

Bản án số: 13/2018/KDTM-PT
Ngày: 31 - 10 - 2018
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy Năng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Anh.

Ông Vũ Việt Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đình Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Nguyễn Văn Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 31 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2018/TLPT- KDTM ngày 31 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2018/KDTM-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2018/QĐ-PT ngày 18 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần S; Địa chỉ: Số A đường B, phường X, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan K - Chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trương T - Chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi ro (theo Giấy uỷ quyền số 22.7/2016/UQ-CNDN ngày 22/ 7/ 2016 của Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng TMCP S tại thành phố Đà Nẵng); Địa chỉ chi nhánh: Số V, đường S, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần T; Địa chỉ: Số K, đường H, quận T, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn T - Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt lần 2).

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

3.1 Bà Phạm L, sinh năm 1963; Địa chỉ: Phòng Q, Khu chung cư P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm L là ông Mai T - sinh năm:1959; Địa chỉ: Tổ Z, phường P, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 28.8.2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm)(Bà L và ông T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.2 Ông Hồ Q, sinh năm 1963; Địa chỉ: Phòng 511 Khu chung cư Phước Lý, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt lần 2).

3.3 Ông Nguyễn H, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ V, phường G, quận S, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt lần 2).

3.4 Ông Thái C, sinh năm 1984 và bà Trần H, sinh năm 1989; Cùng địa chỉ: Số x đường Y, quận H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thái C là ông Nguyễn T, sinh năm:1989; Địa chỉ liên hệ: Tổ F, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo giấy ủy quyền lập ngày 08.6.2018 tại Văn phòng công chứng Sông Hàn(có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái C: Bà Võ A - sinh năm:1985 - thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ chi nhánh: Tầng Z, số A, đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

3.5 Văn phòng công chứng T; Địa chỉ: Số J, đường K, quận T, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng H - sinh năm: 1965; Địa chỉ: Tổ X, phường P, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo giấy ủy quyền lập ngày 02.10.2018(có mặt).

3.6 Trung tâm phát triển Đ thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số Q, đường Z, quận H, thành phố Đà Nẵng. Nay là Ban giải phóng mặt bằng quận L; Địa chỉ: Số Y, đường N, quận L, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt lần 2).

4. Người kháng cáo: Ông Thái C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 03 năm 2013, các bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện của Ngân hàng TMCP S trình bày:

Vào 27.10.2010, Ngân hàng TMCP S và Công ty cổ phần T có ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số LD 1030000297. Theo đó, Ngân hàng giải ngân cho Công ty cổ phần T vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 21%/năm, lãi quá hạn được tính bằng 150% lãi trong hạn. Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh.

Ngân hàng TMCP S và Công ty cổ phần T có thỏa thuận ký hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 13.12.2010, số 02 ngày 14.12.2010 và số 03 ngày 26.01.2011. Công ty cổ phần T vay số tiền 900.000.000 đồng và được giải Ngân theo giấy nhận nợ số LD 11295000048 ngày 22.10.2011, thời điểm hết hạn trả nợ vào ngày 22.3.2012.

Ngày 03.01.2012, Ngân hàng TMCP S và Công ty Cổ phần T tiếp tục ký hợp đồng hạn mức tín dụng số LD 1200300069. Theo đó, Ngân hàng giải ngân cho Công ty cổ phần T vay số tiền 350.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên của Công ty cổ phần T, ông Thái C có bảo lãnh thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BC 471846 do UBND quận L cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 7831 ngày 26.10.2010 tại văn phòng công chứng T cho Ngân hàng.

Quá trình vay vốn Công ty cổ phần T vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP S. Vì vậy, Ngân hàng TMCP S yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần T phải trả số tiền nợ gốc 1.250.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn 1.072.114.167 đồng (tạm tính đến ngày 02.02.2015), tổng cộng 2.322.114.167 đồng cho Ngân hàng trong thời gian sớm nhất.

Trong trường hợp Công ty cổ phần T không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nói trên để thu hồi nợ, bảo đảm quyền lợi cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm L về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn

liên với đất số 4537 ngày 15.7.2010 do Phòng công chứng T công chứng, chứng thực và kiến nghị hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BC 471846 do UBND quận L cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C thì thấy, việc Ngân hàng nhận tài sản bảo lãnh thế chấp là ngay tình, do đó đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Theo đơn khởi kiện ngày 09.4.2015, tại các bản tự khai và biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phạm L trình bày:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97, tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BA613741 do UBND quận L cấp ngày 18.3.2010 đứng tên vợ chồng bà là Phạm L và ông Hồ Q. Tuy nhiên hiện nay được thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP S nhưng do ông Thái C đứng tên chủ sở hữu được UBND quận L cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất ngày 10.9.2010 có số sổ BC 471846. Để đảm bảo quyền lợi của mình, bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4537 ngày 15.7.2010 do Phòng công chứng, chứng thực và kiến nghị thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BC 471846 do UBND quận L cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C với lý do: Hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, bà không tham gia thực hiện, dấu vân tay và chữ viết trong hợp đồng không phải là của bà.

