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2394/2017/KDTM-ST ngày 19 tháng 10 năm 2017, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Hoa N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN số tiền 17.011.254.418 đồng tính đến ngày 18/10/2017. Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Công ty Hoa N tiếp tục chịu lãi theo lãi suất của hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành L về việc hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.20.2012.0309 ngày 06/9/2012.

- Trường hợp Công ty Hoa N trả hết số tiền nêu trên cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN mà không cần phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng phải làm thủ tục giải chấp tài sản thế chấp theo quy định.

- Trường hợp Công ty Hoa N không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là căn nhà, đất số 27 PDL, Phường 3, quận Y để đảm bảo thi hành án. Nếu không đủ thanh toán thì Công ty Hoa N có trách nhiệm tiếp tục trả nợ, nếu tiền còn dư thì trả lại cho bà H và ông L là chủ sở hữu tài sản.

- Công ty Hoa N phải chịu án phí sơ thẩm 125.011.254 đồng.

Ngày 06/11/2017, ông Nguyễn Thành L đã nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý với tất cả những điều đã kết luận trong bản án này.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Luật sư của người kháng cáo và đương sự kháng cáo (ông Nguyễn Thành L): Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do hợp đồng thế chấp vô hiệu và Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót khi chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn.

- Nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn: Xác nhận có vay và còn nợ Ngân hàng như nguyên đơn yêu cầu. Chỉ xin được thương lượng với Ngân hàng về việc trả nợ, không có kháng cáo hay khiếu nại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Dương Bích H: Xác nhận sự việc thế chấp tài sản như nguyên đơn trình bày, không có kháng cáo hay khiếu nại.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

+ Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn quy định như ra Thông báo thụ lý vụ án, Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn.

+ Trình tự, thủ tục phiên tòa phúc thẩm đúng quy định.

+ Các đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm đúng thành phần.

+ Đơn kháng cáo còn trong thời hạn kháng cáo.

+ Về nội dung kháng cáo:

Bà Dương Bích H, được sự ủy quyền của ông Nguyễn Thành L, đã đồng ý thế chấp nhà và đất tại địa chỉ 27 PDL, Phường 3, quận Y theo Hợp đồng thế chấp ngày 06/9/2012 có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Bà H cũng xác nhận có vay và còn nợ Ngân hàng Ngoại thương VN số tiền như Ngân hàng yêu cầu.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành L

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thành L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án vì cho rằng việc thế chấp tài sản gắn liền với đất bị vô hiệu:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thành L xác nhận có ký Hợp đồng ủy quyền ngày 24/9/2010 tại Văn phòng Công chứng Bến Thành, trong đó có nội dung ủy quyền cho bà Dương Bích H thay mặt ông bảo lãnh thế chấp cho bên thứ ba phần sở hữu của ông trong quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 27 PDL, Phường 3, quận Y, TPHCM căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND quận Y cấp ngày 13/10/2008, hồ sơ gốc số 6791/2008/GCN (Dưới đây gọi tắt là Giấy chứng nhận 6791).

Ông L cũng xác nhận trước khi ký hợp đồng ủy quyền nói trên, vào năm 2008, ông đã tiến hành phá dỡ căn nhà cũ (3 tầng) được ghi trong Giấy chứng nhận 6791 và xây dựng lại căn nhà mới hoàn toàn gồm 5 tầng theo Giấy phép xây dựng được cấp vào tháng 8 năm 2008 nhưng chưa làm thủ tục hoàn công và căn nhà mới này tồn tại từ thời điểm đó cho đến nay (được xác định theo Bản vẽ hiện trạng công trình trong Chứng thư thẩm định giá ngày 25/9/2018 của Công ty CP Định giá và Đầu tư Kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng). Ông L giải thích việc ghi tài sản thế chấp trên đất theo Giấy chứng nhận 6791 mà không ghi theo thực trạng là để tạo thuận lợi cho bà Dương Bích H thế chấp, bảo lãnh cho Công ty Hoa N vay vốn của các Ngân hàng.

Bà Dương Bích H cũng thống nhất xác nhận biết rõ sự việc như lời trình bày nói trên của ông L.

