

Bản án số: **1011/2020/KDTM-PT**

Ngày: 03-11-2020

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nợ vô hiệu

**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: Ông Sỹ Hồng Nam

Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Linh Sương – 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: Bà Trương Thị Hồng Hoa – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/09, 02/10, 26/10, 02/11 và ngày 03/11/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2020/TLPT-KDTM ngày 11/3/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nợ vô hiệu*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 278/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận E bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4397/2020/QĐ-PT ngày 24/8/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần N

Địa chỉ trụ sở chính: 198 Trần Quang K, Phường L, quận K, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Minh V (có mặt)

(Theo Giấy ủy quyền số 1855/UQ-HCM ngày 31/3/2016 và Công văn số 7963/HCM-KHDN 2 ngày 03/8/2020 của Ngân hàng TMCP N chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh)

Bị đơn: Công ty Cổ phần Tân T

Địa chỉ trụ sở: 32C khu phố H 1, phường X, thành phố A, tỉnh D.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Khắc C, ông Trần Quang V1 (có mặt)

(Theo Giấy ủy quyền số 14949 ngày 24/8/2017 tại Văn phòng Công chứng Quận 9, Giấy ủy quyền số 04/2020/UQ-TT ngày 08/5/2020)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Quốc T, sinh năm 1963

2. Bà Châu Ngọc P, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: 782 Nguyễn D, Phường 12, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà P: Ông Trần Quang V, Giấy ủy quyền số 016254 ngày 27/8/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Điệp, Thông báo chấm dứt ủy quyền ngày 08/5/2020 (có mặt).

3. Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1976

Địa chỉ: 780 Nguyễn D, Phường 12, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Thanh N, Giấy ủy quyền số 006875 ngày 23/8/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Điệp (có mặt).

4. Bà Bùi Thị Hồng V1, sinh năm 1970 (vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Thanh V2, sinh năm 1974 (vắng mặt)

6. Bà Nguyễn Ngọc Yến V3, sinh năm 1998 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 25C/10 khu phố H1, phường X, thành phố A, tỉnh D.

7. Công ty Cổ phần Thương mại và Công nghệ thực phẩm Hoàng L

Địa chỉ trụ sở: 32C khu phố H1, phường X, thành phố A, tỉnh D.

Người đại diện hợp pháp: Bà Mai Thị Kiều M, Giấy ủy quyền số 01/08/2019/GUQ-CNHCM ngày 29/8/2019 (vắng mặt)

8. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Sản xuất Trồng trọt Tân T

Địa chỉ trụ sở: Số 780 đường Nguyễn D, Phường 12, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn An T, Giấy ủy quyền số 30/2017/UQ-TT lập ngày 30/11/2017 (có mặt)

9. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tân Hưng P

Địa chỉ trụ sở: Số 55 đường DA7, khu dân cư V, khu phố H II, phường G, thành phố O, tỉnh D.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phùng Quang N, Giấy ủy quyền số 05/GUQ/THP ngày 15/5/2020 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tân Hưng P: Luật sư Trương Anh T, Luật sư Mai Thị T3, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP N có người đại diện hợp pháp là ông Phạm Minh V trình bày:

Ngày 06/01/2011, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N (*chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh – sau đây gọi tắt là VCB*) và Công ty cổ phần Tân T (*sau đây gọi tắt là Công ty Tân T*) ký Hợp đồng tín dụng số 0004/KH/11NH với thỏa thuận:

- VCB sẽ cấp cho Công ty Tân T hạn mức tín dụng với số tiền là 106.000.000.000 đồng trong thời hạn là 60 tháng để bổ sung vốn lưu động, chiết

khẩu ứng trước bộ chứng từ xuất khẩu, bảo lãnh phát hành tín dụng thư.

- Trường hợp có tranh chấp mà hai bên không tự thỏa thuận được thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền nơi có trụ sở của ngân hàng giải quyết.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 0004/KH/11NH, hai bên ký tiếp các thỏa thuận sau:

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 06/01/2011;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/HĐSĐBS.NHNT ngày 09/3/2011 điều chỉnh, bổ sung hạn mức tín dụng là 88.800.000.000 đồng và tài sản bảo đảm;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01 của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 09/3/2011 điều chỉnh, bổ sung hạn mức vay là 88.800.000.000 đồng;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01 của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 14/7/2011;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02 của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 05/10/2011 bổ sung quyền của rút vốn vay làm một lần hoặc nhiều lần cho Công ty Tân T;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 05 của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 15/5/2012 bổ sung quyền của rút vốn vay làm một lần hoặc nhiều lần cho Công ty Tân T.

Tài sản bảo đảm cho các khoản tiền vay nêu trên gồm có:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 69/15B Văn T, Phường 8, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất vào sổ số CH 03240 ngày 06/9/2010) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0007/NHNT ngày 13/01/2011 giữa VCB, Công ty Tân T, ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận S ngày 17/01/2011;

+ Tài sản gắn liền trên đất nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm tại địa chỉ 32C ấp H, xã G, huyện A, tỉnh D thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Công ty Tân T (gồm các giấy chứng nhận sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L388237, vào sổ số 618QSDĐ/1997 ngày 19/12/1997 đã đăng ký cập nhật biến động ngày 13/11/2008 qua tên Công ty Tân T; số N148280, vào sổ số 537QSDĐ/1999 ngày 04/5/1999 đã đăng ký cập nhật biến động ngày 13/11/2008 qua tên Công ty Tân T; số T751608, vào sổ số 67QSDĐ/2003 ngày 11/3/2003, đã đăng ký cập nhật biến động ngày 13/11/2008 qua tên Công ty Tân T và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 147/CN-SHCT ngày 29/10/2009) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0009/NHNT ngày 21/01/2011 giữa hai bên VCB, Công ty Tân T tại Văn phòng Công chứng số 2, tỉnh D, đã

được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh D ngày 22/4/2011);

+ Máy đóng gói bao bì kiểu SVCM, sản xuất tại Indonesia; Máy đóng gói liên tục dạng đứng, sản xuất tại Trung Quốc; Dây chuyền đồng bộ máy chế biến đóng gói rau câu sản xuất tại Trung Quốc; Dây chuyền rang đậu phộng đã qua sử dụng, sản xuất tại Thái Lan; Dây chuyền đồng bộ máy chiên đậu phộng, sản xuất tại Malaysia; Máy chiên đậu và các nguyên phụ liệu dùng trong chế biến thực phẩm, sản xuất tại Malaysia; Máy đóng gói tự động tỏi khô, sản xuất tại Malaysia và Máy dán nhãn tự động, sản xuất tại Đài Loan (*Hợp đồng thế chấp tài sản số 0010/NHNT ngày 13/01/2011 giữa VCB và Công ty Tân T, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch bảo đảm Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/01/2011*);

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ấp H1, xã G, huyện A, tỉnh D thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất số AD770751, vào sổ số H06066 ngày 31/01/2007*) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0011/NHNT ngày 21/01/2011 giữa VCB, Công ty Tân T, Ông T, bà P tại Văn phòng Công chứng số 2, tỉnh D, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện A, tỉnh D ngày 24/01/2011;

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2558, tờ bản đồ số 4BA ấp H1, xã G, huyện A, tỉnh D thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Trần Thị Kim L (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất số BB868532, vào sổ số CH 00650 ngày 23/12/2010*) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0012/NHNT ngày 25/5/2011 giữa hai bên và Bà L tại Văn phòng Công chứng số 2, tỉnh D, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện A, tỉnh D ngày 25/5/2011.

