

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: 182/2024/KDTM-PT
Ngày: 23-07-2024
V/v tranh chấp về hợp đồng thẩm
định giá

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 Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo

Bà Hoàng Thị Bích Thảo

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hiệp Định – Thư ký Tòa án của 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:** Bà Nguyễn Thị Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2024/TLPT-KDTM ngày 18 tháng 3 năm 2024 về: “Tranh chấp về hợp đồng thẩm định giá”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2023/KDTM-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2901/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8956/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng X

Địa chỉ: Số A H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Đình T, sinh năm 1978 (theo Giấy ủy quyền số 29/2023/GUQ-BGĐ ngày 30/5/2023); Bà Hoàng Vũ Nam P, sinh năm 1998 (theo Giấy ủy quyền số 31/2023/GUQ-BGĐ ngày 19/7/2023); Bà Nguyễn Thị Thùy L (theo Giấy ủy quyền số 05/2024/GUQ-BGĐ ngày 20/6/2024); Cùng địa chỉ liên hệ: Số A L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ

Địa chỉ: số D - D L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1979; địa chỉ: Số H T, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 06/7/2020).

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

3.1. Ngân hàng X

Địa chỉ: Số A H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Anh T1, bà Bùi Thanh P1, ông Trương Đình T2; Cùng địa chỉ liên hệ: Số A L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 334/2024/GUQ-CB ngày 20/6/2024).

3.2. Công ty Cổ phần T4

Địa chỉ: Số A T, khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A Hồ T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 04/7/2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung bản án sơ thẩm đã thể hiện:

** Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng X có ông Đặng Đình T là người đại diện hợp pháp trình bày:*

Công ty Q Ngân hàng TMCP Đ1 (nay là Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng X, sau đây gọi tắt là Công ty Đ2) có ký với Công ty Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ), Công ty Cổ phần T4 (sau đây gọi tắt là Công ty T4) Hợp đồng thẩm định giá số 29/2011/HĐKT-TBA ngày 10/8/2011 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thẩm định giá). Nội dung hợp đồng: Công ty T4 yêu cầu Công ty Đ2 thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị bất động sản tại địa chỉ là thửa đất số 464, tờ bản đồ số 4, xã L, huyện C, tỉnh Long An; Phí dịch vụ thẩm định giá là 77.220.000 đồng và 10% thuế giá trị gia tăng.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì Công ty Đ phải thanh toán phí dịch vụ thẩm định giá cho Công ty Đ2 khi Công ty Đ2 cung cấp chứng thư thẩm định giá cho Công ty T4.

Thực hiện hợp đồng, Công ty Đ2 đã thực hiện xong việc thẩm định giá và bàn giao Chứng thư thẩm định giá số 29/2011/CTTĐG-TBA ngày 15/8/2011 cho Công ty T4 và giao hóa đơn giá trị gia tăng ký hiệu số DT/11P số 0000152 ngày 29/12/2011 với giá trị 77.220.000 đồng cho Công ty Đ.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đều tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, mục đích hợp đồng không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội, đại diện các bên đều có thẩm quyền ký hợp đồng. Các biên bản bàn giao chứng thư thẩm định giá và biên bản giao hóa đơn giá trị gia tăng đã bị thất lạc. Tuy nhiên, chứng thư thẩm định giá này đã được Công ty Đ dùng để ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ1 (nay là Ngân hàng X). Việc này được chứng minh qua các Biên bản định giá tài sản đảm bảo tiền vay ngày 23/8/2011 giữa Công ty T4 và Ngân hàng Đ1, Tờ trình thẩm định giá tài sản thế chấp của

Ngân hàng Đ1, Hợp đồng tín dụng số 040.102.11/HĐTD-NH ngày 23/8/2011 giữa Ngân hàng Đ1 và Công ty Đ.

