TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2024/KDTM-PT
Ngày: 24-01-2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2023/TLPT-KDTM ngày 07 tháng 11 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2023/KDTM-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4443/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đơn vị được nguyên đơn ủy quyền ký đơn khởi kiện: Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hồng D - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Quang Đ - Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp - Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Lương P - Hội viên Hội Luật Gia Việt Nam tỉnh B.

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn S.

Địa chỉ: Số C, đường N, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh D1 - Chức vụ: Giám đốc.

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

3.1. Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1959.

3.2. Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1962.

3.3. Anh Trần Duy A, sinh năm 1995.

3.4. Anh Trần Anh D1, sinh năm 1987.

3.5. Chị Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Số E, Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.6. Công ty cổ phần T1.

Địa chỉ: Số A, đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn Hiếu E - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Chu Thị H1 - Trưởng phòng tố tụng.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T1.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B (Ngân hàng A1) chính thức đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết việc tranh chấp Hợp đồng vay dưới đây:

Khách hàng vay là Công ty TNHH S (Công ty S) và Ngân hàng A1, sau quá trình thỏa thuận đã ký kết Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

* Hợp đồng tín dụng số: 7100-LAV-202200803 ký kết ngày 01/11/2022

Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng. Số tiền giải ngân: 100.000.000.000 đồng, lãi suất 9,5%/ năm, lãi quá hạn là 150%. Thời hạn vay: 05 năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh mua bán thủy sản, tôm

giống, thức ăn thủy sản, gia súc, gia cầm, thuốc thú y thủy sản các loại, nuôi tôm thẻ. Hiện còn dư nợ số tiền: 99.986.471.500 đồng

* Tài sản thế chấp cho Hợp đồng tín dụng trên theo các Hợp đồng bảo đảm tiền vay như sau:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008A/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh Bến Tre và ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H; tài sản thế chấp là quyền sử dụng 7 thửa đất.

1.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 650063, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 07/07/2022 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 13,2 m^2 thuộc thửa đất số 111 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

1.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 243243, do UBND Thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 06/12/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 24,6 m^2 thuộc thửa đất số 170 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành Phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

1.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 856862, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 06/4/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 26,3 m^2 thuộc thửa đất số 38 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

1.4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 888442, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 21/3/2005 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 93,2 m^2 thuộc thửa đất số 36 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

1.5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 243242, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 06/12/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 154 m^2 thuộc thửa đất số 169 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm.

1.6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 330613, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 17/8/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 13,5 m^2 thuộc thửa đất số 159 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

1.7. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 330614, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 17/8/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần

đất có diện tích: 19,3 m^2 thuộc thửa đất số 34 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008B/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh B và Hộ ông Trần Ngọc T, Theo Hợp đồng ủy quyền số: 2018.80.22.0008B/HĐUQ ngày 07/08/2018 do bà Phạm Thị Thu H, ông Trần Anh D1 và ông Trần Duy A ủy quyền; tài sản thế chấp là quyền sử dụng 3 thửa đất:

2.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S394984, do UBND tỉnh B cấp ngày 24/07/2001 cho hộ ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 57,2 m^2 thuộc thửa đất số 172 tờ bản đồ 30; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

2.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P499773, do UBND tỉnh B cấp ngày 28/01/2000 cho hộ ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 22,1 m^2 thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

2.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA377267, do UBND Thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 27/9/2004 cho hộ ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 98,4 m^2 thuộc thửa đất số 37 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008C/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh Bến Tre và ông Trần Ngọc T , bà Phạm Thị Thu H; tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN554230, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 28/05/2018 cho Ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 32,6 m^2 thuộc thửa đất số 35 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2020.80.22.0079W/HĐTC ngày 27/02/2020 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh Bến Tre và ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H; tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 980310, do UBND huyện B cấp ngày 21/09/2009 cho Ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 28.674 m^2

thuộc thửa đất số 40 tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản

5. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2020.80.22.0079X/HĐTC ngày 02/03/2020 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh Bến Tre và ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H; tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 998432, do UBND huyện B cấp ngày 27/10/2009 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 28.548,3 m^2 thuộc thửa đất số 50 tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản

6. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2020.80.22.0079Y/HĐTC ngày 03/03/2020 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh Bến Tre và ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H; tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 980338, do UBND huyện B cấp ngày 17/09/2009 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 18.291 m^2 thuộc thửa đất số 41 tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản.

7. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0015D/HĐTC ngày 25/10/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh Bến Tre và ông Trần Anh D1, bà Nguyễn Thị Hồng M; tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 650572, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/07/2022 cho ông Trần Anh D1 đối với phần đất có diện tích: 335,2 m^2 thuộc thửa đất số 219 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, T, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 650573, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/07/2022 cho ông Trần Anh D1 đối với phần đất có diện tích: 131,1 m^2 thuộc thửa đất số 220 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, T, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị

8. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2021.80.22.0079I/HĐTC ngày 02/02/2021 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh Bến Tre và ông Trần Anh D1, bà Nguyễn Thị Hồng M; tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 946999, do UBND huyện B cấp ngày 17/01/2013 cho ông Trần Anh D1 đối với phần đất có diện tích: 18.571,3 m^2 thuộc thửa đất số 29 tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản

9. Hợp đồng cầm cố tài sản của bên thứ ba số: 2020.80.22.0079V/HĐCC ngày 25/02/2020 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng cầm cố tài sản với bên thứ ba nêu trên được ký kết giữa A1 Chi nhánh tỉnh B và ông Trần Anh D1, bà Nguyễn Thị Hồng M: Mã trái phiếu: AGRIBANK192601; Mã trái chủ: 71000013; Kỳ hạn trái phiếu: 07 năm; Ngày phát hành: 24/09/2019; Ngày đáo hạn: 24/09/2026; Số lượng trái phiếu: 500 trái phiếu; Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu, tổng giá trị là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng)

* Tổng số tiền Công ty S còn nợ Ngân hàng A1 theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên đến ngày 25/8/2023 là**:** 104.872.169.435 đồng, trong đó số tiền gốc là**:** 99.986.471.500 đồng; lãi trong hạn 4.471.989.781 đồng; lãi quá hạn là 342.560.964 đồng; lãi chậm trả 71.147.190 đồng. Nhận thấy Công ty S đã vi phạm Hợp đồng tín dụng số 7100-LAV-202200803 ký ngày 01/11/2022, phát sinh nợ tiền lãi quá hạn từ ngày 21/4/2023. Ngân hàng A1 đã thông báo về việc nợ quá hạn như trên, sau khi nhận thông báo Công ty S có văn bản xin gia hạn thời gian trả nợ đề ngày 25/4/2023. Sau đó được biết Ông Trần Anh D1 vắng mặt nơi cư trú cho đến nay nên Ngân hàng A1 không xác định được ông đang ở đâu và không thu được nợ quá hạn.

Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B khởi kiện đề nghị Toà xét xử:

- Buộc Công ty S thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng A1, tổng số tiền đến ngày 25/8/2023 là: 104.872.169.435 đồng, trong đó số tiền gốc là: 99.986.471.500 đồng; lãi trong hạn 4.471.989.781 đồng; lãi quá hạn là 342.560.964 đồng; lãi chậm trả 71.147.190 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận từ ngày 26/8/2023 đến khi trả tất nợ.

Trường hợp người bị kiện không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng A1 đề nghị Tòa án tuyên giao cho Ngân hàng A1 quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp, cầm cố để thu nợ.

- Chấm dứt 02 Hợp đồng thuê của Công ty S và Công ty cổ phần T1 (Thế Giới D) để ngân hàng thu hồi nợ, vì:

+ Khi ngân hàng A1 nhận thế chấp các phần đất trên ngân hàng A1 đã có thông báo cho Thế Giới Di Động biết việc thế chấp tài sản của ông T, bà H để bảo đảm cho khoản vay của Công ty S.