Tại bản tự khai gửi Tòa án, tại biên bản hòa giải đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Nguyễn T trình bày:

Ông thông nhất như lời trình bày của đại diện nguyên đơn về thời gian, ký kết hợp đồng tín dụng và số tiền nợ gốc là 1.250.000.000 đồng. Quá trình sử dụng, do gặp khó khăn nên Công ty Cổ phần T không thanh toán số tiền vay cho Ngân hàng theo đúng cam kết tại các hợp đồng tín dụng.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần T phải trả số tiền nợ gốc 1.250.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn 1.072.114.167 đồng, tổng cộng

2.322.114.167 đồng cho Ngân hàng thì Công ty cổ phần T chấp nhận trả số nợ gốc lãi cho Ngân hàng.

Đối với việc bà Phạm L có yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 4537 ngày 15.7.2010 do Phòng công chứng T công chứng, chứng thực và kiến nghị hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BC 471846 do UBND quận L cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại các bản tự khai gửi đến Tòa án, biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Q trình bày :

Do cờ bạc, nợ nần và thông qua môi quan hệ quen biết có vay của ông Nguyễn H nhiều lần với tổng số tiền là 120.000.000đ (khi vay không viết giấy tờ, nhưng có giao giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên cho ông H để làm tin) để trả nợ và chơi cá độ bóng đá, sau đó ông H có nói là số tiền trên là của Công ty cổ phần T, ông H là Giám đốc công ty và yêu cầu ông Q phải làm thủ tục ủy quyền tài sản trên cho H; mọi thủ tục làm ông H đều đứng ra sắp đặt từ việc làm báo mất chứng minh, tìm người phụ nữ giả làm bà L, ông đều làm theo sự chỉ đạo của ông H, sau khi ký vào hợp đồng ủy quyền, ông cũng không biết được nội dung hợp đồng ủy quyền nói gì, tất cả việc làm trên bà L không hề biết. Do đó, ông thống nhất đối với yêu cầu độc lập của bà L về việc hủy hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4537 ngày 15.7.2010 do Phòng công chứng T công chứng, chứng thực và kiến nghị hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BC 471846 do UBND quận L cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C.

Tại bản tự khai gửi Tòa án, biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thái C trình bày:

Vào khoảng tháng 07 năm 2010, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn H nhà và đất tại số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất được Văn phòng công chứng T công chứng. Ông Nguyễn H là người được ông Hồ Q và bà Phạm L ủy quyền mua bán nhà và đất nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã tiến hành đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất

và được UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BC 471846 ngày 10.9.2010 đứng tên ông. Vào ngày 27.10.2010, ông có bảo lãnh tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất nêu trên cho Công ty cổ phần T vay số tiền 1.250.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP S theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 7831 ngày 26.10.2010 tại Phòng công chứng T cho Ngân hàng. Như vậy, tất cả các thủ tục mua bán đối với nhà và đất tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng, ông đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, nên ông không đồng ý với yêu cầu của bà L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4537 ngày 15.7.2010 do Phòng công chứng T công chứng và kiến nghị Tòa án hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BC 471846 do UBND quận L cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

**** Người đại diện theo ủy quyền của ông Thái C trình bày:***

Ông Thái C nhận chuyển nhượng tài sản và thế chấp tài sản để bảo lãnh cho Công ty cổ phần T vay vốn tại Ngân hàng TMCP S là ngay tình, tuy nhiên do việc ủy quyền giữa ông H với vợ chồng ông Q, bà L vi phạm pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trong trường hợp tuyên bố các hợp đồng ủy quyền và mua bán tài sản trên vô hiệu thì phải bảo vệ quyền lợi cho ông Thái C. Hiện nay tài sản trên bị thu hồi giải tỏa đền bù và được bồi thường cấp lại đất tái định cư, nên đề nghị Tòa án giữ nguyên kết quả trên và chuyển giao cho ông C được toàn quyền sử dụng và nhận tiền giải tỏa đền bù là 1.876.444.130đ. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong vụ án này ông Nguyễn H, ông Hồ Q và Văn phòng Công chứng T có lỗi nên có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho bà L theo quy định pháp luật. Do hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên vô hiệu nên hợp đồng bảo lãnh thế chấp bằng bất động sản giữa ông Thái C với Ngân hàng TMCP S cũng bị vô hiệu, nên Hợp đồng vay tài sản trên giữa Ngân hàng TMCP S và Công ty cổ phần T không có tài sản bảo đảm, do đó ông C không còn nghĩa vụ gì đối với khoản vay trên với Ngân hàng.

