TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2017/DS-PT
Ngày: 27-7-2017
Về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện
Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Hạnh Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27-7-2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2017/TLPT-DS ngày 31-3-2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2016/DS-ST ngày 30-12-2016 của Tòa án nhân dân thành phố R bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2016/QĐ-PT ngày 17-5-2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2017/QĐ-PT ngày 16-6-2017; Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 48/2017/TB-TA ngày 12-7-2017; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 44/2017/QĐ-PT ngày 24-7-2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ (Nay là Công ty TNHH một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X).

Địa chỉ: Đường E, phường G, thành phố I, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên lạc: Đường L, phường B, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trung T1 - Chủ tịch Hội đồng thành viên *(vắng mặt)*.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1988 - Chuyên viên pháp chế-là đại diện theo ủy quyền. Giấy ủy quyền số 05/2015/GUQ-CB ngày 22-6-2015 và số 28/2017/GUQ-CB ngày 13-4-2017 *(có mặt)*.

2. Bị đơn: Công ty TNHH dịch vụ và du lịch H.

Địa chỉ: Khu phố B, phường L2, thành phố R, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn T2 - Giám đốc *(có mặt).*

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Tuấn A, sinh năm 1961-là người đại diện theo ủy quyền. Giấy ủy quyền ngày 26-7-2017 *(có mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hồ Hoài N2 – Luật sư Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt).*

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

3.1. Ngân hàng TMCP Đ (Nay là Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên X).

Địa chỉ: Đường E, phường G, thành phố I, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên lạc: Đường L, phường B, Quận M1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T3 - Chủ tịch hội đồng thành viên *(vắng mặt).*

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị M1 - Chuyên viên cao cấp phòng công nợ-là đại diện theo ủy quyền. Giấy ủy quyền số 32/2016/GUQ-CTHĐTV ngày 02-8-2016 và số 583/2017/GUQ-CB ngày 21-4-2017 *(có mặt).*

3.2. Ngân hàng TMCP B.

Địa chỉ: Đường H, phường T, Quận H, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Chi nhánh Ngân hàng TMCP B - Đường L, phường O1, Quận M2, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T4 - Tổng Giám đốc *(vắng mặt).*

Người đại diện hợp pháp: Ông Văn Võ Vương M2, sinh năm 1972 - Phó trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp 1 - là người đại diện theo ủy quyền. Quyết định ủy quyền số 8695/QĐ-B ngày 28-10-2016 và Giấy ủy quyền số 1137/QĐ-B.TSG ngày 28-12-2016 *(có mặt).*

3.3. Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn V.

Địa chỉ: Khu phố B, phường L2, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Đại diện theo pháp luật: Ông LU HSUEH L, Chức vụ: Tổng giám đốc – Trưởng Chi nhánh công ty *(vắng mặt).*

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Ngọc T5, sinh năm 1989 - là đại diện theo ủy quyền. Giấy ủy quyền ngày 16-6-2017 *(có mặt).*

3.4. Bà Lê Thị Đ1, sinh năm 1961 - Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn H *(vắng mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ1: Ông Nguyễn Thanh H1 – Luật sư Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt).*

3.5. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1958 *(vắng mặt).*

Bà Đ1, ông D cùng địa chỉ: Đường T, phường O2, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1957 *(vắng mặt)*.

Địa chỉ: Đường N, phường O3, Quận M3, thành phố Hồ Chí Minh; Hiện đang chấp hành án tại trại giam X.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2: Ông Lê Minh N3 – Luật sư Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt)*.

3.7. Ông Lê Tấn Đ2, sinh năm 1956 *(vắng mặt)*.

Địa chỉ: Đường N3, phường A, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh; Hiện đang chấp hành án tại trại giam huyện X, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Bị đơn là Công ty TNHH dịch vụ và du lịch H; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP B, bà Lê Thị Đ1 và ông Nguyễn Văn H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X, thông qua người đại diện trình bày:

Ngày 29-7-2011, Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là Ngân hàng Đ) ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty TNHH một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ, đã đổi tên thành Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X (gọi tắt là Công ty QLN & KTTS) toàn bộ diện tích đất 46.989,2m^2, thửa 43, tờ bản đồ 20, phường L1 (nay là phường L2), thành phố R và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH dịch vụ và du lịch H (gọi tắt là Công ty H) với giá 50.903.525.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng tài sản ngày 29-7-2011 đã được công chứng xong.