+ Các phần đất trên đã được ông T, bà H thế chấp cho Ngân hàng Đ2 - Chi nhánh tỉnh B (Ngân hàng B) từ năm 2007 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty S. Năm 2015, Thế Giới Di Động mới thuê các thửa đất trên của ông T, bà H sau khi có ý kiến của Ngân hàng B. Đến năm 2018 thì thế chấp cho Ngân hàng A1. Hợp đồng thế chấp của Ngân hàng A1 là tiếp tục hợp đồng thế chấp của ông T, bà H, việc thế chấp này được thực hiện liên tục, không gián đoạn để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty S. Bên cạnh đó Ngân hàng A1 cũng có văn bản thông báo cho Công ty CT1 về việc Ngân hàng A1 nhận thế chấp của Công ty S. Do đó Ngân hàng A1 vẫn giữ nguyên yêu cầu nếu công ty S không trả tiền thì Ngân hàng A1 được quyền phát mãi phần đất, đồng thời yêu Thế Giới Di Động hợp tác trong việc bán tài sản trên đất để Ngân hàng A1 thu hồi nợ. Nếu có chứng cứ chứng minh tài sản trên đất là của Công ty CT1 thì Công ty CT1 phải tháo dỡ, di dời tài sản trong thời hạn 03 tháng. Sau khi án có hiệu lực pháp luật Ngân hàng A1 đồng ý cho Công ty cổ phần T1 được tiếp tục thuê đến khi Ngân hàng A1 bán được tài sản hoặc đến khi hết hạn hợp đồng thuê. Ngân hàng A1 yêu cầu chấm hợp đồng thuê đất giữa Công ty CP T1 với ông T, bà H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ cho người đại diện theo pháp luật của Công ty S và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: ông T, bà H, anh Duy A, anh Anh D1 và bà Hồng M đến để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các ông bà đều vắng mặt và không có trình bày ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T1 trình bày:

Ngày 31/7/2015, Thế Giới Di Động ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng 2621/HĐT – Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD (“Hợp đồng thuê”) với ông Trần Ngọc T (sinh năm 1959) và bà Phạm Thị Thu H (sinh năm 1962) (“Bên cho thuê”), liên quan đến giao dịch cho thuê toàn bộ quyền sử dụng đất của các thửa đất số 34-36-37-38-39-111-159-170-172 tờ bản đồ số 30-32, phường P, thị xã B, tỉnh Bến Tre (“Mặt bằng thuê”). Thời gian thuê 10 năm (từ 13/09/2015 đến 12/09/2025); G thuê hiện tại 67.881.000 đồng/tháng (Sáu mươi bảy triệu tám trăm tám mươi mốt nghìn đồng/tháng); Tổng diện tích thuê: 367,8m^2. Tiền thuê đã được Thế Giới Di Động thanh toán cho kỳ 13/03/2023 đến 12/06/2023: 203.643.000 đồng (Hai trăm lẻ ba triệu sáu trăm bốn mươi ba triệu đồng). Sau khi nhận bàn giao mặt bằng, bên thuê đã tiến hành đầu tư xây dựng mới cửa hàng trên mặt bằng thuê để phục vụ kinh doanh từ khi ký hợp đồng thuê cho đến nay. Trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, Thế Giới D cũng không nhận được thông báo về việc quyền sử dụng

đất và tài sản trên đất do Thế Giới Di Động đầu tư được bên cho thuê mang đi thế chấp tại Ngân hàng.

Sau đó, Thế Giới D và bên cho thuê tiếp tục ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê số 05 ngày 05/05/2020 và Hợp đồng thuê vào tháng 09/2021 để sửa đổi một số điều khoản của Hợp đồng thuê.

Theo các hồ sơ mà Thế Giới Di Động sao chụp tại Tòa án thể hiện: Ngày 07/08/2018, bên cho thuê ký 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Ngân hàng N chi nhánh tỉnh B, bao gồm:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2018.80.22.0008A/HĐTC ("Hợp đồng thế chấp số 1") có tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất các thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ thửa đất số 111 – 170 – 38 – 36 – 34 – 159 tờ bản số 32, phường P, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bến Tre. Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm tất cả các nghĩa vụ đã phát sinh đang còn dư nợ và các nghĩa vụ sẽ phát sinh trong tương lai theo các Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ, Hợp đồng thế chấp bảo lãnh và các loại hợp đồng, giao dịch khác được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh Bến Tre với Công ty TNHH S (Mã số doanh nghiệp A2).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2018.80.22.0008B/HĐTC ("Hợp đồng thế chấp số 2") có tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất số tại các thửa đất số 172 tờ bản đồ số 30, thửa đất số 39 – 37 tờ bản đồ số 32, tại phường P, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bến Tre. Hợp đồng thế chấp số 2 có nội dung về nghĩa vụ bảo đảm giống như Hợp đồng thế chấp số 1.