Đại diện của Văn phòng Công chứng T trình bày:

Đối với hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, khi Văn phòng công chứng thụ lý hồ sơ để công chứng, chứng thực thì hồ sơ có đầy đủ giấy tờ theo quy định. Đối với đơn đề nghị cấp lại CMMD, có hình ảnh của bà L, đã được Công an phường xác nhận, qua kiểm tra ảnh trong giấy đề nghị cấp lại CMND thì đúng với người đến yêu cầu công chứng. Trên cơ sở đó Công chứng viên thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền, bên ủy quyền là ông Hồ Q và bà Phạm L với bên được ủy quyền là ông Nguyễn H.

Dựa vào hợp đồng ủy quyền nêu trên, ngày 15.7.2010, ông H chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97 tại địa chỉ số A, đường Đ, thành phố Đà Nẵng số BA613741 do UBND quận L cấp ngày 18.3.2010 đứng tên bà Phạm L và ông Hồ Q cho ông Thái C. Tại thời điểm chuyển nhượng thì nhà và đất trên không bị cấm giao dịch và không bị tranh chấp, nên ngày 26.4.2010, đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4537 ngày 15.7.2010 là đúng theo quy định. Tất cả mọi thủ tục về công chứng, chứng thực đã được công chứng viên thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Nay bà Phạm L yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4537 ngày 15.7.2010 do Phòng công chứng T công chứng, chứng thực là có căn cứ, vì do các đương sự cấu kết với nhau để lừa cơ quan chức năng, do đó Văn phòng công chứng không có lỗi gì trong việc công chứng các hợp đồng trên.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái C trình bày: Việc ông Thái C dùng tài sản hợp pháp của mình để bảo lãnh cho Công ty cổ phần T thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP S là hợp pháp và ngay tình. Nhưng do việc ủy quyền giữa ông Hồ Q và ông Nguyễn H vi phạm pháp luật dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên bị vô hiệu là do lỗi thuộc về ông H, ông Q và Văn phòng công chứng T. Hiện nay tài sản trên đã được thu hồi giải tỏa và được bồi thường, cấp đất tái định cư, do vậy cần giữ nguyên kết quả trên để ông Thái C được quyền sở hữu.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Căn cứ vào Điều 137 của Bộ Luật dân sự năm 2005, buộc ông Nguyễn H trả số tiền bán nhà và đất là 2,2 tỷ cho vợ chồng bà L.

Về bồi thường thiệt hại: Như đã trình bày trên thì nguyên nhân dẫn đến hợp đồng mua bán nhà và đất vô hiệu là do lỗi của ông H, ông Q và Văn phòng công chứng T. Vì tại thời điểm Công chứng hợp đồng mua bán tài sản trên ông Q, bà L

chỉ dùng giấy báo mất chứng minh nhân dân không phải là giấy tờ tùy thân nhưng vẫn công chứng là vi phạm pháp luật, gây thiệt hại cho bà L, do đó căn cứ vào khoản 5 Điều 32 Luật công chứng năm 2006 và Điều 619 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên buộc Văn phòng công chứng T phải có nghĩa vụ liên đới với ông H, ông Q bồi thường thiệt hại cho bà L.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã Quyết định:

- Áp dụng: Điều 127, 132, 474 và 476 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 (V/v quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án); Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập;

Tuyên xử:

1/ Hợp đồng ủy quyền công chứng số 2024 được ký kết ngày 26.4.2010 giữa bên ủy quyền bà Phạm L, ông Hồ Q với bên nhận ủy quyền ông Nguyễn H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4537, ký ngày 15.7.2010 giữa ông Nguyễn H với ông Thái C đối với nhà và đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại địa chỉ: số A, đường Đ., quận L, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA613741 do UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Hồ Q và bà Phạm L được Văn phòng công chứng T, thành phố Đà Nẵng công chứng là vô hiệu.

