

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 11/2023/KDTM - PT
Ngày: 20 – 6 – 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng dịch vụ
định giá bất động sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Vương Thảo;

Các Thẩm phán:

Ông Cao Văn Hiếu;

Ông Nguyễn Ngọc Anh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Bùi Duy Đức, cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Bà Đặng Ngọc Hoài Linh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19 và ngày 20 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại phúc thẩm thụ lý số 36/2022/TLPT-KDTM ngày 05 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ định giá bất động sản*”.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 41/2022/KDTM – ST ngày 30 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2023/QĐXXPT–KDTM ngày 27/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 06/2023/QĐHPT–KDTM ngày 30/3/2023, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa xét xử vụ án dân sự số 221/TB–TA ngày 20/4/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2023/QĐHPT–KDTM ngày 09/5/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 09/QĐHPT - KDTM ngày 07/6/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X.

Địa chỉ trụ sở: đường H, phường 2, thành phố T, tỉnh Long An. Địa chỉ liên hệ: đường L, phường B, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị H, chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên. Bà Hoàng Thị H ủy quyền cho ông Phạm Anh T, chức vụ: Giám đốc, theo Giấy ủy quyền số 03/2023/GUQ-HĐTV ngày 31/3/2023. Ông Phạm Anh T ủy quyền cho ông Đặng Đình T, chức vụ: Trưởng Bộ phận Phòng Kinh doanh, theo Giấy ủy quyền số 22/2023/GUQ-BGD ngày 03/4/2023; ông Trương Đình T - chuyên viên (Giấy ủy quyền ngày 21/4/2023). Ông Đặng Đình T, ông Trương Đình T có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Bất động sản P

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà D, đường T, phường T, quận H, TP Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Thái H, chức danh: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Thủy T, sinh năm: 1997, theo Giấy ủy quyền ngày 15/9/2022 và bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1979, theo Giấy ủy quyền ngày 27/3/2023 của Tổng giám đốc Công ty. Bà Nguyễn Thị Thủy T, bà Nguyễn Ngọc H có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Ông Phan Trung H, sinh năm 1960 và ông Phan Minh H, sinh năm 1993, luật sư Văn phòng Luật sư Phan Trung H, địa chỉ: đường Đ, phường 9, quận P, thành phố H, thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

- Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1972, luật sư của Văn phòng Luật sư T, địa chỉ: đường H, phường 2, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phan Trung H, ông Nguyễn Thanh V có mặt, ông Phan Minh H có đơn xin vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X.

Địa chỉ: đường H, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T, chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn D, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thùy L, theo Giấy ủy quyền số 01/2023/GUQ-CTHĐTV

ngày 17/02/2023 của Chủ tịch Hội đồng thành viên, Giấy ủy quyền số 36/2023/GUQ-CB ngày 20/3/2023 của Tổng Giám đốc, Giấy ủy quyền số 109/2023/GUQ-CB ngày 24/4/2023 của Phó Tổng Giám đốc. Địa chỉ: đường L, phường B, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn D, bà Nguyễn Thị Thùy L có mặt, ông Nguyễn Văn T vắng mặt.

4. Người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1959, nguyên là Giám đốc Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Đ. Trú tại: đường số , KCN C, Phường , Quận , thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Bùi Thế N, sinh năm 1979, nguyên là Định giá viên Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Đ. Trú tại: đường T, A, Huyện T, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Công T, Ông Bùi Thế N có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đến ngày 24/9/2013, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X, sau đây gọi tắt là Công ty Quản lý nợ) và Công ty Cổ phần Bất động sản P (sau đây gọi tắt là Công ty P) đã ký kết các Hợp đồng thẩm định giá:

- Hợp đồng thẩm định giá số 31/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011 với nội dung: Tài sản thẩm định giá là thửa đất số 19, tờ bản đồ số 756, lô A30 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, phí dịch vụ thẩm định: 28.600.000đồng, VAT: 2.860.000đồng;