Căn cứ các thỏa thuận, hợp đồng đã ký kết, VCB đã thực hiện việc giải ngân cho Công ty Tân T nhiều lần, Công ty Tân T đã ký các giấy nhận nợ với lãi suất thỏa thuận cụ thể trên từng giấy nhận nợ là: 17,6% một năm, 17 % một năm và 16,5% một năm, lãi suất quá hạn là 150% của lãi suất trong hạn.

Cho rằng từ tháng 4/2012 Công ty Tân T đã không thực hiện việc thanh toán các khoản nợ đến hạn mặc dù VCB đã nhiều lần đôn đốc thanh toán, ngày 05/4/2016 VCB đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận E là Tòa án nơi nguyên đơn đã ký kết và thực hiện các thỏa thuận, hợp đồng với bị đơn nêu trên để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Tân T phải thanh toán tổng cộng là: 71.693.348.093 đồng bao gồm:

- Nợ gốc: 38.569.528.951 đồng;
- Lãi vay theo lãi suất theo thỏa thuận tại các giấy nhận nợ (tạm tính đến ngày 18/3/2016): 33.123.819.142 đồng;

Trường hợp Công ty Tân T không thanh toán thì đề nghị được phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Ngày 20/7/2018, VCB đã chuyển toàn bộ các quyền, nghĩa vụ của chủ nợ phát sinh từ các hợp đồng cho vay và các hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tân Hưng P (*sau đây gọi tắt là Công ty Tân Hưng P*) theo Hợp đồng mua, bán nợ số 18/HCM-HĐMB ngày 15/12/2017 và Phụ lục hợp đồng mua, bán nợ số 01/HCM-PLHĐMBN ngày 23/01/2018.

Ngày 20/7/2018, VCB có văn bản thông báo cho Công ty Tân Hưng P, Công ty Tân T và các ông/bà Trần Quốc T, Châu Ngọc P, bà Trần Thị Kim L biết việc VCB đã chuyển toàn bộ các quyền, nghĩa vụ của chủ nợ phát sinh từ các hợp đồng cho vay và các hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên cho Công ty Tân Hưng P.

Tại phiên tòa sơ thẩm, VCB rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với Công ty Tân T, không còn yêu cầu khởi kiện đối với Công ty Tân T nữa mà đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu của Công ty Tân Hưng P theo quy định của pháp luật. VCB cũng không đồng ý với yêu cầu của Ông T, bà P về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua, bán nợ số 18/HCM-HĐMB và Phụ lục hợp đồng mua, bán nợ số 01/HCM-PLHĐMBN giữa VCB với Công ty Tân Hưng P là vô hiệu.

Bị đơn là Công ty Cổ phần Tân T có người đại diện hợp pháp là ông Võ Khắc Chính và ông Trần Quang V trình bày:

Công ty Tân T thừa nhận lời khai của VCB về việc ký kết, thực hiện các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, khoản tiền nợ gốc, nợ lãi là đúng và xác nhận có trách nhiệm thanh toán số tiền còn nợ.

Công ty Tân T cho rằng hiện nay Tòa án nhân dân thị xã A (nay là thành phố A) đang thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề giữa nguyên đơn là ông Hoàng Ngọc T với bị đơn là Công ty Tân T. Do đó, Công ty Tân T đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để đợi kết quả giải quyết vụ án này.

Công ty Tân T đồng ý với yêu cầu của ông T, bà P về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua, bán nợ số 18/HCM-HĐMB và Phụ lục hợp đồng mua, bán nợ số 01/HCM-PLHĐMBN giữa VCB với Công ty Tân Hưng P là vô hiệu, không đồng ý với yêu cầu của Công ty Tân Hưng P về việc nhận các tài sản đã thế chấp để trừ vào số tiền Công ty Tân T còn nợ VCB.

Công ty Tân T sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ cho chủ nợ trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có:

Công ty TNHH Tân Hưng P có người đại diện hợp pháp là ông Phùng Quang Nghinh trình bày:

Công ty Tân Hưng P cho rằng tính đến ngày 29/11/2019, Công ty Tân T còn nợ số tiền là 81.081.315.173 đồng, trong đó: Nợ gốc 38.569.528.951 đồng; Lãi vay theo lãi suất đã thỏa thuận tại các giấy nhận nợ tính đến ngày 26/02/2018: 33.446.658.320 đồng; Lãi trên số nợ gốc phát sinh từ ngày 27/02/2018 tạm tính đến ngày 29/11/2019 với lãi suất bằng 150% mức lãi suất cho vay ngắn hạn của VCB

từng thời điểm (lãi suất từ 27/02/2018 đến ngày 22/11/2018 là 12,9 % một năm, từ 23/11/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 13,2 % một năm) là: 9.065.127.305 đồng.

Do đó, Công ty Tân Hưng P đề nghị Công ty Tân T và các ông/bà: Trần Quốc T, Châu Ngọc P và Trần Thị Kim L phải giao các tài sản đã thế chấp cho Công ty Tân Hưng P để trừ vào số tiền Công ty Tân T còn nợ. Giá cần trừ bằng với giá mà Công ty TNHH Thẩm định giá Y đã thẩm định là 79.894.000.000 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá số 0511-1/2019/CT-Y ngày 05/11/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Y, tổng trị giá của tài sản thế chấp là 79.894.000.000 đồng). Sau khi đã cần trừ, Công ty Tân T vẫn còn nợ số tiền chênh lệch là 1.187.315.173 đồng, Công ty Tân T phải tiếp tục thanh toán cho Công ty Tân Hưng P số tiền chênh lệch này.

Ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P trình bày:

Ông T, bà P thừa nhận việc ký kết, thực hiện các hợp đồng thế chấp tài sản như trình bày của VCB là đúng.

Ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P cho rằng ngày 24/7/2018 ông/bà có nhận được Thông báo số 4280/HCM.KHDN 2 đề ngày 20/7/2018 của VCB, theo đó kể từ ngày 20/7/2018, VCB chuyển giao toàn bộ quyền chủ nợ, các quyền và nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ và các tài sản bảo đảm của khoản nợ của Công ty Tân T tại VCB cho Công ty Tân Hưng P theo Hợp đồng mua bán nợ số:18/HCM-HĐMBN ngày 15/12/2017 và Phụ lục Hợp đồng mua bán nợ số 01/HCM – PLHĐMBN ngày 23 tháng 01 năm 2018 được ký kết giữa VCB và Công ty Tân Hưng P.

Đối với việc này ông/bà có ý kiến như sau: Giữa VCB và Công ty Tân T vẫn còn đang tranh chấp về hợp đồng tín dụng; theo quy định của pháp luật Công ty Tân Hưng P không đủ điều kiện để kinh doanh dịch vụ mua bán nợ; VCB không báo trước cho các bên liên quan biết việc mua bán nợ; khoản nợ được bán với giá thấp đã làm thiệt hại cho nhà nước. Do đó ông/bà đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua, bán nợ số 18/HCM-HĐMB và Phụ lục hợp đồng mua, bán nợ số 01/HCM-PLHĐMBN giữa VCB với Công ty Tân Hưng P là vô hiệu.

Ông, bà không đồng ý giao cho Công ty Tân Hưng P tài sản mà mình đã thế chấp; đề nghị Tòa án định giá lại tài sản tại địa chỉ 69/15B Văn T, Phường 8, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh vì giá mà Công ty TNHH Thẩm định giá Y đã định là quá thấp, không chính xác. Cuối cùng, đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án, do tại phiên tòa VCB đã rút đơn khởi kiện.