2/ Buộc ông Nguyễn H và ông Hồ Q phải liên đới trả lại tiền gốc và bồi thường thiệt hại cho ông Thái C với tổng số tiền là 7.295.442.000đ (Bảy tỷ, hai trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm bốn mươi hai ngàn đồng), (trong đó, 1.876.444.130đ tiền gốc bán nhà và đất + 5.418.998.000đ tiền bồi thường), chia phần ông Hồ Q và ông Nguyễn H mỗi người phải chịu là 3.647.721.000đ (Ba tỷ, sáu trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm hai mươi một ngàn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng

tháng phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3/ Bà Phạm L và ông Hồ Q được quyền sử dụng 03 lô đất tái định cư: Lô đất chính số 19 - phân khu B2.6 - đường 10,5m x 2 (42m) Khu TĐC Trục 1 - Tây Bắc (đường Hoàng Thị Loan, phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng), diện tích $20m \times 5m = 100,0m^2$ và 02 Lô phụ liền kề số 559,560 - phân khu B1.3 - đường 7,5m Khu TĐC Hòa Mỹ (đường Nguyễn Khắc Nhu, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng), diện tích mỗi lô là $23,4m \times 5m = 117,0m^2$ (Theo quyết định số 9112/QĐ-UBND ngày 21/12/2013 và Quyết định số 5364/QĐ-UBND ngày 11/8/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng và Kết quả bóc thăm đất tái định cư ngày 08.02.2018) và được quyền liên hệ với Trung tâm phát triển quỹ Đ thành phố Đà Nẵng để nhận bồi thường tài sản trên đất và quyền sử dụng đất với số tiền là 1.876.444.130đ (Một tỷ, tám trăm bảy mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi bốn ngàn, một trăm ba mươi đồng). Bà Phạm L và ông Hồ Q được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nộp tiền sử dụng đất, lệ phí (nếu có) và hoàn thành các thủ tục khác để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất trên theo quy định pháp luật.

+ Đối với yêu cầu của nguyên đơn;

Tuyên xử:

1/ Buộc Công ty cổ phần T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 2.793.791.667đ (Hai tỷ, bảy trăm chín mươi ba triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng), (trong đó tiền gốc là 1.250.000.000đ và tiền lãi là 1.543.791.667đ, lãi tạm tính đến ngày 15.01.2016).

Lãi tiếp tục được tính từ ngày 16.01.2016 theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số LD 1030000297 ngày 27.10.2010; hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 13.12.2010, số 02 ngày 14.12.2010 và số 03 ngày 26.01.2011; hợp đồng hạn mức tín dụng số LD 1200300069, ngày 03.01.2012 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S và Công ty cổ phần T cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ cho Ngân hàng.

2/ Hợp đồng bảo lãnh thế chấp bất động sản số 7831 ngày 26.10.2010, đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số BC471846 do UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp

ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C, tại địa chỉ: số A, đường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng được Văn phòng công chứng T, thành phố Đà Nẵng công chứng là vô hiệu.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên hiện Ngân TMCP S đang tạm giữ phải có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Phạm L và ông Hồ Q để ông, bà giao nộp lại cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật đối với tài sản bị thu hồi theo dự án Nút giao thông khác mức Ngã ba Huế.

3/ Trong trường hợp Công ty cổ phần T không có khả năng thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP S thì ông Thái C phải có nghĩa vụ trả toàn bộ khoản nợ trên thay cho Công ty Cổ phần tin học Thế giới vi tính cho Ngân hàng TMCP S.

+ Về án phí và chi phí thẩm định giá tài sản:

Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm Công ty cổ phần T phải chịu 87.875.800đ (Tám mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn tám trăm đồng).

Án phí Dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn H và ông Hồ Q phải chịu tổng số tiền là 115.595.000đ (Một trăm mười lăm triệu, năm trăm chín mươi lăm ngàn đồng), chia phần mỗi người phải chịu là 57.797.500đ (Năm mươi bảy triệu, bảy trăm chín mươi bảy ngàn, năm trăm đồng).

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 39.230.000 đồng cho Ngân hàng TMCP S đã nộp theo biên lai thu số 2137 ngày 12.02.2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng cho bà Phạm L đã nộp theo biên lai thu số 2242 ngày 09.4.2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, thành phố Đà Nẵng.