- Hợp đồng thẩm định giá số 32/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011 với nội dung: Tài sản thẩm định giá là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 756, lô A31 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, phí dịch vụ thẩm định: 17.000.000đồng, VAT: 1.700.000đồng;

- Hợp đồng thẩm định giá số 33/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011 với nội dung: Tài sản thẩm định giá là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 738, lô CC1 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, phí dịch vụ thẩm định: 76.500.000đồng, VAT: 7.650.000đồng;

- Hợp đồng thẩm định giá số 53/2011/HĐKT-TBA ngày 31.8.2011 với nội dung: Tài sản thẩm định giá là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 758, lô CC2 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, phí dịch vụ thẩm định: 32.354.000đồng, VAT: 3.235.400đồng.

Phương thức thanh toán: Công ty P (bên B) thanh toán cho Công ty Quản lý nợ (bên A) một lần toàn bộ số tiền nêu trên bằng hình thức chuyển khoản ngay sau khi bên A giao chứng thư thẩm định giá cho bên B, bên A sẽ xuất hóa đơn GTGT cho bên B.

Sau khi thực hiện xong việc thẩm định giá, Công ty Quản lý nợ đã bàn giao Chứng thư Thẩm định giá cho Công ty P. Trên cơ sở đó, Công ty P đã dùng những chứng thư này để ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ (nay là Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X). Mặc dù đã sử dụng các chứng thư này để vay tiền, nhưng từ đó đến nay Công ty P vẫn chưa thanh toán phí Thẩm định giá cho Công ty Quản lý nợ theo thỏa thuận tại các Hợp đồng đã ký.

Nay Công ty Quản lý nợ đề nghị Tòa án buộc Công ty P phải thanh toán phí thẩm định giá các bất động sản là 154.454.000 đồng, 10% thuế VAT là 15.445.400 đồng, tổng cộng: 169.899.400 đồng theo đúng quy định tại các Hợp đồng hai bên đã ký kết.

** Tại Bản trình bày ý kiến ngày 18/11/2013, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Công ty Cổ phần Bất động sản P trình bày:*

Công ty Cổ phần Bất động sản P xác nhận có ký các Hợp đồng thẩm định giá số 31/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011, số 32/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011, số 33/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011, số 53/2011/HĐKT-TBA ngày 31.8.2011 với 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). Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết các Hợp đồng Thẩm định giá thì nguyên đơn không có chức năng thẩm định giá theo quy định của pháp luật. Tại Bản án hình sự sơ thẩm số 185/HS-ST ngày 31/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử bị cáo Hứa Thị P

và đồng phạm ghi nhận: “. Căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1101340156 thì Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Đ chỉ đăng ký chức năng Định giá, không đăng ký các hoạt động có chức năng Thẩm định giá, T... không có Thẩm định viên được cấp thẻ đồng thời không thực hiện thông báo đến Bộ Tài chính về việc thành lập và danh sách Thẩm định viên” nên các Hợp đồng thẩm định giá vô hiệu ngay từ khi xác lập và lỗi thuộc về nguyên đơn nên không làm phát sinh nghĩa vụ đối với bị đơn. Ngoài ra, Công ty P cũng không nhận được chứng thư Thẩm định giá của Công ty Quản lý nợ. Vì vậy, Công ty Cổ phần Bất động sản P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X trình bày:*

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) và Công ty Cổ phần Bất động sản P có ký kết các Hợp đồng thẩm định giá số 31/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011, số 32/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011, số 33/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011, số 53/2011/HĐKT-TBA ngày 31.8.2011. Sau khi có các Chứng thư Thẩm định giá của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ, Ngân hàng TMCP Đ (nay là Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên X) căn cứ vào giá trị các lô đất được thẩm định giá nên đã ký kết các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản và cho Công ty Cổ phần Bất động sản P vay tiền. Nay Công ty TNHH Một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng X khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Bất động sản P thanh toán toàn bộ phí Thẩm định giá của các Hợp đồng Thẩm định giá trên là có căn cứ. Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán toàn bộ chi phí Thẩm định giá theo 4 Hợp đồng Thẩm định giá cho nguyên đơn.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 41/2022/KDTM – ST ngày 30 tháng 09 năm 2022, Toà án nhân dân quận Hải Châu quyết định:

Căn cứ: - Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự ;

- Điều 74,76 Luật Thương mại năm 2005;
- Khoản 4 Điều 196 Luật Doanh nghiệp năm 2014
- Điều 121, 122, 124, 127, 128, 136, 137 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Nghị định của Chính phủ số 101/2005/NĐ-CP ngày 03 tháng 8 năm 2005 về Thẩm định giá.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Xử:

1. Tuyên bố: Các Hợp đồng Thẩm định giá: Hợp đồng số 31/2011/HĐKT-TBA ngày 11 tháng 8 năm 2011, Hợp đồng số 32/2011/HĐKT-TBA ngày 11 tháng 8 năm 2011, Hợp đồng số 33/2011/HĐKT-TBA ngày 11 tháng 8 năm 2011, Hợp đồng số 53/2011/HĐKT-TBA ngày 31 tháng 8 năm 2011 là vô hiệu ngay từ khi xác lập.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X về việc buộc Công ty Cổ phần Bất động sản P phải thanh toán phí thẩm định giá là 169.899.400đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu tám trăm chín mươi chín ngàn bốn trăm đồng) (bao gồm: Phí thẩm định giá: 154.454.000đồng (Một trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi bốn ngàn đồng), 10% thuế VAT là 15.445.400đồng (Mười lăm triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn bốn trăm đồng), theo các Hợp đồng Thẩm định giá số 31/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011, Số 32/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011, Số 33/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011, Số 53/2011/HĐKT-TBA ngày 31.8.2011.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2022 nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Cổ phần Bất động sản P phải thanh toán phí dịch vụ thẩm định giá với tổng số tiền (bao gồm 10% thuế VAT) là 169.899.400 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo. Bị đơn không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản

án sơ thẩm. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản, giữ nguyên án sơ thẩm với lý do các Hợp đồng thẩm định giá số 31/2011/HĐKT-TBA, Hợp đồng số 32/2011/HĐKT-TBA, Hợp đồng số 33/2011/HĐKT-TBA cùng ngày 11/8/2011 và Hợp đồng số 53/2011/HĐKT-TBA ngày 31/8/2011 là vô hiệu ngay từ khi xác lập. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X, buộc Công ty Cổ phần Bất động sản P phải thanh toán phí thẩm định giá là 169.899.400đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu tám trăm chín mươi chín ngàn bốn trăm đồng) (bao gồm: Phí thẩm định giá: 154.454.000đồng (Một trăm năm bốn mươi triệu bốn trăm năm mươi bốn ngàn đồng), 10% thuế VAT là 15.445.400đồng (Mười lăm triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn bốn trăm đồng)), theo các Hợp đồng Thẩm định giá số 31/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011, Số 32/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011, Số 33/2011/HĐKT-TBA ngày 11.8.2011, Số 53/2011/HĐKT-TBA ngày 31.8.2011.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Sau khi đưa vụ án ra xét xử, Luật sư Phan Trung H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị đưa Ông Nguyễn Công T nguyên Giám đốc và Ông Bùi Thế N nguyên định giá viên Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng. Để bảo đảm giải quyết toàn diện vụ án, căn cứ quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đưa Ông Nguyễn Công T và Ông Bùi Thế N vào tham gia tố tụng và tiến hành lấy lời khai, lời trình bày của người làm chứng. Tại phiên tòa hôm nay, những người làm chứng này đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt

người làm chứng theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Luật sư Phan Trung H đề nghị phải có mặt người làm chứng mới giải quyết được vụ án là không có cơ sở.