Đại diện nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm cũng xác nhận trước khi ký Hợp đồng thế chấp số 01.20.2012.0309 ngày 06/9/2012, đại diện Ngân hàng có đến thẩm định tài sản bảo đảm vào ngày 05/9/2012 và cũng biết rõ tài sản trên đất được thế chấp tại địa chỉ 27 PDL, Phường 3, quận Y là căn nhà mới xây 5 tầng, không phải là căn nhà 3 tầng được ghi trong Giấy chứng nhận 6791, nhưng do căn nhà mới xây này chưa được cấp giấy chứng nhận nên hồ sơ tín dụng và hợp đồng thế chấp vẫn phải ghi theo Giấy chứng nhận 6791 để được công chứng.

Như vậy, thực tế khi ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp nói trên, các bên liên quan đều biết rõ tài sản thế chấp trên đất tại địa chỉ 27 PDL, Phường 3, quận Y là căn nhà mới xây 5 tầng chưa được cấp giấy chứng nhận, không phải là tài sản gắn liền với đất được ghi trong Giấy chứng nhận 6791, nhưng vì nhu cầu vay vốn của Công ty Hoa N và quy định của pháp luật về việc công chứng hợp đồng, các bên vẫn ký hợp đồng với nội dung ghi nhận về tài sản

gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận 6791 mà không ghi theo hiện trạng tài sản tại thời điểm ký hợp đồng.

Các bên liên quan cũng xác nhận khi ký các hợp đồng ủy quyền và thế chấp nói trên, không có bên nào nhằm lừa hoặc bị lừa dối về đối tượng tài sản thế chấp.

Từ sự xác nhận nói trên của các bên liên quan, có đủ cơ sở để xác định việc ủy quyền và thế chấp tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận 6791 ghi trong Hợp đồng ủy quyền ngày 24/9/2010 và Hợp đồng thế chấp số 01.20.2012.0309 ngày 06/9/2012 là giao dịch giả tạo, không có thật (vì các bên đều biết đối tượng của hợp đồng không tồn tại tại thời điểm ký hợp đồng) nhằm che dấu giao dịch thật là việc thỏa thuận ủy quyền và thế chấp tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng tại thời điểm ký hợp đồng. Căn cứ theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005, giao dịch giả tạo này bị vô hiệu, giao dịch thật bị che dấu là việc ủy quyền và thế chấp tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng vẫn có hiệu lực vì giao dịch thật này có đủ các điều kiện quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các quy định của pháp luật có liên quan đến hình thức của hợp đồng thế chấp nhà ở hoặc tài sản khác gắn liền với đất (các điều 323 và 343 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 7 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005; các điều 9 và 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm) không buộc giao dịch này phải có công chứng, chứng thực hoặc đăng ký mới có hiệu lực. Còn việc thế chấp quyền sử dụng đất tại địa chỉ nói trên thì đã được công chứng đúng với thực tế theo Giấy chứng nhận 6791 (tại Văn phòng Công chứng SG) và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 06/9/2012 (tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Y), nên đã phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định tại các điều 10 và 11 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, không có căn cứ để cho rằng giao dịch này vô hiệu.

Các sai sót trong nội dung Hợp đồng thế chấp số 01.20.2012.0309 ngày 06/9/2012 mà ông L và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông L nêu ra trong đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm như việc ghi sai về địa chỉ tài sản thế chấp (tại Điều 4.3.1), về tên của Biên bản kiểm định ngày 05/9/2012 (Điều 3.1), về số thứ tự các khoản trong Điều 8 (Khoản 8.5 ghi trùng lặp), đóng dấu Công ty Hoa N không đúng chỗ ... chỉ là lỗi đánh máy, lỗi sử dụng con dấu, không phải là căn cứ để cho rằng hợp đồng thế chấp bị vô hiệu.

Yêu cầu của ông L về việc trưng cầu giám định chữ ký của các thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Hoa N trong Biên bản họp Hội đồng quản trị mà công ty đưa vào hồ sơ làm thủ tục vay tiền Ngân hàng thuộc phạm vi tranh chấp giữa các thành viên công ty, đang được Tòa án nhân dân TPHCM giải quyết trong một vụ án khác, không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án này. Theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 04/2017/QĐ-GQKN ngày 19/6/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM, các quan hệ pháp luật trong hai vụ án này độc lập với nhau. Mặt khác, theo quy định tại Khoản 1 Điều 15 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm,