Công ty QLN& KTTS đã chuyển trả cho Ngân hàng Đ số tiền 50.903.525.000đ bằng hình thức chuyển khoản theo Giấy ủy nhiệm chi số 56 ngày 29-7-2011.

Có việc Ngân hàng Đ đứng ra chuyển nhượng tài sản của Công ty H cho Công ty QLN & KTTS là vì:

- Ngân hàng Đ cho ông Nguyễn Văn H3 vay 50.000.000.000đ từ ngày 25-11-2010. Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay này là diện tích đất 46.989,2m^2, thửa 43, tờ bản đồ 20, phường L1, thành phố R cùng với tài sản (nhà xưởng) hình thành trong tương lai gắn liền với diện tích đất. Tài sản thế chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của Công ty H.

- Cùng ngày 25-11-2010, Công ty H đã ký Hợp đồng ủy quyền cho Ngân hàng Đ được quyền thay mặt và nhân danh Công ty H thanh lý, chuyển nhượng, mua bán tài sản dùng thế chấp nêu trên nếu sau một tháng ông H3 không trả tiền vay gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng Đ.

Sau đó, ông H3 không trả gốc và lãi vay cho Ngân hàng Đ nên Ngân hàng Đ căn cứ vào ủy quyền của Công ty H để ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho Công ty QLN & KTTS.

Đại diện Công ty H đã cam kết giao tài sản cho Công ty QLN & KTTS nhưng rồi không thực hiện. Vì vậy Công ty QLN & KTTS khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty H thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29-7-2011, bàn giao tài sản cho Công ty QLN & KTTS theo diện tích đất thực tế.

Bị đơn là Công ty TNHH dịch vụ và du lịch H, thông qua người đại diện trình bày:

Nguồn gốc đất trên do Công ty H nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH T, Công ty H được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12-7-2006.

Công ty H có thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho ông Nguyễn Văn H3 vay vốn tại Ngân hàng Đ như nguyên đơn đã trình bày.

Tuy nhiên việc vay vốn và thế chấp có nhiều khuất tất. Công ty H không tự nguyện chuyển nhượng tài sản thế chấp cho Công ty QLN & KTTS. Vì vậy không đồng ý bàn giao tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn.

Trên diện tích đất đó hiện nay Công ty H đang cho Công ty V thuê làm nơi sản xuất.

Toàn bộ tài sản hình thành trên đất từ khi thế chấp đến nay không có gì thay đổi.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Đ (nay là Ngân hàng thương mại TNHH một thành viên X - gọi tắt là Ngân hàng X), thông qua người đại diện trình bày:

Ngày 25-11-2010, ông Nguyễn Văn H3 ký Hợp đồng tín dụng số 040.244.10/HĐTD-NH vay số tiền 50.000.000.000đ của Ngân hàng Đ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay đúng như trình bày của nguyên đơn.

Sau đó ông Nguyễn Văn H3 không thực hiện đúng cam kết trả nợ gốc và lãi vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết, nên Ngân hàng Đ đã chuyển nhượng tài sản thế chấp cho Công ty QLN & KTTS để thu hồi nợ, giá chuyển nhượng 50.903.525.000đ, Công ty QLN & KTTS đã thanh toán xong.

Ngân hàng Đ được quyền xử lý tài sản thế chấp vì các căn cứ sau:

- Ngày 08-11-2010, Hội đồng thành viên Công ty H đã tiến hành họp và lập biên bản đồng ý để ông Nguyễn Văn H2 với tư cách Chủ tịch Hội đồng thành viên, kiêm Giám đốc Công ty H được quyền thay mặt Công ty dùng tài sản của Công ty là Quyền sử dụng đất và công trình trên đất của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 20 tại phường

L2, thành phố R để thế chấp cho Ngân hàng Đ, đảm bảo cho ông Nguyễn Văn H3 vay vốn; Ông H2 được quyền ký kết, thực hiện Hợp đồng ủy quyền có liên quan đến việc thanh lý, chuyển nhượng, mua bán tài sản trên trong trường hợp sau một tháng ông H3 không đóng phần tiền vay gốc, lãi phát sinh cho Ngân hàng Đ hoặc vi phạm Hợp đồng tín dụng số 040.244.10/HĐTD-NH ngày 25/11/2010.