Về nội dung:

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và lời trình bày của các đương sự thì thấy: Theo các tài liệu là Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông của Công ty CP Taxi P và Công ty CP Thép L (cùng nhóm Công ty với Công ty CP Bất động sản P - gọi tắt là Công ty P) thì vào năm 2011 hai Công ty này có nhu cầu vay vốn của Ngân hàng Đ để góp vốn sản xuất kinh doanh tại Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng A và Công ty TNHH N, Công ty CP Bất động sản P sẽ sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thế chấp bảo đảm khoản vay. Thời điểm này Ngân hàng TMCP Đ đã ban hành Quy chế cho vay số 29/2010/QĐ – HĐQT, Quy chế bảo đảm tiền vay số 30/2010/QĐ – HĐQT cùng ngày 18/3/2010 và hướng dẫn số 852/2011/HĐ – TGD ngày 12/8/2011 phối hợp cùng T... (tức 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 - gọi tắt là Công ty Quản lý nợ) định giá tài sản bảo đảm, theo đó khách hàng đề nghị cấp tín dụng tại Tb với số tiền từ 500.000.000đ trở lên và có tài sản bảo đảm phù hợp với quy định của Tb thì phải phối hợp với T... định giá tài sản bảo đảm. Thực hiện các quy chế này, để được vay vốn, Công ty P được Ngân hàng chỉ định ký các hợp đồng thẩm định giá với Công ty Quản lý nợ.

[3] Công ty P xác định có ký kết các Hợp đồng thẩm định giá số 31/2011/HĐKT-TBA, số 32/2011/HĐKT-TBA, số 33/2011/HĐKT-TBA cùng ngày 11/8/2011 và Hợp đồng số 53/2011/HĐKT-TBA ngày 31/8/2011 với Công ty Quản lý nợ, về việc thẩm định giá lần lượt các tài sản gồm: thửa đất số 19, tờ bản đồ số 756, lô A30; thửa đất số 13, tờ bản đồ số 756, lô A31; thửa đất số 01, tờ bản đồ số 738, lô CC1; thửa đất số 16, tờ bản đồ 758, lô CC2 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Tổng giá trị 04 hợp đồng thẩm định giá là 169.899.400đ (đã bao gồm 10% thuế VAT).

[4] Về hiệu lực của các hợp đồng thẩm định giá.

[4.1] Luật sư Phan Trung H cho rằng Công ty P buộc phải ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty Quản lý nợ theo chỉ đạo của bà Hứa Thị P, là chủ sở hữu thực sự của Ngân hàng Đ. Về phía Ngân hàng cho rằng việc chỉ định Công ty P ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty Quản lý nợ là nhằm bảo đảm tính

chính xác khi định giá tài sản bảo đảm, tránh trường hợp bên thế chấp và bên định giá nâng khống giá trị tài sản để vay tiền của Ngân hàng; Ngân hàng không ép buộc Công ty P phải vay tiền và Công ty P có thể ký hợp đồng thẩm định giá với đơn vị khác nhưng giá trị phải được sự chấp thuận của Ngân hàng. Xét, về việc ký kết hợp đồng thẩm định giá, đại diện Công ty P xác định là tự nguyện, trên cơ sở Công ty P có nhu cầu vay vốn và đã hiểu rõ các quy định về cho vay của Ngân hàng Đ. Mặt khác, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1101340156 của Công ty Quản lý nợ thì Ngân hàng Đ là chủ sở hữu của Công ty này. Việc Ngân hàng Đ ban hành quy chế đối với hoạt động, kế hoạch kinh doanh của Công ty Quản lý nợ Ngân hàng Đ là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 64 Luật Doanh nghiệp 2005.