Bà Trần Thị Kim L có người đại diện hợp pháp là bà Lê Thị Thanh N trình bày:

Bà L thừa nhận, để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Tân T tại VCB, Bà L đã dùng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2558, tờ bản đồ số 4BA ấp H1, xã G, huyện A, tỉnh D do bà L đứng tên chủ quyền theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 868532, số vào sổ CH00650, do UBND huyện A cấp ngày 23/12/2010, thế chấp cho

VCB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2151, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà L không đồng ý giao cho Công ty Tân Hưng P tài sản mà mình đã thế chấp. Bà đề nghị xác định tài sản mà bà đã thế chấp chỉ bảo đảm cho số tiền tối đa là 5.346.250.000 đồng, bà sẽ nộp số tiền này cho chủ nợ để giải chấp tài sản bảo đảm.

Các ông/bà Nguyễn Thanh V2, Bùi Thị Hồng V1 và Nguyễn Ngọc Yến V3 cho rằng họ chỉ là người thuê căn nhà số 25C/10 ấp H, phường X, thành phố A của bà P. Do vậy họ không có liên quan gì đến vụ án và sẽ chấp hành các quyết định của Tòa án.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại, Sản xuất, Trồng trọt Tân T (tên cũ là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tans) trình bày: Công ty có thuê nhà xưởng của Công ty Tân T. Quá trình thuê, công ty có lắp đặt, cải tạo, xây dựng thêm một số hạng mục với tổng giá trị là 5.965.981.800 đồng. Trường hợp không còn được tiếp tục thuê nhà xưởng này, công ty sẽ khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại trong một vụ án khác.

Công ty Cổ phần Thương mại và Công nghệ thực phẩm Hoàng L trình bày: Công ty có thuê kho số 01-06 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tans. Trong quá trình sử dụng công ty có sửa chữa một số hạng mục. Công ty sẽ chấp hành các quyết định của Tòa án và không có yêu cầu gì. Trường hợp có tranh chấp hợp đồng thuê kho, công ty sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 278/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1) Đình chỉ giải quyết yêu cầu của VCB về việc đòi Công ty Tân T phải thanh toán các khoản nợ gốc, nợ lãi và xử lý các tài sản bảo đảm của các hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 0004/KH/11NH, Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 06/01/2011; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/HĐSĐBS.NHNT, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01 của hợp Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 09/3/2011; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01 của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 14/7/2011; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02 của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 05/10/2011 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 05 của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 15/5/2012.

2) Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua, bán nợ số 18/HCM-HĐMB và Phụ lục hợp đồng mua, bán nợ số 01/HCM-PLHĐMBN giữa VCB với Công ty Tân Hưng P là vô hiệu.

3) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Tân Hưng P:

- Xác định Công ty Tân T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Tân Hưng P số nợ gốc và lãi của các hợp đồng: Hợp đồng tín dụng số 0004/KH/11NH,

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 06/01/2011; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/HĐSĐBS.NHNT, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01 của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 09/3/2011; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01 của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 14/7/2011; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02 của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 05/10/2011 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 05 của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/CV-0004/KH/11NH ngày 15/5/2012 là 81.081.315.173đ.

- Buộc Công ty Tân T, ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P, bà Trần Thị Kim L, ông Nguyễn Thanh Vũ, bà Bùi Thị Hồng Vân, bà Nguyễn Ngọc Yến Vy, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại, Sản xuất, Trồng trọt Tân T và Công ty Cổ phần Thương mại và Công nghệ thực phẩm Hoàng L phải bàn giao cho Công ty Tân Hưng P các tài sản đã thế chấp để Công ty Tân Hưng P xử lý theo phương thức nhận chính tài sản thế chấp thay cho nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc và lãi của Công ty Tân T, cụ thể:

+ Ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P phải bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 69/15B Văn T, Phường 8, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất vào sổ số CH 03240 ngày 06/9/2010; đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0007/NHNT ngày 13/01/2011 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận S ngày 17/01/2011), giá trị của tài sản này là 31.924.468.329đ;

+ Ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P, ông Nguyễn Thanh Vũ, bà Bùi Thị Hồng Vân và bà Nguyễn Ngọc Yến Vy phải bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 2044, tờ bản đồ số 4BA.12 ấp H1, xã G, huyện A (nay là phường X, thành phố A), tỉnh D (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất số AD770751, vào sổ số H06066 ngày 31/01/2007; đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0011/NHNT ngày 21/01/2011 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện A, tỉnh D ngày 24/01/2011), giá trị của tài sản này là 6.128.848.834đ;

+ Bà Trần Thị Kim L phải bàn giao quyền sử dụng đất thửa đất số 2558, tờ bản đồ số 4BA.12, khu phố Nội Hóa, phường X, thành phố A, tỉnh D (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất số BB868532, vào sổ số CH 00650 ngày 23/12/2010, đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0012/NHNT ngày 25/5/2011 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện A, tỉnh D ngày 25/5/2011), giá trị của tài sản này là 20.048.627.587đ;

+ Công ty Tân T, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại, Sản xuất, Trồng trọt Tân T và Công ty Cổ phần Thương mại và Công nghệ thực phẩm Hoàng L phải bàn giao tài sản gắn liền trên đất nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm tại địa chỉ 32 C ấp H, xã G, huyện A, tỉnh D thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Công ty Tân T theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

L388237, vào sổ số 618QSĐĐ/1997 ngày 19/12/1997 đã đăng ký cập nhật biến động ngày 13/11/2008 qua tên Công ty Tân T; số N148280, vào sổ số 537QSĐĐ/1999 ngày 04/5/1999 đã đăng ký cập nhật biến động ngày 13/11/2008 qua tên Công ty Tân T; số T751608, vào sổ số 67QSĐĐ/2003 ngày 11/3/2003, đã đăng ký cập nhật biến động ngày 13/11/2008 qua tên Công ty Tân T và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 147/CN-SHCT ngày 29/10/2009 (Hợp đồng thế chấp tài sản số 0009/NHNT ngày 21/01/2011 giữa hai bên tại Văn phòng Công chứng số 2, tỉnh D, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh D ngày 22/4/2011); giá trị của tài sản này là 19.908.996.517đ;

+ Công ty Tân T phải bàn giao tài sản máy đóng gói bao bì kiểu SVCM, sản xuất tại Indonesia (Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản: Hóa đơn ngoại số MD 0203, ngày 06/6/2001; Hợp đồng mua bán thiết bị số 116/Tan Tan-Melindo/01, ngày 19/3/2001); Máy đóng gói liên tục dạng đứng, sản xuất tại Trung Quốc (Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản: Hóa đơn ngoại số 05/B2C-B446, ngày 07/01/2005; Hợp đồng ngoại số TTCL/SHZJ-0402, ngày 09/12/2004); Dây chuyền đồng bộ máy chế biến đóng gói rau câu sản xuất tại Trung Quốc (Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản: Hóa đơn ngoại số 2004XY24F, ngày 24/12/2004; Hợp đồng ngoại số TTCL/SHZJ-040A, ngày 18/11/2004); Dây chuyền rang đậu phộng đã qua sử dụng, sản xuất tại Thái Lan (Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản: Hóa đơn ngoại số 06/2001, ngày 04/12/2001; Hợp đồng ủy thác nhập khẩu số 335/HDUT, ngày 22/11/2001); Hợp đồng ngoại số); Dây chuyền đồng bộ máy chiên đậu phộng, sản xuất tại Malaysia (Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản: Hóa đơn ngoại số 011043, ngày 30/10/2001; Hợp đồng ngoại số 1247/JK/01, ngày 15/5/2001); Máy chiên đậu và các nguyên phụ liệu dùng trong chế biến thực phẩm, sản xuất tại Malaysia (Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản: Hóa đơn ngoại số IN 12821, ngày 06/01/2002; Hợp đồng ngoại số RFS 182/01-D, ngày 02/01/2002); Máy đóng gói tự động tỏi khô, sản xuất tại Malaysia (Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản: Hóa đơn ngoại số IN 12686, ngày 13/12/2001; Hợp đồng ngoại số RFS 176/01D, ngày 14/12/2001) và Máy dán nhãn tự động, sản xuất tại Đài Loan (Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản: Hóa đơn ngoại số CJMO 11207, ngày 07/12/2001; Hợp đồng ngoại số 12/CJ-01, ngày 12/11/2001) đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0010/NHNT ngày 13/01/2011 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch bảo đảm Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/01/2011, giá trị của các tài sản này là 1.882.727.000đ.