Thứ hai, Thế Giới D khẳng định Thế Giới Di Đ1 là bên bỏ chi phí đầu tư và là chủ sở hữu đối với toàn bộ tài sản trên đất tại mặt bằng thuê (Tổng chi phí cho việc xây dựng của Thế Giới Di Động là 4.572.495.714 đồng (Bốn tỷ năm trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm chín mươi năm nghìn bảy trăm mười bốn đồng)). Bên cho thuê chỉ cho Thế Giới Di Động thuê quyền sử dụng đất, bên cho thuê không phải là chủ sở hữu như nội dung bên cho thuê cam kết trong Hợp đồng thế chấp số 1 và Hợp đồng thế chấp số 2. Tại thời điểm ký kết, giao dịch cho thuê đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện cho thuê theo quy định của pháp luật, Hợp đồng thuê được công chứng chứng thực và đương nhiên có giá trị pháp lý. Bên cho thuê và Ngân hàng có trách nhiệm tôn trọng Hợp đồng thuê và đảm bảo quyền lợi của Thế Giới Di Động.

Thứ ba, liên quan quan đến các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A1, Thế Giới D có ý kiến như sau:

Đối với yêu cầu khởi kiện số 1, Thế Giới D không có ý kiến, kính đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện số 2, Thế Giới D không đồng ý đối với một phần yêu cầu này của Ngân hàng A1, cụ thể là yêu cầu phát mãi tài sản trên đất tại mặt bằng thuê để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty S vì:

Như trình bày phía trên, Thế Giới D là bên bỏ chi phí đầu tư xây dựng và là chủ sở hữu đối với phần tài sản trên đất tại mặt bằng thuê, cụ thể là Cửa hàng Đ3. Bên cho thuê không phải là chủ sở hữu nên việc bên cho thuê mang tài sản này đi thế chấp và Ngân hàng A1 đồng ý nhận thế chấp tài sản này mà không có sự đồng ý của Thế Giới Di Động là chưa phù hợp với quy định của pháp luật (Điều 158 Bộ Luật Dân Sự 2015). Trong Hợp đồng thế chấp số 1 và Hợp đồng thế chấp số 2, bên thế chấp đồng thời là bên cho thuê cam kết các tài sản gắn liền với các thửa đất thế chấp là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình là hoàn toàn không có căn cứ và không đúng sự thật. Khi Ngân hàng A1 nhận thế chấp không có thông báo hay sự thỏa thuận nào từ Thế Giới D.

Đồng thời, theo các hồ sơ đã thể hiện Thế Giới Di Động là bên ký hợp đồng thuê trước (ngày 31/07/2015), Ngân hàng A1 là bên vào thế chấp sau (ngày 07/8/2018), nên căn cứ Điều 24 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, Thế Giới Di Động được quyền tiếp tục thuê cho đến khi hết thời hạn thuê theo Hợp đồng thuê nên không chấp nhận yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê theo yêu cầu của Ngân hàng A1. (Thời hạn theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thuê là đến hết ngày 12/09/2025).

Từ những căn cứ và trình bày trên, Thế Giới D kính đề nghị Quý Tòa các nội dung sau:

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N – Chi nhánh tỉnh B về việc phát mãi tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản trên đất (tài sản này là của hàng Điện máy xanh do Thế giới di dộng xây dựng) tọa lạc tại mặt bằng thuê với lý do tài sản này không thuộc sở hữu của bên thế chấp và việc ký kết Hợp đồng thế chấp số 1 và số 2 chưa đảm bảo đáp ứng đầy đủ các quy định pháp luật.

