TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 402/2025/KDTM-PT

Ngày: 30 tháng 12 năm 2025

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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

Ông Hoàng Trí Thức

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Thành Lê – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 và ngày 30 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở A) xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 11/2019/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2019/KDTM-ST ngày 27 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2020/QĐ-PT ngày 04/02/2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 04/2020/QĐ-PT ngày 21/02/2020, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 01/2024/TB-TA ngày 01/8/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 28/2024/QĐ-PT ngày 28/8/2024, Quyết định thay đổi Thẩm phán giải quyết vụ án số 11A/2025/VP-TA ngày 20/10/2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 17789/2025/TB-TA ngày 20/10/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 21376/2025/QĐ-PT ngày 25/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Tập đoàn C – Công ty cổ phần; Địa chỉ: Số B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1966 – Chức vụ: Tổng Giám đốc; Địa chỉ: 3 Khu phố C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã D, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Mai L, sinh năm 1977; Địa chỉ: C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); Địa chỉ liên lạc: Số B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn K; Địa chỉ: Ấp D, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Ngọc Kim S, sinh năm 1975 – Chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ: Số C đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Ngọc Kim S, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số C đường X, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Anh T, sinh năm 1973; Địa chỉ: 2 N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Kim S1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Công ty T3 (gọi tắt là Công ty T3) là công ty thành viên của Tập đoàn C với mô hình kinh doanh là tổ chức tín dụng, hoạt động cho vay đối với các tổ chức và cá nhân trên phạm vi toàn quốc. Ngày 22/9/2015, theo Quyết định số 1634/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, Công ty T3 được sát nhập vào công ty mẹ là Tập đoàn C.

Ngày 28/7/2011, Công ty T3 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn K (gọi tắt là Công ty K) đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 13/2011/HĐTH-TCCS-GD5 với nội dung cơ bản như sau:

Công ty T3 cho Công ty K vay số tiền 60.000.000.000 đồng, mục đích vay để đầu tư khai thác và kinh doanh mỏ cát tại xã T, huyện T (cũ). Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu. Lãi suất cho vay là 16,2%/năm, lãi suất được thay đổi 03 tháng một lần tùy thuộc vào nguồn vốn huy động của bên cho vay, việc thay đổi lãi suất sẽ được thông báo và có phụ kiện kèm theo cho bên vay được biết. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay.

Số tiền vay trên được giải ngân 02 đợt cụ thể quy định trong các khế ước nhận nợ như sau:

Đợt 1: Khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 28/7/2011, số tiền giải ngân: 47.900.000.000 đồng, thời hạn thanh toán ngày 28/7/2016.

Đợt 2: Khế ước nhận nợ vay số 02 ngày 05/8/2011, số tiền giải ngân: 12.100.000.000 đồng, thời hạn thanh toán 28/7/2016.

Tài sản thế chấp cho khoản vay trên gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSD đất) đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 110 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), diện tích 31.878m^2, được Nhà nước công nhận QSD cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSD đất) số BE 101773 cấp ngày 25/3/2011.

Tài sản 2: QSD đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 110 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai), diện tích 19.888m^2, được Nhà nước công nhận QSD cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số BE 101772 cấp ngày 25/3/2011.

Tài sản 3: QSD đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích 41.783,3m^2, được Nhà nước công nhận QSD đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số AH 505653 ngày 11/5/2007.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp D, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích 2.076,2m^2, được Nhà nước công nhận QSD đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số AH 575923 ngày 01/6/2007.

Tài sản 5: QSD đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích 788m^2, được Nhà nước công nhận QSD đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số AH 301557 ngày 04/12/2006.

Tài sản 6: QSD đất đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), diện

tích 1.705m^2, được Nhà nước công nhận QSD đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số AH 301555 ngày 04/12/2006.

Tài sản 7: QSD đất đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích 17.425m^2, được Nhà nước công nhận QSD đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số AH 301556 ngày 04/12/2006.

Tài sản 8: QSD đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích 5.009m^2, được Nhà nước công nhận QSD đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số BA 393839 ngày 29/01/2010.