[4.2] Ngoài ra, Luật sư bị đơn còn cho rằng từ thời điểm tháng 02/2011, Công ty P không còn là chủ sở hữu các lô A30, A31, CC1 tọa lạc tại Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến S nên không có quyền ký các hợp đồng thẩm định giá đối với các lô này. Xét, Công ty P là chủ sở hữu các lô A30, A31, CC1 theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần lượt có số BA 645841 (lô A30), BA 645842 (lô A31), BA 645849 (lô CC1) do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/12/2010. Ngày 22/02/2011, Công ty P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị Phi N theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 770 (lô A30), 772 (lô A31) và số 771 (lô CC1) được Văn phòng Công chứng B chứng thực, đã được đăng ký chính lý biến động ngày 13/4/2011. Ngày 01/8/2011, ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị Phi N và ông Trương Đoàn Quốc D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất này tại Văn phòng Công chứng B, chứng thực số 6561 (lô A30), 6563 (lô A31), 6564 (lô CC1) được đăng ký chính lý biến động ngày 01/9/2011. Tuy nhiên, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 58/2020/DS – PT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật xác định: Mặc dù ông C, bà N, ông D ký các giao dịch chuyển nhượng, đã được chính lý biến động đứng tên các cá nhân như trên nhưng Công ty Cổ phần Bất động sản P mới là chủ sở hữu thật sự, có quyền định đoạt quyền sử dụng các thửa đất này; đồng thời bản án công nhận quyền sở hữu 03 lô đất trên cho Công ty P. Do đó việc Công ty Cổ phần Bất động sản P ký các hợp đồng thẩm định giá là phù hợp.

[4.3] Về việc Công ty P mới cho rằng các hợp đồng thẩm định giá vô hiệu do Công ty Quản lý nợ không có chức năng thẩm định giá, không có Thẩm định viên về giá. Xét, vào thời điểm các bên ký kết các hợp đồng thẩm định giá, việc

thẩm định giá, định giá được quy định chi tiết tại Pháp lệnh số 40/2002/PL-UBTVQH10 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về giá, tuy nhiên đối với bất động sản thì luật chuyên ngành là Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 có quy định đặc thù, theo đó định giá bất động sản là hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản theo khoản 3, 9 Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản. Luật này chỉ có quy định về định giá bất động sản, không có quy định nào về thẩm định giá bất động sản. Theo mục L Quy định nội dung Hệ thống ngành kinh tế của Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 337/QĐ-BKH ngày 10/4/2007 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Quyết định số 10/2007/QĐ-TTg ngày 23/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ thì ngành kinh doanh bất động sản bao gồm cung cấp các dịch vụ về bất động sản khác như định giá bất động sản; tại nhóm ngành 682 - 6820 – 68200 có nêu “*Việc cung cấp các hoạt động kinh doanh bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng bao gồm các dịch vụ liên quan đến bất động sản như...dịch vụ định giá bất động sản*”; không có mã ngành nào về “thẩm định giá bất động sản”. Tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1101340156, Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Xây dựng Việt Nam (chuyển từ Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ) có đăng ký mã ngành 6820, chi tiết có định giá bất động sản. Việc định giá theo các chứng thư thẩm định giá được thực hiện bởi các định giá viên có thẻ định giá bất động sản.

[4.4] Lẽ ra trường hợp Luật Kinh doanh bất động sản 2006, các văn bản quy phạm hướng dẫn hoặc có liên quan không quy định về thẩm định giá bất động sản mà chỉ quy định về định giá bất động sản thì Công ty Quản lý nợ Ngân hàng X và Công ty P phải ký kết hợp đồng định giá và ban hành chứng thư định giá nhưng hai bên ký các hợp đồng với tên gọi là thẩm định giá là chưa phù hợp với luật. Ông Nguyễn Công T - nguyên Giám đốc và Ông Bùi Thế N - nguyên là định giá viên của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Đ xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về định giá bất động sản nên Công ty Quản lý nợ áp dụng các quy định của thẩm định giá để ban hành chứng thư thẩm định giá, do đó, có sự nhầm lẫn về từ ngữ. Công ty Quản lý nợ xác định bản chất dịch vụ mà Công ty Quản lý nợ đã cung cấp cho Công ty P là định giá bất động sản. Xét, thực tế Công ty Quản lý nợ và Công ty P hoặc nhóm đối tác của Công ty P đã ký nhiều hợp đồng có cùng mục đích định giá bất động sản để làm cơ sở tham khảo giá thị trường để vay vốn tại Ngân hàng Đ trong đó có hợp đồng ghi thẩm định giá, ban hành chứng thư thẩm định giá, có hợp đồng ghi định giá, ban hành

chứng thư định giá. Tại 04 hợp đồng thẩm định giá đang tranh chấp thì Công ty quản lý nợ có ban hành Báo cáo kết quả định giá trước khi ra Chứng thư Thẩm định giá. Trình bày của Công ty Quản lý nợ về việc nhầm lẫn về tên gọi hợp đồng khi ký kết các hợp đồng thẩm định giá mà lẽ ra là định giá, là có cơ sở.