- Ngày 25-11-2010, ông Nguyễn Văn H2 thay mặt Công ty H ký Hợp đồng ủy quyền cho Ngân hàng Đ với các nội dung như đã nêu trong Biên bản họp Hội đồng thành viên của Công ty H ngày 08-11-2010, đồng thời nêu rõ giá trị chuyển nhượng tài sản nói trên không được cao hơn tổng số tiền gốc, lãi và chi phí phát sinh (nếu có) theo Hợp đồng tín dụng số 040.244.10/HĐTD-NH ngày 25-11-2010 ký giữa Ngân hàng Đ với ông H3. Hợp đồng ủy quyền này đã được công chứng.

Ngân hàng X đã có thông báo và làm việc với Công ty H về việc Ngân hàng đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản của Công ty H cho Công ty QLN & KTTS và đề nghị Công ty H hợp tác trong việc bàn giao tài sản nói trên nhưng Công ty H không bàn giao. Nay Công ty QLN & KTTS khởi kiện Công ty H, Ngân hàng X đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

2. Ngân hàng B thông qua người đại diện trình bày:

Ngày 20-08-2008, Ngân hàng B (nay là Ngân hàng TMCP B) đã ký Hợp đồng tín dụng số 01/08/HĐ-03/2495637, cho Bà Lê Thị Đ1, Chủ doanh nghiệp tư nhân khách sạn H (viết tắt DNTN H) vay tiền như sau:

- Tiền vay: 15.000.000.000đ;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để thanh toán tiền mua hàng;
- Thời hạn vay: 07 tháng kể từ ngày rút tiền vay lần đầu tiên.
- Lãi suất trong hạn 1,7%/tháng; Quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Đã giải ngân cho bà Đ1 3.700.000.000đ vào ngày 20-08-2008; 6.600.000.000đ vào ngày 21-8-2008; 4.700.000.000đ vào ngày 22-8-2008. Tổng cộng 15.000.000.000đ.

Về tài sản bảo đảm: Công ty H do ông Nguyễn Văn H2 làm giám đốc thế chấp tài sản của Công ty để bảo đảm khoản nợ vay của DNTN H, theo Hợp đồng thế chấp số 04/08/HĐ-09/2495637 ngày 22-08-2008. Tài sản bảo đảm gồm:

- Quyền sở hữu công trình tại khu phố B, phường L2, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 777482655700162 do Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 25-06-2008;

- Quyền sở hữu công trình tại khu phố B, phường L2, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 777482655700131 do Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 02-10-2007.

Các tài sản thế chấp nêu trên đều tọa lạc trên diện tích đất 46.989,2m^2, thửa 43,

tờ bản đồ 20, phường L1 (nay là phường L2), thành phố R. Đây chính là thửa đất Ngân hàng X chuyển nhượng cho Công ty QLN & KTTS đang được giải quyết trong vụ án này.

Cho đến nay, Bà Lê Thị Đ1 còn nợ số tiền 30.771.623.238đ, trong đó tiền gốc là 11.177.154.342đ, lãi trong hạn 2.316.431.334đ; lãi quá hạn 17.278.037.562đ.

Ngân hàng TMCP B đã nhiều lần gửi thông báo nợ quá hạn nhưng bà Đ1 không xác nhận nợ và không tiếp tục trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu bà Đ1 trả nợ nêu trên và trả lãi theo hợp đồng tín dụng cho đến khi hết nợ.

Nếu bà Đ1 không trả được nợ, Ngân hàng TMCP B yêu cầu được xử lý tài sản theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

3. Ông Nguyễn Văn H2 có bản tự khai trình bày:

- Về việc thế chấp tài sản của Công ty bảo đảm cho khoản vay 15.000.000.000đ của DNTN H tại Ngân hàng TMCP B:

Vào khoảng tháng 8 năm 2008, vì cần tiền kinh doanh và trả lãi ngân hàng, ông H2 có nhờ ông Lê Tấn Đ2 làm việc tại phòng giao dịch Ngân hàng TMCP B giúp vay tiền. Ông Đ2 nhờ người quen là Chủ DNTN H đứng tên vay 15.000.000.000đ. Ông H2 dùng tài sản của Công ty H do ông H2 làm giám đốc là quyền sở hữu 6 xưởng may tại phường L2, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để thế chấp bảo đảm khoản vay.

Trong số tiền vay, DNTN H sử dụng 2.000.000.000đ, còn lại ông Đ2 nhận 13.000.000.000đ để trả gốc và lãi của số tiền ông H2 đã vay trước đó tại Ngân hàng TMCP B. Tuy nhiên sau này ông H2 mới biết ông Đ2 không trả tiền giúp ông mà sử dụng cho cá nhân ông Đ2. Ông H2 đề nghị Tòa án xem xét việc bảo lãnh của ông H2 vì thực tế ông H2 không nhận tiền vay. Ông H2 thế chấp quyền sở hữu công trình nhà xưởng cho Ngân hàng TMCP B nhưng quyền sử dụng đất của nhà xưởng thì sau đó đã thế chấp cho Ngân hàng Đ.