Tài sản 9: QSD đất đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích 25.295,5m^2, được Nhà nước công nhận QSD đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số AH 505652 ngày 11/5/2007.

Từ khi vay cho đến nay, Công ty K đã thanh toán được cho nguyên đơn số tiền lãi là 1.428.571.428 đồng, ngoài ra chưa thanh toán khoản nào tiền nợ gốc.

Như vậy, đến ngày 07/8/2019 Công ty K còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 60.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 40.866.201.900 đồng, nợ lãi quá hạn là 27.450.000.000 đồng, tổng cộng số tiền nợ cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 07/8/2019 là 128.316.201.900 đồng.

Tại đơn khởi kiện Tập đoàn C có yêu cầu Công ty K thanh toán số tiền lãi phạt do chậm trả là 5% trên mức lãi suất trong hạn còn nợ nhưng nay Tập đoàn C không tiếp tục yêu cầu Công ty K phải thanh toán số tiền này.

Tập đoàn C xác định cụ thể yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn K thanh toán số tiền nợ gốc là 60.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 40.866.201.900 đồng, nợ lãi quá hạn là 27.450.000.000 đồng, tổng cộng số tiền nợ cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 07/8/2019 là 128.316.201.900 đồng.

Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn K không thanh toán được nợ cho nguyên đơn thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là QSD đất đối với các thửa đất mà bà Nguyễn Ngọc Kim S đã thế chấp để thu hồi nợ.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn K do người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Ngọc Kim S trình bày:

Ngày 28/7/2011, Công ty Trách nhiệm hữu hạn K (gọi tắt là Công ty K) có ký kết hợp đồng tín dụng với Tập đoàn C (gọi tắt là Công ty T3) với nội dung như nguyên đơn đã trình bày. Số tiền vay, thời điểm giải ngân, tài sản thế chấp

cho khoản vay và việc thanh toán tiền lãi thì bà S hoàn toàn thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn.

Hiện nay Công ty Trách nhiệm hữu hạn K còn nợ Tập đoàn C số tiền nợ gốc là 60.000.000.000 đồng. Tuy nhiên do Công ty Trách nhiệm hữu hạn K hiện nay rất khó khăn nên đề nghị phía nguyên đơn miễn toàn bộ tiền lãi.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng của 09 thửa đất theo liệt kê của nguyên đơn, bà S cho rằng các thửa đất trên đều là tài sản chung của bà và chồng là ông Lê Duy T1. Khi bị đơn ký hợp đồng vay tài sản thì ông T1 không biết, không ký hợp đồng, do đó, trường hợp Công ty K không thanh toán được nợ cho nguyên đơn thì bà không đồng ý phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

- Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2019/KDTM-ST ngày 27 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tập đoàn C – Công ty cổ phần đối với Công ty TNHH K về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1.1. Buộc Công ty TNHH K có nghĩa vụ thanh toán cho Tập đoàn C – Công ty cổ phần tiền nợ gốc là 60.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ thời điểm vay đến ngày xét xử là 67.380.780.000 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 27/8/2019 là 127.380.780.000đ (Một trăm hai mươi bảy tỷ, ba trăm tám mươi triệu, bảy trăm tám mươi ngàn đồng).

1.2. Công ty TNHH K tiếp tục thanh toán toàn bộ số nợ trên và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/8/2019 theo hợp đồng tín dụng số 13/2011/HĐTD-TCCS-GD5 cho đến khi Tập đoàn C – Công ty cổ phần T hết nợ.

2. Trường hợp Công ty TNHH K không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ cho Tập đoàn C thì Tập đoàn C – Công ty cổ phần có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp do bà Nguyễn Ngọc Kim S thế chấp để thu hồi nợ bao gồm:

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 110 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, diện tích 31.878m^2. Đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số BE 101773 ngày 25/3/2011.

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 110 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, diện tích 19.888m^2. Đất đã được Nhà nước công

nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số BE 101772 ngày 25/3/2011.

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có diện tích 41.783,3m^2. Đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số 505653 ngày 11/5/2007.

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp D, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 2076,2m^2. Đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số AH 575923 ngày 01/6/2007.

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 788m^2. Đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số AH 301557 ngày 04/12/2006.