[4.5] Xét, các hợp đồng thẩm định giá được ký kết trên cơ sở tự nguyện, giữa các bên có đủ năng lực, chức năng theo quy định của pháp luật và không vi phạm pháp luật nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 122, 405 Bộ luật Dân sự 2005. Bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về việc thực hiện hợp đồng:

[5.1] Công ty Quản lý nợ đã ban hành các Chứng thư thẩm định giá số 31/2011/CTTĐG-TBA, số 32/2011/CTTĐG-TBA, số 33/2011/CTTĐG-TBA cùng ngày 16/8/2011 cho các Hợp đồng thẩm định giá số 31/2011/HĐKT-TBA, số 32/2011/HĐKT-TBA, số 33/2011/HĐKT-TBA cùng ngày 11/8/2011 và Chứng thư thẩm định giá số 53/2011/CTTĐG - TBA ngày 05/9/2011 cho Hợp đồng thẩm định giá số 53/2011/HĐKT-TBA ngày 31/8/2011. Đến ngày 29/12/2011, Công ty Quản lý nợ xuất các hóa đơn số 153 cho hợp đồng số 31/2011/HĐKT-TBA, số 154 cho hợp đồng 32/2011/HĐKT-TBA, số 155 cho hợp đồng số 33/2011/HĐKT-TBA, số 159 cho hợp đồng 53/2011/HĐKT-TBA. Sau đó, Công ty Quản lý nợ có các công văn yêu cầu Công ty P thực hiện nghĩa vụ thanh toán phí định giá bất động sản nhưng không nhận được phản hồi.

[5.2] Công ty P trình bày không nhận được các chứng thư thẩm định giá, hóa đơn cũng như công văn đòi nợ do Công ty Quản lý nợ phát hành, không xác nhận đã sử dụng các chứng thư để vay vốn của Ngân hàng, đại diện Công ty Quản lý nợ không chứng minh được việc có đi khảo sát thực tế bất động sản. Về phía Công ty quản lý nợ, theo lời trình bày của Ông Bùi Thế N, Ông Nguyễn Công T thì khi thực hiện việc định giá, định giá viên có khảo sát thực tế, có đại diện của Công ty P đi cùng để xác định hiện trạng bất động sản và bàn giao cho Công ty Quản lý nợ để định giá. Trước khi ban hành các chứng thư, định giá viên đã lập các Báo cáo kết quả định giá bất động sản cho từng hợp đồng và đã được Giám đốc Công ty Quản lý nợ phê duyệt. Về việc giao chứng thư thì Công ty quản lý nợ cho rằng đã giao cho Công ty P thông qua việc ký nhận trực tiếp tại sổ giao nhận chứng thư, giá trị trong các chứng thư thẩm định giá đã được Công ty P sử dụng đúng mục đích theo các hợp đồng thẩm định giá và các bên liên quan đã vay được vốn tại Ngân hàng Đ.