- Về việc thế chấp tài sản của Công ty bảo đảm cho khoản vay 50.000.000.000đ của ông H3 tại Ngân hàng Đ: Do Công ty H nợ của Ngân hàng N cả gốc và lãi đã quá hạn là 24.000.000.000đ. Bà Lý Kim C (là cổ đông lớn của Ngân hàng Đ) đồng ý cho ông H2 vay 24.000.000.000đ với lãi suất 11%/tháng để ông trả Ngân hàng N, nhưng buộc ông phải ký ủy quyền tài sản của Công ty H cho Nguyễn Mạnh H4 là cháu của bà C. Sau khi có giấy ủy quyền của ông và sổ đỏ đất của Công ty H, bà C và ông H4 đã vay 50.000.000.000đ của Ngân hàng Đ để sử dụng riêng.

4. Ông Lê Tấn Đ2 có bản tự khai trình bày:

Ông Đ2 nguyên là Giám đốc phòng giao dịch Ngân hàng TMCP B. Ngày 20-8-2008, DNTN H ký Hợp đồng tín dụng số 01/08/HĐ-03/2495637 với Ngân hàng TMCP B vay 15.000.000.000đ. Trong đó 2.000.000.000đ là do DNTN H dùng tài sản

cá nhân thế chấp, 13.000.000.000đ còn lại Công ty H do ông Nguyễn Văn H2 làm giám đốc dùng tài sản của Công ty để bảo lãnh.

Do ông Đ2 là chỗ quen biết với DNTN H nên DNTN H đề nghị ông đứng ra nhận và chịu trách nhiệm với số tiền 13.000.000.000đ, nhưng việc sử dụng số tiền này là ông H2 dùng trả lãi và các khoản nợ do ông H2 nợ Ngân hàng TMCP B, còn một phần ông H2 sử dụng, cụ thể từng khoản ông Đ2 không nhớ.

DNTN H đã trả số tiền 2.000.000.000đ và nhận lại tài sản thế chấp. Số tiền 13.000.000.000đ thì ông H2 phải chịu trách nhiệm trả nợ.

Nay Ngân hàng TMCP B khởi kiện Bà Lê Thị Đ1 – Chủ DNTN H, ông Đ2 đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, ông không có trách nhiệm liên quan.

5. Bà Lê Thị Đ1 - Chủ DNTN H có bản tự khai trình bày:

Chồng của bà Đ1 là ông Nguyễn Văn D cần tiền trả nợ nên đến Ngân hàng TMCP B được giới thiệu gặp ông Lê Tấn Đ2 là giám đốc. Ông Đ2 bày cách cho bà Đ1 đại diện DNTN H đứng tên vay 15.000.000.000đ, bà Đ1 nhận 2.000.000.000đ, còn 13.000.000.000đ là bên ông Đ2 vay.

Ông Đ2 nói bà Đ1 chỉ chịu trách nhiệm trong số tiền vay 2.000.000.000đ, còn ông Đ2 và Công ty H chịu trách nhiệm trả vốn và lãi của 13.000.000.000đ, ông Đ2 làm biên nhận với bà Đ1. Do vậy nên bà Đ1 ký vào Hợp đồng tín dụng ngắn hạn với Ngân hàng TMCP B vào ngày 20-8-2008.

Tài sản bảo đảm cho hợp đồng vay gồm căn nhà của bà Đ1 tại đường G, phường T, Quận M2, thành phố Hồ Chí Minh; phía ông Đ2 và ông H2 thế chấp nhà xưởng tại phường L2, thành phố R và nhà xưởng và đất tại xã Phước Tân, huyện X.

Ông Đ2 đã đưa cho bà Đ1 2.000.000.000đ. Trong vòng 03 tháng sau, bà Đ1 bán được nhà và trả cho ngân hàng cả gốc và lãi của khoản vay 2.000.000.000đ, Ngân hàng đã trả lại căn nhà 295 Hà Huy Giáp mà bà Đ1 đã thế chấp.

Số tiền còn lại 13.000.000.000đ ông Đ2 và Công ty H chịu trách nhiệm nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Đ1 trả nợ gốc và lãi 19.478.311.167đ thì bà Đ1 không đồng ý trả.