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 1705m^2. Đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số AH 301555 ngày 04/12/2006.

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 17425m^2. Đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số AH 301556 ngày 04/12/2006.

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 5009m^2. Đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số BA 393839 ngày 29/01/2010.

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 25.295,5m^2. Đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Kim S theo GCNQSD đất số AH 505652 ngày 11/5/2007.

(Tài sản phát mãi được xác định theo các biên bản thẩm định ngày 26, 27/9/2018).

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Tập đoàn C về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH K phải thanh toán số tiền lãi phạt do chậm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 28/7/2011 đến ngày 27/7/2016.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 09/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Kim S kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản ký kết giữa bà S với Tập đoàn C – Công ty cổ phần V vì các tài sản thế chấp là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà S với ông Lê Duy T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Kim S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bà Hồ Thị Yến V, ông Bùi Mộng H1 và ông Lê Duy T1 yêu cầu được tham gia tố tụng và yêu cầu được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự, cấp sơ thẩm xác định trách nhiệm trả nợ của bị đơn cho nguyên đơn theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ; tuyên về quyền xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Hồ Thị Yến V và ông Bùi Mộng H1 cho rằng tài sản bà Nguyễn Ngọc Kim S thế chấp là tài sản mà bà V, ông H1 đã nhận chuyển nhượng của ông Hỏa Xuân T2 (có hợp đồng chuyển nhượng). Do không thể thực hiện thủ tục vay, nên bà V, ông H1 thế chấp cho bà S để vay tiền và nhờ ông Hỏa Xuân T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trực tiếp từ ông T2 sang bà S (hợp đồng giả cách). Bà V và ông H1 yêu cầu được tham gia tố tụng; yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà S và ông Hỏa Xuân T2 vô hiệu; hủy hợp đồng thế chấp QSD đất số 01/2012/HĐTC-TCCS-T.ĐN ngày 30/8/2012 (đối với 02 thửa đất tại huyện N, tỉnh Đồng Nai) giữa bà S với Tập đoàn C1; yêu cầu công nhận QSD đất cho bà Hồ Thị Yến V và ông Bùi Mộng H1.

Ông Lê Duy T1 trước đây là chồng bà Nguyễn Ngọc Kim S cho rằng tài sản bà S thế chấp trong vụ án là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân chưa chia, việc bà S thế chấp tài sản không được sự đồng ý của ông T1 là không đúng quy định, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T1. Yêu cầu Tòa án xác định lại tài sản thế chấp để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1.

Tuy nhiên, xét: Tại Giấy cam kết thỏa thuận chia tài sản sau ly hôn được chứng thực tại Phòng C2, tỉnh Đồng Nai có số công chứng 3465, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD đã xác định thửa đất số 23, 48 tờ bản đồ số 110 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai thuộc QSD của bà Nguyễn Ngọc Kim S; cho đến thời điểm hiện tại, các bên không cung cấp được chứng cứ có giá trị pháp lý để xác định về sự thay đổi, biến động đối với QSD của các thửa đất trên. Việc bà S thế chấp các thửa đất trên là đúng quy định. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc Kim S là không có căn cứ để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn Tập đoàn C – Công ty cổ phần yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn K thanh toán số tiền nợ gốc là 60.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 40.866.201.900 đồng, nợ lãi quá hạn là 27.450.000.000 đồng, tổng cộng nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 07/8/2019 là 128.316.201.900 đồng, theo hợp đồng tín dụng số 13/2011/HĐTH-TCCS-GD5 ngày 28/7/2011. Trường hợp Công ty K không thanh toán được nợ cho nguyên đơn thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là QSD đối với 09 thửa đất mà bà Nguyễn Ngọc Kim S đã thế chấp cho Công ty T3 để thu hồi nợ theo các hợp đồng thế thế chấp tài sản số 01/2012/HĐTC-TCCS-T.ĐN ngày 30/8/2012 và số 02/2012/HĐTC-TCCS-T.ĐN ngày 31/8/2012.