- Công ty Tân T còn phải thanh toán cho Công ty Tân Hưng P số tiền chênh lệch giữa số nợ gốc, nợ lãi phải trả với giá trị của các tài sản thế chấp nêu trên là 1.187.315.173đ.

- Căn cứ bản án này, Công ty Tân Hưng P được quyền làm các thủ tục theo quy định của pháp luật để đứng tên quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với các tài sản thế chấp được bàn giao.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề về án phí, quyền, nghĩa vụ

thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 10/12/2019, ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/12/2019, Công ty Cổ phần Tân T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12/12/2019, bà Trần Thị Kim L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Công ty Tân T do ông Trần Quang V, ông Võ Khắc C trình bày:

Công ty Tân T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì những lý do sau:

- *Về tố tụng :*

+ Việc giải quyết vụ án này có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng TMCP Quân đội (*sau đây gọi tắt là MB*) nhưng Tòa án nhân dân Quận E không triệu tập MB vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng vì: Một phần nhà xưởng B (tài sản thế chấp cho VCB) đang là kho chứa hàng hóa thế chấp cho MB, bị MB niêm phong. Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ, Tòa án nhân dân Quận E không vào phần diện tích kho bị niêm phong để xem xét, thẩm định thực tế, Công ty Tân T có đề nghị nhưng Tòa án nhân dân Quận E vẫn không đưa MB tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tài sản thế chấp này rất lớn sau này thi hành án thì ai là người trả tiền thuê kho, ai là người quản lý tài sản nếu không đưa MB vào tham gia tố tụng. Bản thân MB cũng đã có đơn đề nghị tham gia tố tụng.

+ Công ty Tân T bị Cục Thi hành án dân sự tỉnh D cưỡng chế, kê biên bán đấu giá tài sản là nhà xưởng D, một phần xưởng D diện tích 287,7m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 67QSDĐ/2003, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 67QSDĐ/2003 là tài sản Công ty Tân T đã thế chấp cho VCB và Cục Thi hành án dân sự tỉnh D đã bán đấu giá, ông Nguyễn Cảnh Thiện là người trúng đấu giá; đã giao luôn phần diện tích nhà xưởng bị lấn qua Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 67QSDĐ/2003. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc thi hành án này không liên quan đến việc giải quyết vụ án nên không đưa Cục Thi hành án tỉnh D và người mua trúng đấu giá vào tham gia tố tụng là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Tân T cũng như VCB. Hơn nữa, khi có yêu cầu độc lập của Công ty Tân Hưng P đề nghị giao tài sản thì Tòa án nhân dân Quận E phải tiến hành thẩm định xem xét lại đối với tài sản mà Công ty Tân T đang thế chấp cho MB cũng như tài sản tranh chấp do chồng lấn ranh nhưng Tòa án nhân dân Quận E không thực hiện.

+ Khi ông T, bà P nộp đơn yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán nợ số 18/HCM-HĐMBN ngày 15/12/2017 và Phụ lục hợp đồng số 01/HCM-PLHĐMB ngày 23/01/2018 vô hiệu do vi phạm quy định pháp luật là yêu cầu

một vụ án riêng. Tòa án nhân dân Quận E tự ý thụ lý thành yêu cầu độc lập, Ông T và bà P đang khiếu nại chưa được trả lời. Khi Ông T bà P vừa rút đơn khiếu nại nhưng chưa được thực hiện các thủ tục hòa giải và các thủ tục khác chuẩn bị xét xử thì Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, việc này là vi phạm thủ tục tố tụng.

+ Nguyên đơn VCB được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt trong các phiên công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Tòa án nhân dân Quận E không đình chỉ giải quyết vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng.

+ Một trong các tài sản thế chấp đang có tranh chấp trong vụ án: Tranh chấp giữa ông Hoàng Ngọc R và Công ty Tân T về yêu cầu mở lối đi chung qua bất động sản liền kề được Tòa án nhân dân thành phố A thụ lý nhưng Tòa án nhân dân Quận E chưa tiến hành xác minh đối với tranh chấp này tại Tòa án nhân dân thành phố A mà chỉ căn cứ vào lời khai của các bên là không đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

+ Khi Công ty Tân Hưng P có yêu cầu bàn giao tài sản để cầm trả nợ nhưng Tòa án nhân dân Quận E không tiến hành các thủ tục tố tụng đối với yêu cầu này cũng như không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản này thì làm sao có thể tuyên án bàn giao tài sản trên giấy được điền hình là: Tài sản 69/15B Văn T, Phường 8, Quận S hiện nay đã bị nhiều hộ dân xung quanh lấn chiếm; Một phần nhà xưởng B (tài sản thế chấp cho VCB) đang là kho chứa hàng hóa thế chấp cho MB, bị MB niêm phong... Tòa án nhân dân Quận E thụ lý yêu cầu độc lập sửa đổi, bổ sung của Công ty Tân Hưng P là xử lý nợ bằng hình thức Công ty Tân Hưng P nhận chính tài sản thế chấp thay thế cho nghĩa vụ đảm bảo thanh toán (nghĩa vụ trả nợ) của Công ty Tân T nhưng không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp mà Công ty Tân Hưng P yêu cầu bàn giao là vi phạm thủ tục tố tụng. Ngoài ra Công ty Tân Hưng P yêu cầu Công ty Tân T trả phần chênh lệch nợ so với giá trị tài sản định giá nhưng Tòa cấp sơ thẩm chưa ban hành Thông báo nộp tạm ứng án phí mà đã thụ lý, giải quyết và chấp nhận đối với phần yêu cầu này là vi phạm quy định tại Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Giấy ủy quyền số 1855/UQ-HCM.KHCN1 ngày 31/3/2016 do bà Trương Thị Thúy N ủy quyền lại cho ông Phạm Minh V đã hết hiệu lực kể từ ngày 01/11/2018. Vì bà Trương Thị Thúy N nghỉ hưu từ ngày 01/11/2018 theo công bố thông tin trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phạm Minh V đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện trong khi ông V đã không còn là tư cách là người đại diện theo ủy quyền của VCB từ ngày 01/11/2018 do đó việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V tại phiên tòa là không đúng quy định pháp luật. Như vậy, ông V không còn đủ tư cách tham gia tố tụng.

+ Tại mục [19] về giá cả thẩm định giá: Ngay tại phiên tòa sơ thẩm chúng tôi đã khiếu nại đối với giá trị nhà đất tại địa chỉ 69/15B Văn T, Phường 8, Quận S là không phù hợp vì tài sản làm căn cứ so sánh là khác phường, khác đường,

khác vị trí. Giá đất ở tại Quận S lại không bằng một m² nhà chung cư tại quận huyện ngoại thành là vô căn cứ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nói chung chung trong bản án là không có căn cứ xác định lại giá. Việc không giải quyết cho chúng tôi khiếu nại về giá là tước đi quyền lợi của chúng tôi.