Chi phí thẩm định giá tài sản: Ông Nguyễn H và ông Hồ Q phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ngân Hàng TMCP S số tiền là 10.800.000đ (Mười triệu, tám trăm ngàn đồng), chia phần mỗi người phải chịu là 5.400.000đ (Năm triệu, bốn trăm ngàn đồng); Ông Thái C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân Hàng TMCP S số tiền là 4.200.000đ (Bốn triệu, hai trăm ngàn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và thông báo về quyền kháng cáo theo qui định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định, ngày 24 tháng 7 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái C có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 06/2018/KDTM - ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Thái C giữ nguyên nội dung kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thái C đề nghị HĐXX hủy Bản án sơ thẩm số: 06/2016/KDTM-ST ngày 12.7.2018 của Tòa án nhân dân quận T do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, không đưa UBND quận L tham gia tố tụng với tư cách là có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; Về nội dung Tòa án nhân dân quận T đã giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện, vì theo đơn khởi kiện ngày 04.3.2013 Ngân hàng TMCP S khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần T trả nợ tiền gốc và tiền lãi, trong trường hợp Công ty cổ phần T không trả được nợ, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ông Thái C. Nhưng Tòa án nhân dân quận T, đã tuyên buộc ông Thái C phải trả nợ thay cho Công ty cổ phần T là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của Ngân hàng TMCP S, vi phạm quyền tự định đoạt và quyết định của đương sự qui định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngân hàng TMCP S, đề nghị HĐXX khi tuyên hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cần phải xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Văn phòng công chứng T, đề nghị HĐXX xem xét và giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật, vì hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010 Văn phòng Công chứng T đã thực hiện đúng theo qui định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu do Tòa án nhân dân quận T đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung mà Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Để giải quyết toàn diện và triệt để vụ án, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án sơ thẩm số: 06/2018/KDTM -ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Phạm L và đại diện theo ủy quyền của bà Phạm L là ông Mai T đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, ông Nguyễn T, ông Hồ Q, ông Nguyễn H và Trung tâm phát triển quỹ Đ thành phố Đà Nẵng (nay là Ban giải phóng mặt bằng quận L), đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt, nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Công ty Cổ phần T (gọi tắt là Công ty) có vay Chi nhánh Ngân hàng TMCP S tại thành phố Đà Nẵng (gọi tắt là Ngân hàng) theo các Hợp đồng tín dụng hạn mức sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1030000297 ngày 27.10.2010.

+ Hạn mức tín dụng: 1.200.000.000đồng.

+ Thời hạn vay: Được xác định cụ thể trong từng giấy nhận nợ.

+ Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

+Lãi suất: Được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo quyết định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ.

Sau đó hai bên ký thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 13.12.2010, hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung là 1.500.000.000 đồng; Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 02 ngày 14.12.2010, hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung là 1.000.000.000 đồng và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 03 ngày 26.01.2011, hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung là 1.350.000.000đồng.

Tại giấy nhận nợ số LD 1125900048 ngày 22.10.2011, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty số tiền là 900.000.000đồng. Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất 1,75%/tháng, điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần bằng lãi suất huy động huy động tiết kiệm 13 tháng trả lãi cuối kỳ +(cộng) biên độ 0,60%. Thời hạn trả nợ 06 tháng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD 1200300069 ngày 03.01.2012.

+ Hạn mức tín dụng: 1.350.000.000đồng. Hạn mức này bao gồm cả số dư nợ vay của bên vay tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số LD 1030000297 ngày 27.10.2010.

+ Thời hạn vay: Được xác định cụ thể trong từng giấy nhận nợ.

+ Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

+ Lãi suất: Được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo quyết định của Sacombank tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ.

Tại giấy nhận nợ số LD 1200300073 ngày 03.01.2012, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty số tiền là 350.000.000đồng. Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất 1,75%/tháng, điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm 13 tháng trả lãi cuối kỳ +(cộng) biên độ 0,60%. Thời hạn trả nợ 06 tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Thái C có bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 97, số A, đường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng, theo giấy chứng nhận số BC 471846 do UBND quận L cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C.

Quá trình vay vốn, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng. Vì vậy, vào ngày 04.3.2013, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty phải trả số tiền nợ gốc 1.250.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn 447.708.333 đồng (tạm tính đến ngày 26.02.2013), tổng cộng 1.697.708.333 đồng cho Ngân hàng trong thời gian sớm nhất. Trong trường hợp Công ty không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 25/2013/QĐST-KDTM ngày 12.7.2013, Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Công ty đồng ý trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: 1.754.015.417đ, trong đó: Nợ gốc là 1.250.000.000đ, nợ lãi là 16.661.667đ và nợ lãi quá hạn là 487.353.750đ (lãi tạm tính đến ngày 21.6.2013 và lãi phát sinh cho đến ngày thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất tại các Hợp đồng hạn mức tín dụng. Trả một lần vào ngày 15.8.2013.

- Trường hợp Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì tài sản thế chấp nêu trên được xử lý theo Điều 355 Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên trong giai đoạn thi hành án, vào ngày 03.12.2014, vợ chồng bà Phạm L và ông Hồ Q có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định nêu trên của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng.