[2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bà Hồ Thị Yến V và ông Bùi Mộng H1 cho rằng QSD đất thửa số 48 và thửa số 23, tờ bản đồ số 110, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) mà bà Nguyễn Ngọc Kim S đã thế chấp cho Công ty T3 (nay là Tập đoàn C – Công ty cổ phần) theo hợp đồng thế chấp số 01/2012/HĐTC-TCCS-T.ĐN ngày 30/8/2012 là tài sản mà ông H1 đã nhận chuyển nhượng từ ông Hỏa Xuân T2 thông qua bà V theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/10/2007 nhưng chưa công chứng sang tên, sau đó, bà V đã thế chấp cho bà S để vay tiền bà S và nhờ ông Hỏa Xuân T2 ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với bà S.

Hiện nay, ông Bùi Mộng H1 đã khởi kiện bà Nguyễn Ngọc Kim S và ông Hỏa Xuân T2 trong vụ án "tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất" đang

được Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Đồng Nai thụ lý giải quyết theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 373/2025/TB-TLVA ngày 16/10/2025.

Bà Hồ Thị Yến V và ông Bùi Mộng H1 yêu cầu được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị được giải quyết trong cùng vụ án này các yêu cầu sau: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 40/2009, quyển số 02/HĐGD ngày 22/7/2009 giữa bên chuyển nhượng ông Hỏa Xuân T2 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Ngọc Kim S được Phòng C3, tỉnh Đồng Nai công chứng; Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 100/2009, quyển số 02/2009HĐGD ngày 18/07/2009 giữa bên ủy quyền ông Hỏa Xuân T2, bên được ủy quyền bà Nguyễn Ngọc Kim S tại Phòng C3, tỉnh Đồng Nai; Hủy hợp đồng thế chấp số 01/2012/HĐTC-TCCS-T.ĐN ngày 30/8/2012 giữa bên thế chấp bà Nguyễn Ngọc Kim S với bên nhận thế chấp Tập đoàn C – Công ty cổ phần liên quan đến hai thửa đất số 48, tờ bản đồ mới 110, theo GCNQSD đất số BE 101773 và thửa đất số 23, tờ bản đồ mới 110, theo GCNQSD đất số BE 101772 đều tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) vì đây không phải là tài sản của bà Nguyễn Ngọc Kim S; Công nhận QSD hợp pháp cho ông Bùi Mộng H1 đối với hai thửa đất số 48, tờ bản đồ mới 110, theo GCNQSD đất số BE 101773 và thửa đất số 23, tờ bản đồ mới 110, theo GCNQSD đất số BE 101772 đều tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

[3] Ông Lê Duy T1 cho rằng trước đây ông là chồng của bà Nguyễn Ngọc Kim S, QSD của 09 thửa đất mà bà S thế chấp trong vụ án là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông T1 và bà S nhưng chưa được phân chia nên việc bà S thế chấp các tài sản trên khi chưa có sự đồng ý của ông T1 là không đúng quy định, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T1. Do đó, ông T1 yêu cầu Tòa án xem xét lại về việc thế chấp tài sản của bà S để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1.

[4] Để bảo đảm giải quyết vụ án được toàn diện thì cần phải xem xét, giải quyết tất cả các quan hệ tranh chấp có liên quan trong vụ án, trong đó có quan hệ tranh chấp giữa ông Bùi Mộng H1, bà Hồ Thị Yến V, ông Lê Duy T1 với bà Nguyễn Ngọc Kim S liên quan đến các tài sản thế chấp trong vụ án này, cần phải đưa ông Bùi Mộng H1, bà Hồ Thị Yến V và ông Lê Duy T1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để giải quyết. Do yêu cầu của bà V, ông H1, ông T1 chưa được xem xét, giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét, giải quyết, tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, do vậy cần phải hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Do ông Bùi Mộng H1, bà Hồ Thị Yến V và ông Lê Duy T1 mới đưa ra yêu cầu ở quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm nên đây là tình tiết phát sinh mới.

[5] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án.

[6] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do hủy Bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, các Điều 310, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2019/KDTM-ST ngày 27 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa nguyên đơn Tập đoàn C – Công ty cổ phần với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn K.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: H2 lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn K số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001651 ngày 24/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND KV 12, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV 12, TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (39).

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

(đã ký)

Trương Văn Tâm