6. Ông Nguyễn Văn D có bản tự khai trình bày:

Ông D là chồng của Bà Lê Thị Đ1. Thực chất của việc vay 15.000.000.000đ và số tiền bà Đ1 đã trả cho Ngân hàng đúng như vợ ông trình bày. Mọi thủ tục giấy tờ vay và thế chấp đều do ngân hàng làm.

Nay Ngân hàng TMCP B khởi kiện, ông D đề nghị bên thứ ba bán tài sản để trả nợ.

7. Công ty V, thông qua người đại diện trình bày:

Công ty V thuê nhà xưởng của Công ty H để may quần áo xuất khẩu, hợp đồng thuê đang gia hạn đến tháng 09/2017. Việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, Công ty không có ý kiến, chờ phán quyết của Tòa án thì Công ty sẽ tính toán việc có tiếp tục hợp đồng thuê với Công ty H hay không.

Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2016/DS-ST ngày 30-12-2016 của Tòa án nhân dân thành phố R đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty QLN & KTTS về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất":

Buộc Công ty H thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 29-7-2011, bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích 45.962,5m^2 đất tại thửa số 43, tờ bản đồ 20, phường L2, thành phố R cho Công ty QLN & KTTS.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng":

Buộc Bà Lê Thị Đ1 - Chủ DNTN H hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền 30.771.623.238đ, trong đó tiền gốc 11.177.154.342đ, lãi trong hạn 2.316.431.334đ, lãi quá hạn 17.278.037.562đ.

Bà Đ1 còn phải trả lãi đối với số nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 01/08/HĐ-03/2495637 ngày 20-08-2008 cho đến khi thi hành án xong.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng B về việc phát mãi tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 777482655700162 do Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 25-06-2008 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 777482655700131 do Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 02-10-2007 cho Công ty H để thu hồi nợ.

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

Kháng cáo:

1. Ngày 10-01-2017, bị đơn là Công ty TNHH du lịch và dịch vụ H kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm nêu trên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty H phải bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 43, tờ bản đồ 20, phường L2, thành phố R cho Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X. Trường hợp xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ các quy định về tố tụng thì đề nghị Tòa phúc thẩm hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án sơ thẩm giải quyết lại.

2. Ngày 09-01-2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP B kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm nêu trên. Đề nghị Tòa án cấp phúc

thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc bán phát mãi tài sản của Công ty H đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP B, theo Hợp đồng tài sản bảo đảm của bên thứ ba số 04/08/HĐ, được công chứng ngày 22-8-2008.

3. Ngày 10-01-2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H2 có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm nêu trên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty H phải bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích 45.962,5m^2 đất tại thửa số 43, tờ bản đồ 20, phường L2, thành phố R cho Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X.

4. Ngày 23-01-2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Bà Lê Thị Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên với lý do Tòa án sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, thiếu sót trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ và sai lầm trong việc áp dụng pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện và luật sư của Công ty H, luật sư của ông H2, bà Đ1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng không đưa ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Mạnh H4, ông Võ Trung H5 là đại diện của Ngân hàng Đ ký hợp đồng ủy quyền ngày 25-11-2010, đại diện Phòng công chứng M tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vào tham gia vụ án để làm rõ những vấn đề liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá đúng tính chất của các tài liệu chứng cứ, áp dụng không đúng quy định pháp luật; Hợp đồng ủy quyền của Công ty H không đảm bảo quy định và vi phạm đạo đức nên phải bị vô hiệu.

- Luật sư của Công ty H và của ông H2 cho rằng Công ty H không liên quan đến khoản vay 15.000.000.000đ bà Đ1 vay của Ngân hàng TMCP B, vì Biên bản họp thành viên Công ty H về việc bảo đảm cho khoản vay này không phải chữ ký của ông H2 và ông H3. Về khoản vay 50.000.000.000đ của Ngân hàng Đ là do ông H2, ông H3 bị ép ký hợp thức hóa hồ sơ cho khoản vay khác với cam kết rất bất lợi cho Công ty H; Giấy phép xây dựng số 49/GPXD ngày 10-10-2005 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho Công ty khác là Công ty T nên dùng giấy này để thế chấp là không hợp pháp.