Theo đó, ngày 19.12.2014, Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã có Quyết định kháng nghị số 03/2014/KN-KDTM đối với Quyết định số

25/2013/QĐST-KDTM ngày 12.7.2013 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ quyết định nói trên.

Tại quyết định giám đốc thẩm số: 01/2015/KDTM-GĐT ngày 12.01.2015, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định: Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 25/2013/QĐST-KDTM ngày 12.7.2013 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng để giải quyết lại theo đúng qui định pháp luật.

[2.2] Ngày 12.02.2015, Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã thụ lý lại vụ án giải quyết theo thủ tục chung.

Tại bản án số: 01/2016/KDTM-ST ngày 15.01.2016, Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty về việc: “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm L đối với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 26.4.2010 và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15.7.2010. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 471846 do UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C.

[2.3] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Thái C và Văn phòng công chứng T đều có đơn kháng cáo.

Tại bản án số: 14/2016/KDTM -PT ngày 23.6.2016, HĐXX phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định: Hủy Bản bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2016/KDTM-ST ngày 15 tháng 01 năm 2016 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung, vì có vi phạm về thủ tục tố tụng khi chưa có kết quả giải quyết thông tin tội phạm cũng như có vi phạm về nội dung.

[2.4] Ngày 18.7.2016 Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã thụ lý lại vụ án giải quyết theo thủ tục chung.

Ngày 16.10.2017 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng đã có Thông báo số 311/TB - PC44 về kết quả giải quyết tố giác tin báo về tội phạm, xác định hành vi của ông Hồ Q không có dấu hiệu tội phạm, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự. Vì vậy, việc Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng đã quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng qui định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24 tháng 7 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái C có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 06/2018/KDTM-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Xác định lại mức độ lỗi, trách nhiệm bồi thường của ông Hồ Q, ông Nguyễn H và Văn phòng công chứng T. Xem xét và xử lý hậu quả các giao dịch vô hiệu phù hợp, đúng với pháp luật và thực tế, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Xét kháng cáo của ông Thái C thấy:

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 09.4.2015, trong suốt quá trình giải quyết và xét xử sơ thẩm, bà Phạm L đều yêu cầu: “ *Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 471846 do UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C*”. Nhưng Bản án sơ thẩm số 06/2018/KDTM-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T lại quyết định: “ *Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên hiện Ngân hàng đang tạm giữ phải có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Phạm L và ông Hồ Q, để ông, bà giao nộp lại cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật* ” là không đúng với yêu cầu trên của bà Phạm L, đồng thời gây khó khăn cho việc thi hành bản án của các cơ quan có thẩm quyền, bởi vì: Trên thực tế, trong Quyết định thu hồi đất, biên bản kiểm định bồi thường thiệt hại do nhà nước thu hồi đất, bảng tính giá trị đền bù, cấp đất tái định cư đều mang tên ông Thái C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND quận L vẫn tồn tại và mang tên ông Thái C. Khi tuyên Hợp đồng ủy quyền vô hiệu dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và Hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu, cần phải thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Thái C và khi đó

vợ chồng ông Q - bà L thực hiện các quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nhận tiền đền bù, nhận đất tái định cư. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND quận L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án là trái với Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Ngoài ra, ngày 22.10.2013 UBND quận L ban hành Quyết định số: 3276/QĐ-UBND về việc thu hồi 153,7m² đất do ông Hồ Q và bà Phạm L đang sử dụng tại số A, đường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng. Sau đó, ngày 11.12.2013 UBND quận L ban hành Quyết định số: 4018/QĐ-UBND về việc thu hồi 75,40 m² đất do ông Thái C đang sử dụng số A, đường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng và Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số: 3276/QĐ-UBND ngày 22.10.2013. Như vậy, cần phải đưa UBND quận L tham gia tố tụng để làm rõ nội dung UBND quận L chỉ thu hồi 75,40 m² đất của ông C, trong khi đó vào ngày 09.10.2010 UBND quận L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là 113, 6m².