Trong trường hợp Quý Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A1 về việc phát mãi quyền sử dụng đất, Thế Giới D kính đề nghị Quý Tòa đảm bảo quyền lợi của bên thuê là Thế Giới Di Động được tiếp tục thuê và sử dụng mặt bằng thuê cho đến khi hết thời hạn trong Hợp đồng thuê.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2023/KDTM-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

1. Buộc Công ty TNHH S có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng N theo Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số: 7100-LAV-202200803 ký kết ngày

01/11/2022 tổng cộng tính đến ngày 25/8/2022 là 104.872.169.435 đồng, trong đó số tiền gốc là: 99.986.471.500 đồng; lãi trong hạn 4.471.989.781 đồng; lãi quá hạn là 342.560.964 đồng; lãi chậm trả 71.147.190 đồng. Đồng thời Công ty TNHH S, có trách nhiệm tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc, với mức lãi suất thỏa thuận theo các hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết kể từ ngày 26/8/2023 cho đến khi Công ty S trả tất các khoản nợ vay cho Ngân hàng A1.

2. Trong trường hợp Công ty TNHH S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay nêu trên hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay nêu trên không đầy đủ cho Ngân hàng A1 thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi, thanh lý tất cả các tài sản đã thế chấp theo tất cả các hợp đồng thế chấp và các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp đã được ký kết giữa Ngân hàng N với Công ty TNHH S để thu hồi nợ, cụ thể Ngân hàng được quyền yêu cầu thanh lý các tài sản bảo đảm sau:

* Tài sản thế chấp cho Hợp đồng tín dụng trên theo các Hợp đồng bảo đảm tiền vay như sau:

1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 650063, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 07/07/2022 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 13,2 m2 thuộc thửa đất số 111 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

2. Quyền sử dụng đất số AG 243243, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 06/12/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 24,6 m2 thuộc thửa đất số 170 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

3. Quyền sử dụng đất số AĐ 856862, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 06/4/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 26,3 m2 thuộc thửa đất số 38 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

4. Quyền sử dụng đất số AB 888442, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 21/3/2005 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 93,2 m2 thuộc thửa đất số 36 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

5. Quyền sử dụng đất số AG 243242, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 06/12/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 154 m2 thuộc thửa đất số 169 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm.

6. Quyền sử dụng đất số AG 330613, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 17/8/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 13,5 m2 thuộc thửa đất số 159 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

7. Quyền sử dụng đất số AG 330614, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 17/8/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 19,3 m2 thuộc thửa đất số 34 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

8. Quyền sử dụng đất số S394984, do UBND tỉnh B cấp ngày 24/07/2001 cho hộ ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 57,2 m2 thuộc thửa đất số 172 tờ bản đồ 30; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

9. Quyền sử dụng đất số P499773, do UBND tỉnh B cấp ngày 28/01/2000 cho hộ ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 22,1 m2 thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

10. Quyền sử dụng đất số AA377267, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 27/9/2004 cho hộ ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 98,4 m2 thuộc thửa đất số 37 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

11. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN554230, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 28/05/2018 cho Ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 32,6 m2 thuộc thửa đất số 35 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

12. Quyền sử dụng đất số AP 980310, do UBND huyện B cấp ngày 21/09/2009 cho Ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 28.674 m2 thuộc thửa đất số 40 tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản

13. Quyền sử dụng đất số AP 998432, do UBND huyện B cấp ngày 27/10/2009 cho Ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 28.548,3 m2 thuộc thửa đất số 50 tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản

14. Quyền sử dụng đất số AP 980338, do UBND huyện B cấp ngày 17/09/2009 cho Ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 18.291 m2 thuộc

thửa đất số 41 tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản.

15. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 650572, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/07/2022 cho ông Trần Anh D1 đối với phần đất có diện tích: 335,2 m2 thuộc thửa đất số 219 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, T, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị

16. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 650573, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/07/2022 cho ông Trần Anh D1 đối với phần đất có diện tích: 131,1 m2 thuộc thửa đất số 220 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, T, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị

17. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 946999, do UBND huyện B cấp ngày 17/01/2013 cho ông Trần Anh D1 đối với phần đất có diện tích: 18.571,3 m2 thuộc thửa đất số 29 tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản

18. Hợp đồng cầm cố tài sản của bên thứ ba số: 2020.80.22.0079V/HĐCC ngày 25/02/2020 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng cầm cố tài sản với bên thứ ba nêu trên được ký kết giữa A1 Chi nhánh tỉnh B và ông Trần Anh D1, bà Nguyễn Thị Hồng M: Mã trái phiếu: AGRIBANK192601; Mã trái chủ: 71000013; Kỳ hạn trái phiếu: 07 năm; Ngày phát hành: 24/09/2019; Ngày đáo hạn: 24/09/2026; Số lượng trái phiếu: 500 trái phiếu; Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần T1 về việc được tiếp tục thuê đến ngày 12/9/2025. Công ty cổ phần T1 được quyền ưu tiên tiếp tục thuê hoặc nhận chuyển nhượng khi có nhu cầu theo thỏa thuận giữa các bên. Nếu không thì phải tháo dỡ, di dời tài sản bàn giao mặt bằng cho Ngân hàng trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

Về phần tài sản trên đất thì do Thế Giới D và Công ty S tự thỏa thuận giải quyết. Nếu hai bên không thỏa thuận giải quyết được thì sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

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

Ngày 28/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T1 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét nội dung quyết định của bản án sơ thẩm về việc phát mãi tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất tại các thửa 34, 36, 37, 38, 39, 111, 159, 170, 172, tờ bản đồ số 30, 32, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre và nội dung tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê sử dụng đất số công chứng 2621/HĐT quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2015 giữa

Công ty cổ phần T1 với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H. Trên cơ sở đó sửa án theo hướng không chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn đối với Hợp đồng thuê số 2621/HĐT quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2015 giữa Công ty cổ phần T1 với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H.

Ngày 11/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 13/2023/KDTM-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm (Phần liên quan đến tài sản thế chấp và quan hệ thuê tài sản giữa giữa Công ty cổ phần T1 với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H), chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn đồng ý với kháng cáo của Công ty cổ phần T1, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là không có yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn đối với Hợp đồng thuê số 2621/HĐT quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2015 giữa Công ty cổ phần T1 với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H;

Công ty cổ phần T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả phần tiền thuê chưa thanh toán (giai đoạn từ ngày 13/6/2023 đến ngày 12/9/2025) theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê số 2621/HĐT quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2015 đối với các thửa đất mà ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H mang thế chấp tại Ngân hàng N đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay của bị đơn Công ty TNHH S cho Ngân hàng N.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre thay đổi đề nghị kháng nghị như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T1; Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2023/KDTM-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre (Phần liên quan đến tài sản thế chấp và quan hệ thuê tài sản giữa Công ty cổ phần T1 với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H) theo hướng: Ngân hàng A1 được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi, xử lý tài sản thế chấp các thửa đất 34, 36, 37, 38, 39, 111, 159, 170, 172 tờ bản đồ 30, 32 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre kể từ ngày 13/9/2025; Không xem xét, giải quyết yêu cầu của các đương sự về tranh chấp hợp

đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2015 giữa Công ty cổ phần T1 với ông Trần Ngọc T và bà Phạm Thị Thu H; Các phần không có kháng cáo, kháng nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của Công ty cổ phần T1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S là anh Trần Anh D1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H, anh Trần Duy A, anh Trần Anh D1 và chị Nguyễn Thị Hồng M đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh D1, ông T, bà H, anh Duy A và chị Hồng M.

Cấp sơ thẩm tuyên buộc chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn đối với Hợp đồng thuê số 2621/HĐT quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2015 giữa Công ty cổ phần T1 với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H trong khi không có thụ lý bổ sung yêu cầu này của nguyên đơn là có sai sót, tuy nhiên tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn đã thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là không có yêu cầu nói trên (Không yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn đối với Hợp đồng thuê số 2621/HĐT quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2015 giữa Công ty cổ phần T1 với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H) trong yêu cầu khởi kiện; Ý kiến không đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn đối với Hợp đồng thuê số 2621/HĐT quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2015 giữa Công ty cổ phần T1 với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H chỉ là ý kiến phản bác không phải là yêu cầu độc lập như kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre đã nêu bởi lẽ hợp đồng thuê đã và đang phát sinh hiệu lực trên thực tế. Đồng thời tại phiên toà phúc thẩm phía nguyên đơn đồng ý để Công ty cổ phần T1 tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng thuê số 2621/HĐT quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2015 giữa Công ty cổ phần T1 với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H đến khi kết thúc thời hạn hợp đồng (ngày 12/9/2025) nên không cần thiết phải huỷ án liên quan đến việc không thụ lý yêu cầu này.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH S trả nợ vay với tổng số tiền là 104.872.169.435 đồng trong đó tiền gốc là 99.986.471.500 đồng, lãi