- Về nội dung :

+ Tại mục [14] phần nhận định, Tòa án nhân dân Quận E cho rằng VCB có quyền yêu cầu giao tài sản thế chấp để VCB xử lý bằng phương thức nhận chính tài sản thế chấp, nếu thiếu thì bên nợ phải bù chênh lệch, dư thì trả lại cho bên thế chấp căn cứ vào các khoản 5.1, 6.1.1, 6.2, 7.3.2 của Hợp đồng thế chấp.

Tuy nhiên, theo Điều 6.2 Hợp đồng thế chấp, khi VCB muốn nhận chính tài sản thế chấp thay thế cho nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng phải thỏa thuận với những người có tài sản về giá tài sản và nếu không thỏa thuận được thì phải thuê tổ chức định giá định giá tài sản nhưng kể cả VCB hay Công ty Tân Hưng P đều không thỏa thuận giá tài sản trước với những người có tài sản cũng không thuê tổ chức định giá mà đã yêu cầu nhận tài sản.

+ Tòa cấp sơ thẩm chỉ xét đến *“không có thỏa thuận về không được mua bán nợ cũng không có thỏa thuận về việc Vietcombank phải báo trước”* mà không căn cứ vào quy định pháp luật tại điểm a khoản 2 Điều 17 Thông tư 09/2015/TT-NHNN.

Hợp đồng mua bán nợ ngày 15/12/2017 đến 20/7/2018 mới có Thông báo cho Công ty Tân T và những người liên quan khác, tháng 9/2018 mới thông báo cho Tòa án.

Căn cứ theo điểm a khoản 3 Điều 3 Phụ lục của Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội thì khoản nợ của Công ty Tân T với VCB là nợ xấu – nợ có khả năng mất vốn (nhóm 5). Căn cứ theo khoản 2 Điều 2 Nghị quyết 42 thì Công ty Tân Hưng P không phải đối tượng áp dụng của Nghị quyết này. VCB có quyền bán nợ, Công ty Tân Hưng P có quyền mua nợ xấu, tuy nhiên VCB chỉ có quyền bán nợ xấu của tổ chức tín dụng cho tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu (AMC, VAMC, DATC), Công ty Tân Hưng P không phải là tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu cũng không phải là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh, mua bán nợ thì phải mua nợ xấu từ tổ chức mua bán, xử lý nợ xấu quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội có nghĩa là VCB không được bán nợ xấu trực tiếp cho Công ty Tân Hưng P.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội thì việc mua bán nợ xấu phải được thực hiện công khai, minh bạch tức là phải có thẩm định giá khối nợ và mua bán thông qua bán đấu giá nhưng VCB không chứng minh được mình mua bán nợ xấu minh bạch. Bán thấp hơn số dư nợ gốc đến 30 tỷ.

Vì những lí do trên việc Công ty Tân T yêu cầu tuyên Hợp đồng mua bán nợ vô hiệu là có căn cứ.

+ Tại mục [16] Tòa cấp sơ thẩm nhận định Công ty Tân Hưng P kế thừa đầy đủ quyền và nghĩa vụ của VCB nên có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo phương thức nhận chính tài sản thế chấp để thay thế nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi là không có căn cứ. Vì, Công ty Tân Hưng P không phải tổ chức tín dụng, vậy Tòa án chấp nhận Công ty Tân Hưng P tính nợ lãi đối với Công ty Tân T dựa trên căn cứ nào.

Do bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm về tố tụng, về nội dung nên đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Công ty Tân T và Ông T, bà P, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 278/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận E.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Tân Hưng P là Luật sư Trương Anh T, Luật sư Mai Thị T trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục tố tụng và xác định đúng, đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án, cụ thể:

Thứ nhất, Vi bằng ngày 03/08/2020 ghi nhận việc MB niêm phong kho hàng nhưng MB không có bất kỳ quyền lợi liên quan đến tài sản là nhà kho của Công ty Tân T trong vụ án này.

Thứ hai, Tòa án nhân dân Quận E đã nhiều lần tổ chức các buổi hòa giải, nhưng không thành do vắng mặt đương sự hoặc các bên không đạt được sự thống nhất.

- Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 25/04/2019 theo Thông báo số 5729/TB-TA ngày 09/11/2018 và Thông báo số 1344/TB-TA ngày 18/04/2019: Kết quả không tiến hành hòa giải được (Bút lục số 962, 961, 960).

- Phiên họp kiểm tra và giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo Thông báo số 1590/TB-TA ngày 08/5/2019, kết quả không tiến hành hoà giải được, do các bên đề nghị Tòa án không hòa giải vào ngày này, đề nghị Tòa án hòa giải vào thời gian khác (Bút lục số 959, 958). Buổi hoà giải có sự tham gia của đại diện bị đơn, đại diện ông T, bà P, đại diện Công ty Tân Hưng P, vắng mặt các đương sự khác.

- Phiên họp kiểm tra và giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 03/06/2019 theo Thông báo số 2026/TB-TA ngày 03/6/2019. Nội dung hòa giải bao gồm yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ngày 28/6/2019 Tòa án nhân dân Quận E lập biên bản hòa giải, ghi nhận ý kiến của các bên (Bút lục 969, 968). Buổi hòa giải có sự tham gia của đại diện bị đơn, đại diện ông T bà P, đại diện Công ty TNHH Tân Hưng P, vắng mặt các đương sự khác.

Việc Công ty Tân T cho rằng Tòa án nhân dân Quận E không tiến hành hòa giải khi người liên quan có yêu cầu độc lập là không có căn cứ.

Thứ ba, việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác định tư cách tham gia tố tụng của Cục Thi hành án dân sự tỉnh D: Việc nhà xưởng D mặc dù có phần diện tích

chồng lẫn, đang là đối tượng thi hành án trong vụ án khác nhưng không liên quan đến vụ án này nên việc Tòa án nhân dân Quận E không đưa Cục Thi hành án dân sự tỉnh D tham gia vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

Thứ tư, giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá: Khoản 7 của Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 Quy trình thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính quy định: *“Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá được xác định trên cơ sở đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá; biến động về pháp lý, thị trường liên quan đến tài sản thẩm định giá và mục đích thẩm định giá nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực”*. Việc định giá ở giai đoạn sơ thẩm không có sai phạm về thời hạn của Chứng thư thẩm định giá. Tòa án nhân dân Quận E đã áp dụng theo kết quả định giá này là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung: Công ty Tân Hưng P có quyền yêu cầu yêu cầu Tòa án buộc Công ty Tân T và người liên quan khác gồm ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P, bà Trần Thị Kim L bàn giao tài sản thế chấp cho Công ty Tân Hưng P xử lý nợ bằng hình thức Công ty Tân Hưng P nhận chính tài sản thế chấp thay thế cho nghĩa vụ đảm bảo thanh toán (nghĩa vụ trả nợ) của Công ty Tân T.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của Công ty Tân T, Ông T, bà P, Bà L; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 278/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận E.