- Luật sư của bà Đ1 cho rằng trong hồ sơ trả nợ khoản vay 15.000.000.000đ cho Ngân hàng TMCP B có hơn 04 tỷ đồng không phải do bà Đ1 trả cho Ngân hàng mà do người khác trả, phù hợp với bản chất của việc bà Đ1 đứng tên vay nhưng người chịu trách nhiệm trả 13.000.000.000đ gốc cho Ngân hàng là ông Đ2 và Công ty H. Đề nghị tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Công ty H với Ngân hàng X (Ngân

hàng Đ cũ), công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Công ty H với Ngân hàng TMCP B.

- Đại diện Ngân hàng TMCP B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Việc Ngân hàng cho bà Đ1 chủ DNTN H vay tiền và nhận tài sản thế chấp là hợp pháp, bà Đ1 cho rằng những cá nhân khác vay lại của bà Đ1 thì không liên quan đến trách nhiệm của Ngân hàng TMCP B.

- Công ty QLN & KTTS vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Việc Ngân hàng X cho ông H3 vay tiền, nhận tài sản thế chấp của Công ty H là hợp pháp, không chấp nhận ý kiến của các bên liên quan khác; Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có ý kiến:

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

- Về nội dung có rất nhiều vấn đề điều tra chưa rõ do đưa thiếu người tham gia tố tụng là ông Nguyễn Văn H3 và không xem xét đến quan hệ vay tiền của các bên để xem xét tính hợp pháp của việc chuyển nhượng đất và tài sản; Việc không chấp nhận cho Ngân hàng TMCP B phát mãi tài sản thế chấp cũng chưa đảm bảo vì Ngân hàng TMCP B nhận thế chấp trước và tài sản thế chấp không thuộc diện phải đăng ký giao dịch bảo đảm, còn Ngân hàng Đ nhận thế chấp sau có đăng ký nhưng đăng ký này không đúng thẩm quyền nên không có giá trị pháp lý; Hồ sơ vụ án thể hiện có việc bà Đ1 chuyển trả nợ cho Ngân hàng TMCP B hơn 4 tỷ đồng, nhưng bà Đ1 lại cho rằng không phải bà chuyển trả tiền này cho Ngân hàng TMCP B mà là người khác trả, vấn đề này cũng chưa được làm rõ. Tài sản thế chấp là nhà xưởng trên đất cũng chưa xác định được giữa tài sản thế chấp cho Ngân hàng TMCP B và Ngân hàng Đ có phải là một hay không, đồng thời các vấn đề cần quyết định trong tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP B với bà Đ1, Công ty H và tranh chấp giữa Công ty QLN & KTTS với Công ty H có liên quan với nhau. Do vậy, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Xét kháng cáo của các đương sự, thấy rằng:

[1] Về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X với Công ty H, trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 50.903.525.000đ bao gồm cả tài sản trên đất *(BL 95)*:

[1.1] Ngân hàng X (Ngân hàng Đ cũ) chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty H cho Công ty QLN & KTTS xuất phát từ

việc Ngân hàng cho ông Nguyễn Văn H3 vay 50.000.000.000đ và nhận tài sản bảo đảm cho khoản nợ bằng tài sản của Công ty H *(BL 91, 87, 76, 81)*. Do đó, để xem xét việc chuyển nhượng này phù hợp hay không so với quy định pháp luật thì cần phải xem xét tính hợp pháp của việc Công ty H thế chấp những tài sản này cho Ngân hàng Đ năm 2010, để bảo đảm cho khoản vay của ông H3 và việc Công ty H ủy quyền cho Ngân hàng Đ được xử lý tài sản thế chấp *(BL 56, 64)*; Phải xem xét việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ thực tế của người vay là ông H3 để kết luận về vi phạm hợp đồng tín dụng, mức độ vi phạm nếu có. Đồng thời còn phải xem xét việc Công ty H từ năm 2008 đã thế chấp các tài sản gắn liền với đất này cho Ngân hàng TMCP B để bảo đảm cho khoản nợ vay của Doanh nghiệp tư nhân khách sạn H *(BL 198)*;