Sau đó Công ty Đ2 gửi nhiều công văn yêu cầu thanh toán phí dịch vụ nhưng Công ty Đ né tránh không phản hồi, không thanh toán cũng như không có bất kỳ khiếu nại nào về nội dung công việc mà Công ty Đ2 đã thực hiện. Mặt khác, Công ty Đ2 đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng, thực hiện kê khai đóng thuế năm 2012. Như vậy, Công ty Đ2 đã hoàn thành công việc theo hợp đồng. Công ty Đ3 trong khái niệm “định giá” và “thẩm định giá” nên đã ký kết hợp đồng thẩm định giá và ban hành chứng thư thẩm định giá. Thực tế Công ty Đ2 thực hiện việc định giá bất động sản để nhằm xác định giá thị trường của bất động sản, phục vụ cho hoạt động cho vay. Do đó, việc định giá của Công ty Đ2 không vi phạm điều cấm của pháp luật, không làm cho hợp đồng bị vô hiệu.

Nay Công ty Đ2 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ thanh toán số tiền phí thẩm định của Hợp đồng thẩm định giá là 84.942.000 đồng (trong đó phí thẩm định là 77.220.000 đồng và thuế giá trị gia tăng là 7.722.000 đồng). Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn Công ty Cổ phần Đ có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Ngọc H trình bày:*

Theo hồ sơ chứng từ thì Công ty Đ2 có ký với Công ty Đ, Công ty T4 một Hợp đồng thẩm định giá số 29/2011/HĐKT-TBA ngày 10/8/2011 với nội dung: Công ty Đ2 thực hiện dịch vụ thẩm định giá bất động sản tại địa chỉ là thửa đất số 464, tờ bản đồ số 4, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Tuy nhiên, Công ty Đ không nhận được Chứng thư thẩm định giá số 29/2011/CTTĐG-TBA ngày 15/8/2011. Chứng thư thẩm định giá này đã chuyển thẳng về Ngân hàng Đ1 để bà Hứa Thị P2 và đồng phạm chiếm đoạt và đã được kết luận tại Bản án hình sự sơ thẩm số 185/2018/HS-ST ngày 31/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hình sự phúc thẩm số 618/2018/HS-PT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật. Công ty Đ cũng không nhận được hóa đơn giá trị gia tăng ký hiệu số DT/11P số 0000152 ngày 29/12/2011 như nguyên đơn trình bày. Như vậy, nguyên đơn yêu cầu thanh toán phí dịch vụ thẩm định giá là không có cơ sở.

Ngoài ra, căn cứ giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của nguyên đơn vào thời điểm ký kết hợp đồng thẩm định giá thì nguyên đơn không có chức năng thẩm định giá, không có thẩm định viên được cấp thẻ. Tại Công văn số 8288/BTC-QLG ngày 22/6/2017 của Bộ T5 cũng đã trả lời: “Qua rà soát, Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng TMCP Đ1 (nay đổi tên thành Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng X) không nằm trong danh sách các doanh nghiệp thẩm định giá, doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá năm 2011”. Theo đó, tại thời điểm xác lập, hợp đồng đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật do nguyên đơn không đủ điều kiện, không có chức năng thẩm định giá nhưng vẫn ký kết hợp đồng này và lỗi chính thuộc về nguyên đơn nên không phát sinh nghĩa vụ thanh toán đối với bị đơn.

Do đó, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T4 có bà Nguyễn Thị Thủy T3 là người đại diện hợp pháp trình bày tại bản khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải như sau:*

Công ty T4, Công ty Đ có ký với Công ty Đ2 một Hợp đồng thẩm định giá số 29/2011/HĐKT-TBA ngày 10/8/2011 với nội dung: Công ty Đ2 thực hiện dịch vụ thẩm định giá bất động sản tại địa chỉ là thửa đất số 464, tờ bản đồ số 4, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Tuy nhiên, Công ty T4 và Công ty Đ không nhận được chứng thư thẩm định giá và hóa đơn giá trị gia tăng nào từ ngày ký hợp đồng đến sau này. Trong quá trình tố cáo bà Hứa Thị P2, Công ty T4 mới biết có chứng thư này trong hồ sơ của Ngân hàng Đ1 để bà Hứa Thị P2 và đồng phạm chiếm đoạt số tiền giải ngân theo các hợp đồng tín dụng đã được kết luận tại Bản án hình sự sơ thẩm số 185/2018/HS-ST và Bản án hình sự phúc thẩm số 618/2018/HS-PT. Ngoài ra, tại thời điểm ký hợp đồng thẩm định giá, nguyên đơn không có chức năng thẩm định giá và không có thẩm định viên được cấp thẻ. Do đó, Hợp đồng thẩm định giá đã vô hiệu kể từ thời điểm xác lập. Công ty T4 thống nhất với toàn bộ ý kiến của bị đơn Công ty Đ đã trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2023/KDTM-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng X về việc: Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán số tiền phí thẩm định của Hợp đồng thẩm định giá số 29/2011/HĐKT-TBA ngày 10/8/2011 là 84.942.000 đồng (trong đó phí thẩm định là 77.220.000 đồng và thuế giá trị gia tăng là 7.722.000 đồng). Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Tuyên bố Hợp đồng thẩm định giá số 29/2011/HĐKT-TBA ngày 10/8/2011 được ký kết giữa Công ty Q Ngân hàng TMCP Đ1 (nay là Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng X), Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần T4 là vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 01/8/2023 nguyên đơn có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Đ2 trình bày:

- Xác nhận nguyên đơn trong hồ sơ đăng ký kinh doanh không có chức năng thẩm định giá. Tuy nhiên thực tế Hợp đồng thẩm định giá chỉ là tên gọi, không cần thiết chức năng thẩm định vì đây là hoạt động kinh doanh định giá.

- Do thời điểm thực hiện hợp đồng không có qui định về biểu mẫu định giá nên nguyên đơn phải sử dụng biểu mẫu thẩm định giá trong chứng thư thẩm định.

- Đến nay nguyên đơn không có chứng cứ nào về việc giao chứng thư thẩm định và hóa đơn cho Công ty Đ cũng như Công ty T4.

- Việc trong hồ sơ đăng ký kinh doanh của nguyên đơn không có chức năng thẩm định giá là không cần thiết khi thực hiện hợp đồng thẩm định giá. Do đó, nguyên đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Đ đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng X đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa, cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty Đ2 còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Xét hiệu lực của Hợp đồng thẩm định giá:

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, đăng ký lần đầu ngày 23/12/2010 của Công ty Đ2 thì ngành, nghề kinh doanh của Công ty Đ2 không có ngành nghề thẩm định giá tài sản.

- Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 185/2018/HS-ST ngày 31/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (đã có hiệu lực pháp luật) cũng đã có nhận định liên quan đến hoạt động thẩm định giá của Công ty Đ2 vào năm 2011 (trang 61): “*Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng TMCP Đ1 không đăng ký các hoạt động có chức năng thẩm định giá, TrustAsset không có thẩm định*

viên được cấp thẻ đồng thời không thực hiện thông báo đến Bộ T5 việc thành lập và danh sách thẩm định viên”.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cũng xác định tại thời điểm ký kết và thực hiện Hợp đồng thẩm định giá Công ty Đ2 không có đăng ký ngành nghề thẩm định giá tài sản.

Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thẩm định giá vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu vào thời điểm xác lập hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng qui định tại Điều 76 Luật Thương mại năm 2005, các Điều 122, 127, 128, 137 và 410 Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền phí thẩm định của Hợp đồng thẩm định giá là 84.942.000 đồng (trong đó phí thẩm định là 77.220.000 đồng và thuế giá trị gia tăng là 7.722.000 đồng) là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những nhận định nêu trên, phù hợp phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng X.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng X về việc: Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán số tiền phí thẩm định của Hợp đồng thẩm định giá số 29/2011/HĐKT-TBA ngày 10/8/2011 là 84.942.000 đồng (trong đó phí thẩm định là 77.220.000 đồng và thuế giá trị gia tăng là 7.722.000 đồng). Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Tuyên bố Hợp đồng thẩm định giá số 29/2011/HĐKT-TBA ngày 10/8/2011 được ký kết giữa Công ty Q Ngân hàng TMCP Đ1 (nay là Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng X), Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần T4 là vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

3. Về án phí:

3.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng X phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 4.247.100 đồng, nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.123.550 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AD/2011/07442 ngày 16/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng X còn phải nộp số tiền còn lại là 2.123.550 đồng.

Công ty Cổ phần Đ không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

3.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm

Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng X phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng, nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0043911 ngày 07/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng X đã nộp đủ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

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

5. 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đào Quốc Thịnh