[3.3] Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ căn cứ áp dụng lãi suất quá hạn, đối với khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng hạn mức. Lãi suất mà các bên thỏa thuận là lãi suất điều chỉnh, cần làm rõ Ngân hàng đã tính lãi suất theo đúng thỏa thuận với khách hàng hay chưa? Đây là một trong những nội dung cấp phúc thẩm đã hủy Bản án số 01/2016/KDTM - ST ngày 15.01.2016 và yêu cầu cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ để làm rõ trong quá trình giải quyết lại vụ án, nhưng cho đến nay cấp sơ thẩm vẫn chưa làm rõ nội dung này. Cụ thể: Bản án sơ thẩm số 06/2018/KDTM-ST ngày 12.7.2018 của Tòa án nhân dân quận T vẫn tuyên buộc Công ty trả cho Ngân hàng số tiền: 2.793.791.667đ (Trong đó tiền gốc: 1.250.000.000đ và tiền lãi là 1.543.791.667đ, lãi tạm tính đến ngày 15.01.2016), giống như trong quyết định của Bản án sơ thẩm số 01/2016/KDTM-ST ngày 15.01.2016 đã bị hủy trước đó.

[3.4] Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để xác định Ngân hàng đã làm đúng quy trình thẩm định tài sản khi ông Thái C thế chấp tài sản hay chưa?

[4] Về nội dung:

[4.1] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 2024 được ký kết ngày 26.4.2010 giữa bên ủy quyền bà Phạm L, ông Hồ Q với bên nhận ủy quyền ông Nguyễn H (gọi tắt là Hợp đồng ủy quyền) và Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4537, ký ngày 15.7.2010 giữa ông Nguyễn H với ông Thái C (gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng) và Hợp đồng bảo lãnh thế chấp bất động sản số 7831 ngày 26.10.2010, đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số BC471846 do UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10.9.2010 đứng tên ông Thái C, tại địa chỉ: số A, đường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng được Văn phòng công chứng T, thành phố Đà Nẵng công chứng (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp) vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi dẫn đến Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là do ông Hồ Q và ông Nguyễn H, từ đó xác định Hồ Q và ông Nguyễn H phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại là chưa đầy đủ, chưa sát với thực tế diễn biến từ Hợp đồng ủy quyền, bởi các lẽ sau đây:

Một là: Tại Công văn số 1825/STP-TTr ngày 23.4.2014 của Sở Tư pháp đã xác định: “...*Trong thủ tục hồ sơ công chứng lưu tại Văn phòng công chứng T không có giấy tờ tùy thân của bà Phạm L, mà thay thế vào đó là Giấy đề nghị cấp lại CMND của bà L. Theo qui định tại Điểm c Khoản 1 Điều 35 Luật công chứng thì hồ sơ bắt buộc phải có giấy tờ tùy thân (CMND hoặc Hộ chiếu) để đối chiếu, xác định chính xác người yêu cầu công chứng...*”.

Hai là: Tại Công văn ngày 02.11.2015 của Cơ quan cảnh sát Điều tra công an quận L xác định: “... *Về sai phạm của Công chứng viên... Trong quá trình công chứng hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010, giữa ông Hồ Q, bà Phạm L cho ông Nguyễn H, công chứng viên Nguyễn D (Trưởng văn phòng công chứng T) đã không thực hiện đúng qui định. Ông Hồ Q và bà Phạm L đều không có giấy tờ tùy thân theo qui định của pháp luật, chỉ có Đơn đề nghị cấp lại Giấy CMND, không đủ căn cứ để xác định tư cách của người yêu cầu công chứng. Theo qui định tại Tiết b, Khoản 1.1, Điểm 1, Mục 2 Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13.6.2006 Hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất thì: Hồ sơ yêu cầu công chứng, chứng thực hợp đồng về bất động sản phải có bản sao Giấy CMND hoặc Hộ chiếu. Theo qui định tại khoản 2 Điều 35, Mục 1, Chương IV Luật Công chứng năm 2006: Khi nộp bản sao thì người yêu cầu công chứng phải xuất trình bản chính để đối chiếu.*

Như vậy trong trường hợp này, Công chứng viên có quyền từ chối công chứng, nhưng công chứng viên Nguyễn D vẫn tiến hành công chứng Hợp đồng ủy quyền nói

trên.... Từ đó dẫn đến hậu quả là người phụ nữ đã ký tên và điểm chỉ mang tên Phạm L trong hợp đồng ủy quyền số 2024 ngày 26.4.2010 tại Văn phòng công chứng T không phải là bà Phạm L. Đây là nguyên nhân dẫn đến nhiều giao dịch dân sự phát sinh sau này không đảm bảo về hiệu lực...” (BL số 273-275).