[1.2] Ngoài ra hồ sơ vụ án thể hiện: Công ty H họp thành viên Công ty vào ngày 08-11-2010 để quyết định việc giao cho ông H2 đại diện Công ty ký ủy quyền cho Ngân hàng Đ được quyền chuyển nhượng tài sản của Công ty H. Ngoài Biên bản họp thành viên Công ty H do nguyên đơn nộp ở Tòa án cấp sơ thẩm *(BL 64)* thì Ngân hàng X còn nộp cho Tòa án cấp phúc thẩm một Biên bản họp thành viên khác của Công ty H *(BL 660)*. Cả hai biên bản này đều lập ngày 08-11-2010, nhưng nội dung biên bản thì có một số khác biệt. Căn cứ vào nội dung của hợp đồng ủy quyền mà Công ty H ký thì thấy việc ủy quyền này được thực hiện theo biên bản họp được nộp ở Tòa án cấp sơ thẩm. Tại Biên bản họp vào ngày 08-11-2010 này đã có nội dung ghi cụ thể ông H2 được quyền ký ủy quyền để xử lý tài sản thế chấp cho Hợp đồng tín dụng số 040.244.10/HĐTD-NH ký ngày 25-11-2010 mà Ngân hàng Đ cho ông H3 vay *(BL 64)*, tức là việc vay và thế chấp chưa xảy ra ở thời điểm ngày 08-11-2010 nhưng đã được định sẵn, điều này có sự bất hợp lý chưa được xem xét thấu đáo.

[1.3] Nếu việc ủy quyền trên là hợp pháp thì theo ủy quyền đó Ngân hàng Đ cũng chỉ được quyền chuyển nhượng tài sản của Công ty H thế chấp cho mình chỉ khi quá 01 tháng mà ông H3 không trả nợ hoặc vi phạm hợp đồng tín dụng. Ngân hàng Đ đã chuyển nhượng tài sản nêu trên vào ngày 19-7-2011, trong khi thời hạn ông Nguyễn Văn H3 vay là 01 năm, tức là đến ngày 25-11-2011 mới hết hạn vay.

[1.4] Mặt khác, theo Bản án sơ thẩm thì việc thế chấp phần tài sản gắn liền với đất này, Công ty H dùng thế chấp cho 02 Ngân hàng là Ngân hàng Đ và Ngân hàng TMCP B, cụ thể:

[1.4.1] Năm 2010, Công ty H thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hình thành trong tương lai theo Giấy phép xây dựng số 49/GPXD ngày 10-10-2005 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(BL 659)* cho Ngân hàng Đ để bảo đảm cho khoản vay của ông H3; Trong số các tài sản theo giấy phép này có những tài sản đã được hình thành trên thực tế, đã được UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 777482655700162 ngày 25/06/2008 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 777482655700131 ngày 02/10/2007 cho Công ty H *(BL tập 22, tập 25)*;

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm thì đại diện của Công ty H trình bày Công ty không xây dựng theo Giấy phép số 49/GPXD ngày 10-10-2005 vì giấy phép này cấp cho đơn vị sử dụng đất trước đó là Công ty T và thời hạn giấy phép cũng chỉ một năm. Các tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP B năm 2008 không liên quan đến Giấy phép số 49/GPXD ngày 10-10-2005.

[1.4.2] Năm 2008, trước khi thế chấp cho Ngân hàng Đ thì những tài sản trong 02 Giấy chứng nhận quyền sở hữu trên được Công ty H thế chấp cho Ngân hàng TMCP B *(BL 198)* để bảo đảm cho khoản nợ vay của DNTN H, nhưng không đăng ký giao dịch bảo đảm. Còn Ngân hàng Đ nhận thế chấp sau nhưng có đăng ký giao dịch bảo đảm cho việc thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh *(BL 84)*. Tuy nhiên, cần xem xét tính hợp pháp về thẩm quyền đăng ký của Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh theo Điều 28 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm, để quyết định trong trường hợp nếu tài sản thế chấp cho hai Ngân hàng là một thì về thứ tự ưu tiên xử lý tài sản thế chấp phải theo quy định tại Điều 324, 325 Bộ luật dân sự năm 2005 để quyết định Ngân hàng nào được quyền xử lý tài sản.

[1.5] Về xác định những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Như trên đã phân tích, vì việc chuyển nhượng tài sản phát sinh từ quan hệ hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông H3, Công ty H, Ngân hàng Đ nên phải xem xét các vấn đề này. Do vậy, phải đưa ông H3 là người vay và cũng là thành viên Công ty H vào tham gia tố tụng để làm rõ những vấn đề liên quan đã nêu nhưng ông H3 không được tham gia vào vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông H3 không thắc mắc về hợp đồng tín dụng giữa ông H3 và Ngân hàng Đ, Công ty H không khởi kiện tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản nên không xem xét. Tuy nhiên hồ sơ thể hiện ở Tòa án cấp sơ thẩm, ông H3 có văn bản nêu ý kiến ông H3 không biết về Hợp đồng ủy quyền của Công ty H ngày 25-11-2010 cho Ngân hàng Đ *(BL 60)*; Ông H2 là người đại diện theo pháp luật của Công ty H, ông Trương Tuấn A là người được ông H2 ủy quyền điều hành Công ty cũng đã nêu các thắc mắc liên quan đến vấn đề vay nợ và thế chấp giữa ông H3 và Công ty H với Ngân hàng Đ *(BL 114, 115)*, nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét xem ông H3 và Công ty H có yêu cầu giải quyết về quan hệ vay nợ, thế chấp hay không để yêu cầu thực hiện thủ tục tố tụng theo quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện và luật sư của Công ty H trình bày ở Tòa án cấp sơ thẩm đã có yêu cầu nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết.