Người kháng cáo là ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P do ông Trần Quang V làm đại diện trình bày: Ông T, bà P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đồng ý với các ý kiến của Công ty Tân T về nội dung cũng như căn cứ kháng cáo, ông bổ sung như sau:

Khi ông T, bà P không đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Y ngày hôm trước là ngay tại phiên tòa hôm sau Ông T và bà P đã khiếu nại về giá trị đất tại địa chỉ 69/15B Văn T, Phường 8, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu định giá lại, tuy nhiên yêu cầu này không được Hội đồng xét xử sơ thẩm xem xét gì. Địa chỉ đất thì ở đường Văn T, Phường 8, Quận S mà lại đi lấy giá ở đường khác, phường khác. Không thể có giá đất ở tại Quận S lại không bằng giá nhà chung cư cũng tại Quận S, thậm chí ngoại thành giá chung cư còn cao hơn. Án sơ thẩm chỉ nhận định: Không có căn cứ để cho rằng kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Y là không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết đúng theo quy định pháp luật.

Người kháng cáo là bà Trần Thị Kim L do bà Lê Thị Thanh N đại diện trình bày:

Bà L đồng ý với các ý kiến của Công ty Tân T về nội dung căn cứ kháng cáo. Bà bổ sung:

- Bà xác định tài sản bà L bảo lãnh cho Công ty Tân T vay nợ là không giới hạn ở mức tối đa.

- Bà L hoàn toàn không biết gì về việc Công ty Tân Hưng P yêu cầu bàn giao tài sản để cầm trả nợ đến tận khi có phiên tòa sơ thẩm.

- Chứng thư Thẩm định giá đến nay đã quá hạn 06 tháng nên không còn giá trị.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật; những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về kháng cáo:

Tính hợp pháp của kháng cáo: Kháng cáo của các đương sự gồm Công ty Cổ phần Tân T, ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P, bà Trần Thị Kim L có nội dung phù hợp và được gửi trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét.

Về nội dung kháng cáo:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và tranh chấp về yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán nợ vô hiệu” và Tòa án nhân dân Quận E giải quyết là đúng quy định.

- Việc ký kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng giữa VCB và Công ty Tân T đúng quy định pháp luật. Đến tháng 4/2012 Công ty Tân T phát sinh nợ quá hạn, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán vốn và lãi vay nên Công ty Tân T có trách nhiệm thanh toán nợ gốc 38.569.528.951 đồng và lãi phát sinh cho VCB theo quy định.

- Về thế chấp tài sản: Các Hợp đồng thế chấp để đảm bảo các khoản vay đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực. VCB có quyền yêu cầu người đang giữ tài sản thế chấp bàn giao tài sản thế chấp để VCB xử lý theo phương thức nhận chính tài sản thế chấp thay thế cho nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi, có quyền yêu cầu Công ty Tân T tiếp tục thanh toán khoản tiền chênh lệch giữa nợ gốc và lãi với giá trị tài sản thế chấp.

- Việc mua bán nợ giữa VCB và Công ty Tân Hưng P là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng và Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17/7/2015 của Ngân hàng Nhà nước. Ngày 20/7/2018 VCB đã chuyển giao toàn bộ quyền chủ nợ, các quyền và nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ và các tài sản bảo đảm cho khoản nợ của Công ty Tân T tại VCB cho Công ty Tân Hưng P.

Do đó, tại phiên tòa sơ thẩm, VCB rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với

Công ty Tân T và đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của Công ty Tân Hưng P, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của VCB là có cơ sở.

Công ty Tân T và các bên không có thỏa thuận bằng văn bản về việc không mua, không bán khoản nợ của Công ty Tân T tại VCB. Việc VCB bán khoản nợ cho bên thứ ba là phù hợp về điều kiện khoản nợ được mua, bán theo Điều 4 Thông tư 09/2015/TT-NHNN; khoản nợ được bán có đủ hồ sơ chứng từ, tài liệu và đã được định giá, việc mua bán đúng nguyên tắc và theo phương pháp đấu giá là phù hợp quy định pháp luật. Việc mua nợ của Công ty Tân Hưng P không liên tục, không nhằm mục đích sinh lợi nên không phải là hoạt động kinh doanh, mua bán nợ và vì vậy Công ty Tân Hưng P không buộc phải có các điều kiện quy định tại các điều 4, 5, 6, 7, 8 của Nghị định số 69/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ về điều kiện kinh doanh, dịch vụ mua bán nợ. Do vậy, hợp đồng này là phù hợp theo quy định của pháp luật và có hiệu lực.

Công ty Tân Hưng P kế thừa đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của VCB đối với khoản nợ của Công ty Tân T nên Công ty Tân Hưng P có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo phương thức nhận chính tài sản thế chấp và có quyền yêu cầu thanh toán khoản tiền chênh lệch là phù hợp.

Do đó, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nợ nêu trên vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

- Đối với việc trưng cầu thẩm định giá tài sản thế chấp: Việc Ông T, bà P cho rằng kết quả trưng cầu thẩm định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, do đó, yêu cầu này không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với yêu cầu của Công ty Tân T, Ông T, bà P đưa MB tham gia tố tụng là không cần thiết trong vụ án này vì MB và Công ty Tân T không có tranh chấp về các tài sản có liên quan đến tài sản đang thế chấp trong vụ kiện này.

- Đối với yêu cầu của Công ty Tân T, Ông T, bà P đưa Cục Thi hành án dân sự tỉnh D tham gia tố tụng: Ngày 03/8/2020, Cục Thi hành án dân sự tỉnh D có Văn bản số 1356/CTHADS-NV thông báo những tài sản phải thi hành án có liên quan. Căn cứ kết quả trên thì không cần thiết đưa Cục Thi hành án dân sự tỉnh D tham gia tố tụng.

- Về việc bảo đảm thi hành án cần điều chỉnh nội dung “quyết định lãi, lãi suất trong bản án” theo quy định tại Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm cho phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Tân T, ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P và bà Trần Thị Kim L, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Sửa án phần thiếu sót về đảm bảo thi hành án và án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm cho phù hợp.

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, sau khi nghe các bên đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức:

Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Tân T và các ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P, bà Trần Thị Kim L trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét.

Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo gồm các ông/bà Nguyễn Thanh V2, Bùi Thị Hồng V1, Nguyễn Ngọc Yên V3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; ngày 11/6/2020 người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Thương mại và Công nghệ thực phẩm Hoàng L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Về tố tụng:

[2.1.1]. Ngày 29/4/2016, Tòa án nhân dân Quận E thụ lý vụ kiện “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp và tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nợ vô hiệu*” giữa VCB và Công ty Tân T với yêu cầu cụ thể: Thanh toán số nợ gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ. Trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ thì nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngày 20/7/2018, VCB đã chuyển toàn bộ các quyền, nghĩa vụ của chủ nợ phát sinh từ các hợp đồng cho vay và các hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên cho Công ty Tân Hưng P theo Hợp đồng mua, bán nợ số 18/HCM-HĐMB ngày 15/12/2017 và Phụ lục hợp đồng mua, bán nợ số 01/HCM-PLHĐMBN ngày 23/01/2018.

Ngày 03/8/2018 ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P có Đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua, bán nợ số 18/HCM-HĐMB và Phụ lục hợp đồng mua, bán nợ số 01/HCM-PLHĐMBN giữa VCB với Công ty Tân Hưng P là vô hiệu. Tòa án nhân dân Quận E đã thụ lý giải quyết chung trong cùng vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Ngày 23/4/2019, Công ty Tân Hưng P có yêu cầu độc lập yêu cầu Công ty Tân T thanh toán số nợ của các Hợp đồng tín dụng giữa VCB và Công ty Tân T với tổng số nợ gốc là 38.569.528.951 đồng và 33.446.658.917 đồng lãi. Trong trường hợp Công ty Tân T không thanh toán số tiền gốc và lãi nói trên thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tòa án nhân dân Quận E đã thụ lý yêu cầu độc lập này của Công ty Tân Hưng P.