Ba là: Xuất phát từ hợp đồng ủy quyền vô hiệu là do ông Hồ Q lừa dối và Văn phòng công chứng T không thực hiện đúng theo qui định của Luật công chứng năm 2006 và đã được kết luận tại Công văn số 1825/STP-TTr ngày 23.4.2014 của Sở Tư pháp, Công văn ngày 02.11.2015 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Liên Chiểu đã viện dẫn trên, ông C không tham gia vào quá trình ký kết Hợp đồng ủy quyền. Mặt khác, khi ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông C trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền trên, thì ông C không biết hành vi gian dối và trái pháp luật của Hợp đồng ủy quyền này. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định lỗi của ông C là 40% là không đúng.

Mặt khác, tại Báo cáo số 1417/BC-CSĐT(PC44) ngày 31.8.2017 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng đã xác định: *“...Do cần tiền Hồ Q thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ và sở hữu nhà ở số A, đường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng để vay mượn của Nguyễn H nhiều lần tổng cộng 120.000.000đ. Vì không có tiền để trả nợ, Q dấu bà L, lập hợp đồng ủy quyền đứng tên bên ủy quyền là Hồ Q và Phạm L ủy quyền cho ông Nguyễn H được thay mặt và nhân danh vợ chồng ông toàn quyền định đoạt tài sản nhà đất nêu trên. Để tránh sự phát hiện của bà Phạm L (vợ Q) và qua mặt được công chứng viên, Q nhờ bà Nguyễn Thị D (sinh: 1968, trú tổ X, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng) là người Q đang nợ tiền, đóng giả là vợ Q đến phòng Công chứng, ký và điểm chỉ hợp đồng ủy quyền. Q nói dối với bà Nguyễn Thị D đang làm hồ sơ vay tiền, nhờ bà Nguyễn Thị D ký, và hứa khi vay được tiền sẽ trả nợ cho bà Nguyễn Thị D . Q làm đơn báo mất CMND đứng tên bà Phạm L rồi lấy ảnh của Nguyễn Thị D dán vào đơn báo mất CMND, ký giả chữ ký Phạm L, đến Công an phường H chứng thực xác nhận mất CMND...Việc gian dối này Q khai là do H ép buộc.*

Quá trình làm việc với Nguyễn H, H không thừa nhận việc ép buộc Hồ Q lập hợp đồng ủy quyền như Q khai. H khai bản chất của hợp đồng ủy quyền thực chất là việc vợ chồng Q bán nhà cho H với giá trị chuyển nhượng là 1.920.000.000đ. H không biết Nguyễn Thị D đóng giả bà L là vợ Q và khai đã trả đủ tiền cho Q...Bà Nguyễn Thị D cũng không thấy Nguyễn H ép buộc Q phải lập hợp đồng ủy quyền...

Như vậy có thể thấy rằng mọi việc Q đều chủ động làm, điều này thể hiện ý chí và mong muốn của Q tại thời điểm đó, mong muốn được lờ đi cơ quan chức năng để chứng thực hợp đồng ủy quyền, để được toàn quyền được định đoạt ngôi nhà...”

[4.2] Như vậy, căn cứ vào Báo cáo trên của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng cần phải đưa bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1968, trú tổ A, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, để xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu của các cá nhân và tổ chức trong vụ án này.

[4.3] Đối với Văn phòng công chứng T, theo kết luận tại Công văn số: 1825/STP-TTr ngày 23.4.2014 của Sở Tư pháp, Công văn ngày 02.11.2015 của Cơ quan cảnh sát Điều tra công an quận L và Báo cáo số:1417/BC-CSĐT(PC44) ngày 31.8.2017 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng đã viện dẫn trên, Công chứng viên công chứng Hợp đồng ủy quyền đã có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Nhưng cấp sơ thẩm không xem xét đến lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Văn phòng công chứng T theo qui định tại khoản 5 Điều 32 luật Công chứng năm 2006 là không đúng. Do đó, cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Thái C. Tuy nhiên về nguyên tắc xét xử hai cấp qui định tại Điều 17 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm không thể giải quyết ngay sai sót này của Tòa án cấp sơ thẩm (mất quyền kháng cáo của đương sự).

Từ những nhận định và phân tích trên, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần phải hủy Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái C tại phiên tòa là có căn cứ.

[5] Về án phí: Do cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, nên theo qui định tại khoản 3 Điều 29 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, người kháng cáo là ông Thái C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 29 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.

1. Hủy Bản án sơ thẩm số: 06/2018/KDTM-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng xét xử vụ án: “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S với bị đơn Công ty cổ phần T.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng qui định pháp luật.

3. Về án phí: Ông Thái C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0004025 ngày 31.7.2018 và 1.700.000đ (Một triệu bảy trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0004129 ngày 29.8.2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng cho ông Thái C.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 31.10.2018.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi cục THADS quận T;
- TAND quận T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đỗ Thị Thúy Năng