[2] Liên quan đến việc DNTN H vay tiền của Ngân hàng TMCP B, tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng của Công ty H:

[2.1] Theo Hợp đồng tín dụng thì tài sản bảo đảm là nhà xưởng của Công ty H tại thành phố R và quyền sử dụng đất tại huyện X cùng với một căn nhà tại thành phố Hồ Chí Minh của bà Đ1, nhưng hồ sơ vụ án chỉ có hợp đồng thế chấp là các nhà

xưởng của Công ty H tại thành phố R *(BL 171, 198)*. Trong khi đó lời khai của bà Đ1 thể hiện rằng tài sản thế chấp cho phần vay 2.000.000.000đ/15.000.000.000đ của bà là căn nhà tại thành phố Hồ Chí Minh đã được Ngân hàng giải chấp do bà đã trả nợ xong phần của bà *(BL 255)*. Nếu việc này là đúng thì cũng cần phải xem xét việc khoản vay 15.000.000.000đ chưa được trả xong thì Ngân hàng căn cứ vào đâu để giải chấp một trong số các tài sản thế chấp, nếu không định rõ tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay cụ thể bao nhiêu mà Ngân hàng cho giải chấp thì sẽ ảnh hưởng đến giá trị tài sản bảo đảm còn lại (nếu có) của bên thứ ba là Công ty H. Vấn đề này chưa được điều tra, xác minh.

[2.2] Hiện nay Ngân hàng Đ đã thay mặt Công ty H chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty H cho Công ty QLN & KTTS. Như đoạn [1.4.2] đã phân tích về quyền được ưu tiên xử lý tài sản thế chấp của hai Ngân hàng, trong đó Ngân hàng TMCP B chỉ nhận thế chấp tài sản trên đất, không kèm theo thế chấp quyền sử dụng đất nhưng nếu việc nhận thế chấp của Ngân hàng TMCP B là hợp pháp thì tại Điều 111 Luật đất đai năm 2003 và Khoản 2 Điều 68 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 về giao dịch bảo đảm quy định trong trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp quyền sử dụng đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất đó được tiếp tục sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong hợp đồng về quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp và người sử dụng đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

[2.3] Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Công ty QLN & KTTS và của Ngân hàng TMCP B không thể tách rời, tài sản thế chấp của Công ty H có được coi là hợp pháp hay không và nếu hợp pháp thì Ngân hàng nào sẽ được quyền xử lý để thu hồi nợ còn phụ thuộc vào kết quả điều tra, xác minh tất cả các vấn đề Hội đồng xét xử đã nêu trên, những vấn đề này không thể xử lý được ở phiên tòa phúc thẩm.

[3] Ngoài ra, trong hồ sơ vụ án có Hợp đồng ủy quyền ngày 25-11-2010 và Biên bản họp Hội đồng thành viên ngày 08-11-2010 của Công ty H chỉ là bản photo không sao y chứng thực, không có đối chiếu bản chính hoặc lời khai xác nhận nội dung của các đương sự.

[4] Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không thể khắc phục những thiếu sót nêu trên nên chấp nhận kháng cáo, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H2, Công ty TNHH du lịch và dịch vụ H, Ngân hàng TMCP B, Bà Lê Thị Đ1 :

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2016/DS-ST ngày 30-12-2016 của Tòa án nhân dân thành phố R.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố R giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H2, Công ty TNHH du lịch và dịch vụ H, Ngân hàng TMCP B, Bà Lê Thị Đ1 không phải nộp, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người kháng cáo là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) lần lượt theo các biên lai thu số 0002728 ngày 10-01-2017, số 0002729 ngày 10-01-2017, số 0002727 ngày 09-01-2017, số 0003258 ngày 09-02-2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố R.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (27-7-2017).

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đào Thị Huệ

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh BR-VT;
-TAND thành phố R;
-Chi cục THADS thành phố R;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.