[5.3] Xét, đối với 03 chứng thư thẩm định giá số 31/2011/CTTĐG-TBA, số 32/2011/CTTĐG-TBA, số 33/2011/CTTĐG-TBA cùng ngày 16/8/2011 có tổng giá trị 03 tài sản thế chấp là 113.223.820.000đ thì tại Tờ trình thẩm định giá tài sản thế chấp số 64/TĐTS/2011 do Ngân hàng Đ lập ngày 16/8/2011 có nêu Ngân hàng căn cứ vào 03 chứng thư này để xác định giá thị trường của tài sản bảo đảm, phần kết quả thẩm định là đúng như kết quả định giá tài sản của Công ty Quản lý nợ. Tại Biên bản định giá tài sản bảo đảm tiền vay do Ngân hàng TMCP Đ và ông Trương Đoàn Quốc Dũng (thực chất là đứng tên thay Công ty P) cùng lập ngày 05/9/2011 ghi kèm theo Tờ trình số 64/TĐTS/2011, xác định tổng giá trị 03 tài sản thế chấp là 113.223.820.000đ, đúng bằng giá trị định giá tại 03 chứng thư. Giá trị định giá tài sản thế chấp tiếp tục được ghi nhận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 040.195.11/HĐTC ngày 05/9/2011 và số 040.217.11/HĐTC ngày 20/9/2011, bảo đảm cho Công ty Cổ Phần Taxi P vay vốn tại Ngân hàng Đ theo Giấy đề nghị vay vốn ngày 04/8/2011 và Hợp đồng tín dụng số 040.104.11/HĐTD - NH ngày 05/9/2011, Phụ lục số 01/040.104.11/PLHĐTD - NH ngày 20/9/2011. Ngân hàng Đ đã giải ngân khoản vay này vào số tài khoản 0400010000964 của Công ty Cổ Phần Taxi P theo Phiếu chuyển khoản số SCT: 5502-040000614 ngày 05/9/2011, Công ty P đã lập khế ước nhận nợ số: 040.104.11/KUNN-NH.

[5.4] Đối với Chứng thư thẩm định giá số 53/2011/CTTĐG - TBA ngày 05/9/2011 có giá trị tài sản bảo đảm là 64.708.000.000đ thì tại Tờ trình thẩm định tài sản thế chấp ngày 07/9/2011 thể hiện tổ thẩm định Ngân hàng Đ căn cứ chứng thư này xác định giá trị tài sản bảo đảm. Tại Biên bản Định giá tài sản bảo đảm tiền vay do Ngân hàng Đ và Công ty CP Bất động sản P cùng lập ngày 09/9/2011 ghi nhận giá trị tài sản bảo đảm là 64.708.000.000đ. Giá trị này tiếp tục được ghi nhận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 040.204.11/HĐTC ngày 9/9/2011, sau đó đổi thành Hợp đồng có công chứng số 040.214.11/HĐTC ngày 20/9/2011, bảo đảm cho Công ty Thép L vay vốn theo các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ số 040.112.11/HĐTD-NH ngày 09/9/2011. Ngân hàng Đ - CN Sài Gòn đã giải ngân khoản vay này cho Công ty Thép L vào ngày 09/9/2011.

[5.5] Như vậy, theo hồ sơ, Công ty Quản lý nợ đã ban hành các chứng thư thẩm định giá và các chứng thư này đã được Ngân hàng sử dụng làm cơ sở để cho Công ty Cổ Phần Taxi P và Công ty Thép L vay vốn, tức Công ty Quản lý nợ Ngân hàng X đã hoàn thành nghĩa vụ cung ứng dịch vụ định giá bất động sản theo Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản 2006 và Điều 79 Luật Thương mại

2005. Công ty P phản đối cho rằng việc cho vay, giải ngân là không, theo sự chỉ đạo của bà Hứa Thị P đã được kết luận tại Bản án Hình sự phúc thẩm số 168/2018/HS-PT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, Công ty P không có nghĩa vụ trả tiền phí thẩm định giá; Nguyên đơn Công ty Quản lý nợ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Xây dựng và đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng cho rằng Công ty CP Bất động sản P phải có nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại mục 3.2 các hợp đồng thẩm định giá và quy định tại khoản 1 Điều 85 Luật Thương mại, việc cho vay, giải ngân của Ngân hàng là có thật, đúng quy định, Công ty Quản lý nợ không thể biết và không bắt buộc phải biết việc Công ty Cổ Phần Taxi P, Công ty Thép L có được giải ngân thực tế hay không, mà chỉ biết chứng thư thẩm định giá của Công ty lập được Ngân hàng sử dụng để cho vay đúng quy định, còn việc Công ty Cổ Phần Taxi P, Công ty Thép L không được giải ngân thực tế là do thỏa thuận riêng của bà Hứa Thị P và đồng phạm rút vốn sau khi được giải ngân nhằm mục đích khác.