Ngày 03/6/2019, Công ty Tân Hưng P có Đơn bổ sung yêu cầu độc lập với nội dung thay đổi yêu cầu độc lập cụ thể như sau: Yêu cầu Công ty Tân T, ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P, bà Trần Thị Kim L bàn giao cho Công ty

Tân Hưng P các tài sản đã thế chấp để Công ty Tân Hưng P xử lý theo phương thức nhận chính tài sản thế chấp thay cho nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc và lãi của Công ty Tân T theo Hợp đồng thế chấp số 0007 ngày 13/01/2011, số 0009 ngày 21/01/2011, số 0010 ngày 13/01/2011, số 0011 ngày 21/01/2011 và số 0012 ngày 25/5/2011. Người ký Đơn yêu cầu độc lập là ông Trần Thanh Hoàng (đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 04/9/2018). Giấy ủy quyền này (*Bút lục số 698*) không thể hiện nội dung ông Trần Thanh Hoàng được quyền ký Đơn yêu cầu độc lập.

Ngày 11/6/2019, Công ty Tân Hưng P có Đơn bổ sung yêu cầu độc lập với nội dung như Đơn ngày 03/6/2019, người ký Đơn yêu cầu độc lập là ông Phùng Quang Nghinh (đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 02/GUQ/THP ngày 10/6/2019 có thể hiện nội dung ông Phùng Quang Nghinh được quyền ký Đơn yêu cầu độc lập).

Ngày 23/9/2019, tại phiên tòa sơ thẩm, VCB rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Như vậy, tại thời điểm ngày 23/4/2019 Công ty Tân Hưng P có yêu cầu khởi kiện trùng khớp với nội dung yêu cầu khởi kiện của VCB.

Ngày 11/6/2019, Công ty Tân Hưng P thay đổi yêu cầu độc lập yêu cầu Công ty Tân T, ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P, bà Trần Thị Kim L bàn giao cho Công ty Tân Hưng P các tài sản đã thế chấp để Công ty Tân Hưng P xử lý theo phương thức nhận chính tài sản thế chấp thay cho nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc và lãi của Công ty Tân T.

Như vậy, dù yêu cầu này không vượt quá phạm vi khởi kiện là xử lý tài sản thế chấp trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng nhưng việc yêu cầu bàn giao tài sản thế chấp để cân trừ công nợ về bản chất là thay đổi yêu cầu khởi kiện (*từ tranh chấp hợp đồng tín dụng sang tranh chấp hợp đồng thế chấp và bảo lãnh tài sản*), cụ thể:

+ Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng người bị yêu cầu trả nợ là Công ty Tân T.

+ Đối với tranh chấp hợp đồng thế chấp và bảo lãnh tài sản những người bị yêu cầu bàn giao tài sản là Công ty Tân T, ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P, bà Trần Thị Kim L.

Theo quy định tại Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 yêu cầu này phải được thực hiện theo trình tự tố tụng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

+ Tòa án nhân dân Quận E đã tổng đạt Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập của Công ty Tân Hưng P và Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 28/6/2019 cho các bên đương sự. Tại phiên họp này: Ông Trần Quang V đại diện Công ty Tân T, đại diện ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P, ông Phùng Quang N đại diện Công ty TNHH Tân Hưng P có mặt; Đại diện Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN do có đơn xin vắng mặt, bà Trần Thị Kim L, ông Nguyễn Thanh V, bà Bùi Thị Hồng V1,

bà Nguyễn Ngọc Yến V3, Công ty Hoàng L, Công ty Trồng trọt Tân T vắng mặt. Kết quả phiên họp ngày 28/6/2019 được thể hiện qua Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ số 3147/TB-TA ngày 12/7/2019.

Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập nêu trên của Công ty Tân Hưng P nhưng Tòa án nhân dân Quận E chưa tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lần (02) hai (quy định tại khoản 1 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự) đối với phần yêu cầu này, dẫn đến việc các bên đương sự (*cụ thể trong vụ án này là Bà L*) chưa được thông báo lần thứ hai về yêu cầu độc lập trên. Việc này làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong việc được nêu ý kiến trình bày, cung cấp các chứng cứ (nếu có) và có các yêu cầu phản tố hay yêu cầu khác hay không để Tòa án làm cơ sở giải quyết vụ án.

Như vậy, việc thay đổi yêu cầu độc lập bổ sung của Công ty Tân Hưng P chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ các thủ tục tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các thủ tục chuẩn bị xét xử theo đúng quy định pháp luật, vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 7 Điều 48, Điều 202, điểm g khoản 2 Điều 203, khoản 1 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.1.2]. Về việc triệu tập Ngân hàng TMCP Quân đội tham gia tố tụng:

Theo Vi bằng số 741/2020/VB-TPLDA của Văn phòng thừa phát lại A thể hiện ngày 03/8/2020 đại diện Công ty Cổ phần Tân T, đại diện MB đã cùng nhân viên Văn phòng Thừa phát lại A tiến hành lập vi bằng về việc hiện trạng phần nhà xưởng B là nhà kho chứa hàng hóa thế chấp của Công ty Cổ phần Tân T và Công ty Cổ phần Sing Sing đang bị MB niêm phong.

Trong vụ án này việc Công ty Tân Hưng P yêu cầu Công ty Tân T, ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P, bà Trần Thị Kim L bàn giao cho Công ty Tân Hưng P các tài sản đã thế chấp (trong đó có một phần nhà xưởng B hiện đang bị MB niêm phong để giữ toàn bộ hàng hóa thế chấp) để Công ty Tân Hưng P xử lý theo phương thức nhận chính tài sản thế chấp thay cho nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc và lãi. Như vậy, việc giải quyết vụ án này ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của MB (*trong trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Tân Hưng P, buộc Công ty Tân T bàn giao tài sản gắn liền trên đất nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm tại địa chỉ 32C ấp H, xã G, huyện A, tỉnh D thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Công ty Tân T*), cụ thể: Khi phải bàn giao nhà kho Công ty Tân Hưng P để trừ vào số tiền phải thanh toán thì ai phải có trách nhiệm di dời số hàng hóa này ra khỏi nơi này, trong trường hợp chưa di dời hàng hóa thì ai phải là người trả tiền thuê kho.

Ngoài ra, ngày 07/7/2020, MB có Văn bản số 0707/MB-BSG đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập MB tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và phù hợp khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Như vậy để đảm bảo cho quyền và nghĩa vụ của MB khi giải quyết vụ án

thì việc triệu tập MB với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cần thiết. Do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa MB vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được vấn đề này.

[2.1.3]. Việc khiếu nại thẩm định giá tài sản thế chấp:

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ông T, bà P không đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Y đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 69/15B Văn T, Phường 8, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu định giá lại, tuy nhiên yêu cầu này không được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận.

Tại Văn bản số 2110-1/2020/CV-Y ngày 21/10/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá Y đã trình bày về căn cứ căn cứ định giá quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ 69/15B Văn T, Phường 8, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh là căn cứ theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính.

Xét, theo quy định tại Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính ban hành Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam thì phương pháp so sánh (phương pháp mà Công ty TNHH Thẩm định giá Y sử dụng để thẩm định giá trong trường hợp này) thường được áp dụng để thẩm định giá các tài sản thẩm định giá có giao dịch phổ biến trên thị trường.