trường hợp hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm bị vô hiệu mà các bên đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ hợp đồng thì giao dịch bảo đảm không chấm dứt, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đòi phát mãi tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 27 PDL, Phường 3, quận Y, TPHCM theo hiện trạng tài sản là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và các điều 351, 355 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là có cơ sở, đúng pháp luật. Kháng cáo của ông Nguyễn Thành L yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng Hợp đồng thế chấp số 01.20.2012.0309 ngày 06/9/2012 giữa các bên bị vô hiệu là không có căn cứ để được chấp nhận.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không nhận định và quyết định rõ tài sản gắn liền với đất được thế chấp và được xử lý theo yêu cầu của nguyên đơn là tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng (không phải theo Giấy chứng nhận 6791) là có thiếu sót, cần xác định lại tài sản gắn liền với đất cho rõ ràng, chính xác, bảo đảm việc thi hành án.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại.

[2]. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 147, Khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các điều 5, 18, 27 và 30 của Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Công ty Hoa N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN.

- Ông Nguyễn Thành L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

(Bản án sơ thẩm có nhận định về việc chịu án phí của ông Nguyễn Thành L đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận nhưng không tuyên trong phần quyết định là có thiếu sót, cần được khắc phục).

- Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN không phải chịu án phí sơ thẩm nên được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông Nguyễn Thành L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Đối với chi phí thẩm định giá tài sản thế chấp do Công ty CP Định giá và Đầu tư Kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng thực hiện trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, do Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN đã nộp và tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 và Khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 91 và 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; các điều 351 và 355 của Bộ luật Dân sự năm 2005,

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành L, sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung xác định tài sản thế chấp, tuyên xử :

a) Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty cổ phần Hoa N có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN số tiền nợ gốc **10.766.487.770** (*mười tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm tám mươi bảy ngàn bảy trăm bảy mươi*) đồng, nợ lãi tính đến ngày 18/10/2017 là **6.244.766.648** (*sáu tỷ hai trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm bốn mươi tám*) đồng, tổng cộng nợ là **17.011.254.418** đồng, và số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 19/10/2017 cho đến ngày trả hết nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 018/020/12/0000526 ngày 06/9/2012 giữa hai bên.

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi có bản án phúc thẩm này.

Nếu Công ty cổ phần Hoa N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nói trên thì Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của bà Dương Bích H và ông Nguyễn Thành L theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND quận Y cấp ngày 13/10/2008, hồ sơ gốc số 6791/2008/GCN và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 27 PDL, Phường 3, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ công trình xây dựng trong Chứng thư thẩm định giá số 2210918/CT-TV ngày 25/9/2018 của Công ty CP Định giá và Đầu tư Kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Trường hợp số tiền bán tài sản thế chấp không đủ thanh toán nợ thì Công ty cổ phần Hoa N có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN cho đến khi hết nợ; trường hợp sau khi thanh toán nợ và các chi phí thi hành án mà số tiền bán tài sản thế chấp vẫn còn thừa thì số tiền còn lại được trả lại cho bà Dương Bích H và ông Nguyễn Thành L.

Nếu Công ty cổ phần Hoa N đã thanh toán hết số tiền nêu trên cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN mà không cần phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN phải làm thủ tục giải chấp tài sản thế chấp theo quy định.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

b) Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành L đòi tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.20.2012.0309 ngày 06/9/2012 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN, bà Dương Bích H, ông Nguyễn Thành L và

Công ty cổ phần Hoa N là vô hiệu và đòi Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 27 PDL, phường 3, quận Y, Tp. Hồ Chí Minh và các giấy tờ liên quan khác.

2. Về án phí:

- Công ty cổ phần Hoa N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **125.011.254** (một trăm hai mươi lăm triệu không trăm mười một ngàn hai trăm năm mươi bốn) đồng.

- Ông Nguyễn Thành L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **200.000** (hai trăm ngàn) đồng, căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng (theo Biên lai thu tiền số AA/2014/0008653 ngày 01/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Y).

- Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 62.312.189 đồng (theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0002508 ngày 20/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Y).

- Ông Nguyễn Thành L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng (theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0003587 ngày 12/12/2017 và Biên lai thu tiền số AA/2017/0003648 ngày 21/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Y).

3. Bản án này có hiệu lực pháp luật ngay.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND cấp cao;
- VKSND cấp cao;
- VKSND TP HCM;
- TAND quận Y;
- Chi cục THADS quận Y;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Công Phú