[5.6] **Xét thấy, theo Điều 2 của Hợp đồng thẩm định giá thì mục đích thẩm định giá là nhằm tham khảo ước tính giá trị thị trường của tài sản phục vụ mục đích thế chấp xin vay vốn ngân hàng, tuy nhiên,** tại Bản án Hình sự phúc thẩm số 168/2018/HS-PT ngày 02/11/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án Hứa Thị P và đồng phạm nhận định: *“Bị cáo Hứa Thị P sử dụng số tiền 5.256.590.237.290 đồng bằng thủ đoạn chi khống tiền giải ngân đối với những khoản tiền vay của Công ty P, nhưng thực tế không chuyển tiền hoặc chuyển tiền không đầy đủ cho Công ty P, rồi khấu trừ vào các chứng từ thu khống số tiền này, đưa dư nợ về cho Công ty P gánh chịu”; “kết quả là thông qua điều tra xác minh, đối chiếu chứng cứ và đánh giá lời khai của các bị cáo và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì chỉ có căn cứ xác định số tiền giải ngân Công ty P thực nhận là 3.936.996.000.000 đồng; không có căn cứ xác định số tiền nợ theo yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Xây dựng Việt Nam”.* Đối với khoản vay tại 02 hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 040.104.11/HĐTD - NH ngày 05/9/2011 và phụ lục số 01/040.104.11/PLHĐTD - NH ngày 20/9/2011 và khế ước nhận nợ số: 040.104.11/KUNN-NH được ký giữa Ngân hàng và Công ty Cổ Phần Taxi P và Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ số 040.112.11/HĐTD-NH ngày 09/9/2011 được ký giữa Ngân hàng Đ với Công ty Thép L nằm trong khoản tiền vay không giải ngân thực tế được một phần hoặc toàn bộ. Do đó Công ty P không có nghĩa vụ gì phát sinh đối với các

giao dịch liên quan đến 02 hợp đồng tín dụng này, bao gồm cả việc thanh toán cho 04 hợp đồng thẩm định giá đang tranh chấp.

[7] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Quản lý tài sản Ngân hàng Xây dựng, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty P phải trả cho Công ty Quản lý nợ số tiền là 169.899.400đ. Lập luận của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa là không có cơ sở chấp nhận.

[11] Về án phí: Công ty Quản lý tài sản phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 77, khoản 3 Điều 296 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 122, 405 Bộ luật Dân sự 2005;
- Khoản 3, 9, 10 Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản 2006;
- Điều 79 và khoản 1 Điều 85 Luật Thương mại;
- Điểm b khoản 1 Điều 64 Luật Doanh nghiệp 2005;
- Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X;

Giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 41/2022/KDTM – ST ngày 30 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X đối với Công ty Cổ phần Bất động sản P về việc “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ định giá bất động sản*” về việc buộc Công ty Cổ phần Bất động sản P phải thanh toán phí thẩm định giá là 169.899.400đồng (*Một trăm sáu mươi chín triệu tám trăm chín mươi*

chín ngàn bốn trăm đồng), bao gồm: Phí thẩm định giá: 154.454.000đồng và 10% thuế VAT là 15.445.400đồng.

2. Về Án phí kinh doanh thương mại:

a. Án phí sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 8.494.970đồng (*Tám triệu bốn trăm chín mươi bốn ngàn chín trăm bảy mươi đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 4.247.485 đồng (*Bốn triệu hai trăm bốn mươi bảy ngàn bốn trăm tám mươi lăm đồng*) theo biên lai thu số 0006136 ngày 04/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X còn phải nộp 4.247.485đồng (*Bốn triệu hai trăm bốn mươi bảy ngàn bốn trăm tám mươi lăm đồng*).

b. Án phí phúc thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000đ, trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 2.000.000đ, đã nộp tại biên lai số 0006807 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng X đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 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:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Mai Vương Thảo