Đối chiếu với tài sản thẩm định là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 69/15B Văn T, Phường 8, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh có quy mô diện tích lớn ($1156,2m^2$) so với quy mô diện tích đang giao dịch phổ biến tại khu vực, ảnh hưởng lớn đến khả năng thanh khoản, giá trị khu đất. Theo Văn bản số 2110-1/2020/CV-Y ngày 21/10/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá Y trình bày ý kiến thì: *“Thẩm định viên tiến hành khảo sát, thu thập thông tin các giao dịch về bất động sản tại khu vực tài sản thẩm định tọa lạc cũng như các khu vực lân cận trong bán kính 1-1,5km, tuy nhiên các thông tin thu thập được chủ yếu là các giao dịch về bất động sản có quy mô dưới $120m^2$. Do đó, thẩm định viên tiến hành mở rộng khu vực điều tra, khảo sát giá trong bán kính từ 1,5km trở lên...”*.

Do đó, việc Công ty TNHH Thẩm định giá Y sử dụng phương pháp thẩm định giá là phương pháp so sánh đối với tài sản nêu trên là chưa áp dụng đúng phương pháp để xác định chính xác giá trị tài sản thẩm định.

Như vậy, việc Ông T, bà P không đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Y và yêu cầu định giá lại là có cơ sở theo quy định tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm chỉ nhận định việc khiếu nại về giá của Ông T, bà P là không có cơ sở nhưng không nhận định lý do vì sao không có cơ sở và không đồng ý thực hiện việc thẩm định lại giá trị tài sản theo khiếu nại của ông T, bà P (*thể hiện tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm Bút lục số 1112*) là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.1.4]. Việc ông T, bà P có ý kiến: Trong khi Tòa án đang giải quyết vụ án, Ông T, bà P khiếu nại thì Tòa án không được mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là không có căn cứ vì Bộ luật Tố tụng dân sự không quy định trong trường hợp đang có khiếu nại thì không được tổ chức hòa giải. Xét, ý kiến này của ông T, bà P là không có cơ sở để xem xét.

[2.1.5]. Về việc ủy quyền của VCB: Giấy ủy quyền số 1855/UQ-HCM.KHDN 1 ngày 31/3/2016 đã hết hiệu lực từ ngày 01/11/2018 do bà Trương Thị Thúy Nga nghỉ hưu. Mục IV.1 Giấy ủy quyền số 569/UQ-VCB.PC ngày 25/11/2014 nêu rõ: *“Bà Trương Thị Thúy N chỉ được đại diện cho VCB thực hiện các công việc được ủy quyền tại điểm 1 Mục III Giấy ủy quyền này khi còn giữ chức vụ tại VCB như quy định tại Giấy ủy quyền này.”*

Theo Công văn số 17844/VCB-CL&TKTH ngày 01/11/2018 của Ngân hàng TMCP N công bố thông tin trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và SGDCK TP. HCM về việc bà Trương Thị Thúy Nga – Phó Tổng giám đốc VCB (đồng thời là Giám đốc Chi nhánh VCB Hồ Chí Minh) bắt đầu nghỉ hưu để hưởng chế độ bảo hiểm xã hội từ ngày 01/11/2018 cũng có nghĩa bà Nga không còn giữ chức vụ Giám đốc chi nhánh VCB HCM tại VCB kể từ ngày 01/11/2018. Do đó, Giấy ủy quyền số 569/UQ-VCB.PC ngày 25/11/2014 do ông Nghiêm Xuân Thành ủy quyền cho bà Trương Thị Thúy N và Giấy ủy quyền số 1855/UQ-HCM.KHCN1 ngày 31/3/2016 do bà Trương Thị Thúy N ủy quyền lại cho ông Phạm Minh Vũ đã hết hiệu lực kể từ ngày 01/11/2018.

Tuy nhiên trong Giấy xác nhận ủy quyền của VCB ngày 03/8/2020 vẫn xác định ông V được đại diện tham gia tố tụng. Do vậy yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc tư cách tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm là không có căn cứ.

[2.1.6]. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác định tư cách tham gia tố tụng của Cục Thi hành án dân sự tỉnh D:

Phần tài sản trên đất tại 32C ấp H, xã G, huyện A, tỉnh D mà Công ty Tân T đã thế chấp cho VCB có một phần bị trùng với phần đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam (Viettin Bank). Tuy nhiên căn cứ Văn bản số 2356/CTHADS-NV ngày 03/8/2020 về việc trả lời yêu cầu xác minh của Tòa án và các tài liệu có liên quan như: Biên bản đấu giá số 12/2017/BB-BĐGTS ngày 18/10/2017, Biên bản làm việc với các bên liên quan ngày 11/9/2017 và Biên bản về việc cưỡng chế giao tài sản cho người trúng đấu giá ngày 10/01/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh D thì trên phần đất tại địa chỉ tại 32C ấp H mà Công ty Tân T đã thuê theo hình thức trả tiền hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T751608, vào sổ số 67QSDĐ/2003 ngày 11/3/2003 có 287,7m² nhà xưởng mà Công ty Tân T đã thế chấp Viettin Bank bị xây trùng vào phần đất này nhưng khi xử lý tài sản thế chấp để thi hành án cho Viettin Bank theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân thị xã A tỉnh D, Cục Thi hành án dân sự tỉnh D đã thông báo cho những người tham gia đấu giá biết việc này, những người tham gia đấu giá

đã cam kết nếu trúng đấu giá mà họ không thương lượng được với Công ty Tân T thì họ sẽ đập bỏ phần xây dựng này để trả lại phần đất trên cho Công ty Tân T. Thực tế sau khi trúng đấu giá, người trúng đấu giá đã xây dựng tường ngăn cách và trả lại diện tích 287,7m² đất trên cho Công ty Tân T. Do đó, việc trùng lần này đã được giải quyết xong, không ảnh hưởng gì đến việc giải quyết vụ án và quyền, nghĩa vụ của những người liên quan. Nên việc Tòa án nhân dân Quận E không đưa Cục Thi hành án dân sự tỉnh D tham gia vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.1.7]. Từ những nhận định trên, xét thấy những vi phạm tố tụng đã nhận định tại [2.1.1], [2.1.2] và [2.1.3] của Tòa án cấp sơ thẩm là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

[2.2]. Về nội dung:

Do hủy bản án sơ thẩm về tố tụng nên về nội dung Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.3]. Yêu cầu kháng cáo của Công ty Tân T, Ông T, bà P, Bà L là có căn cứ nên được chấp nhận.

Ý kiến của Công ty Tân Hưng P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Tân Hưng P, ý kiến của Ngân hàng TMCP N không có cơ sở để chấp nhận.

[2.4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ kiện là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Tân T và của các ông (bà) Trần Quốc T, Châu Ngọc P và Trần Thị Kim L; Hủy bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo Công ty Tân T, ông Trần Quốc T, bà Châu Ngọc P và bà Trần Thị Kim L không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29, khoản 2 Điều 47 Nghị quyết số 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;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Tân T, ông Trần

Quốc T, bà Châu Ngọc P và bà Trần Thị Kim L.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 278/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án “tranh chấp về hợp đồng tín dụng, tranh chấp về hợp đồng thế chấp và tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nợ vô hiệu”, giữa nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N và bị đơn Công ty Cổ phần Tân T; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận E giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Tân T số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm mà Công ty Cổ phần Tân T đã nộp là 3.000.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0005676 ngày 03/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E.

Hoàn trả lại cho ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm mà ông Trần Quốc T và bà Châu Ngọc P đã nộp là 3.000.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0005628 ngày 27/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E.

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm mà bà Trần Thị Kim L đã nộp là 3.000.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0005677 ngày 03/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Sỹ Hồng Nam

Phạm Thị Thảo

Đào Quốc Thịnh