trong hạn là 4.471.989.781 đồng; lãi quá hạn là 342.560.964 đồng; lãi chậm trả 71.147.190 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận từ ngày 26/8/2023 đến khi trả tất nợ. Khi vay tiền, để bảo đảm khả năng trả nợ vay của Công ty S, hộ ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H, anh Trần Duy A, anh Trần Anh D1, bà Nguyễn Thị Hồng M có ký các hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản cho Ngân hàng A1 nên trong trường hợp Công ty S không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì đề nghị giao cho Ngân hàng A1 quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp, cầm cố để thu nợ.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H, anh Trần Duy A, anh Trần Anh D1, chị Nguyễn Thị Hồng M vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T1 cho rằng trước khi hộ ông Trần Ngọc T ký các hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng A1 để đảm bảo nợ vay cho Công ty S thì ông Trần Ngọc T và bà Phạm Thị Thu H đã ký kết hợp đồng thuê với Thế Giới Di Động đối với các thửa đất mà ông T, bà H thế chấp cho Ngân hàng A1 nên Thế Giới Di Động được quyền tiếp tục thuê cho đến khi hết thời hạn thuê theo Hợp đồng thuê. Các tài sản trên đất là do Thế Giới D xây dựng vì vậy không chấp nhận yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê theo yêu cầu của Ngân hàng A1. (Thời hạn theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thuê là đến hết ngày 12/09/2025).

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công ty S có vay của Ngân hàng A1 theo Hợp đồng tín dụng số: 7100-LAV-202200803 ký kết ngày 01/11/2022, với hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng. Số tiền giải ngân: 100.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh mua bán thủy sản, tôm giống, thức ăn thủy sản, gia súc, gia cầm, thuốc thú y thủy sản các loại, nuôi tôm thẻ. Thời hạn vay 05 năm, lãi suất thỏa thuận 9,5%/năm, lãi suất quá hạn 150%năm.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Trần Ngọc T (ông T đại diện cho hộ gia đình gồm: ông T, bà bà Phạm Thị Thu H, anh Trần Duy A, anh Trần Anh D1), bà bà Phạm Thị Thu H, anh Trần Anh D1, chị Nguyễn Thị Hồng M đã ký các hợp đồng thế chấp và hợp đồng cầm cố tài sản cho Ngân hàng A1, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008A/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh Bến Tre và ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H; tài sản thế chấp là quyền sử dụng 7 thửa đất.

1.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 650063, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 07/07/2022 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 13,2 m^2 thuộc thửa đất số 111 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

1.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 243243, do UBND Thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 06/12/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 24,6 m^2 thuộc thửa đất số 170 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành Phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

1.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 856862, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 06/4/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 26,3 m^2 thuộc thửa đất số 38 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

1.4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 888442, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 21/3/2005 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 93,2 m^2 thuộc thửa đất số 36 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

1.5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 243242, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 06/12/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 154 m^2 thuộc thửa đất số 169 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm.

1.6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 330613, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 17/8/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 13,5 m^2 thuộc thửa đất số 159 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

1.7. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 330614, do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 17/8/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 19,3 m^2 thuộc thửa đất số 34 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008B/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh B và hộ ông Trần Ngọc T, theo Hợp đồng ủy quyền số: 2018.80.22.0008B/HĐUQ ngày 07/08/2018 do bà Phạm Thị Thu H, ông Trần Anh D1 và ông Trần Duy A ủy quyền; tài sản thế chấp là quyền sử dụng 3 thửa đất:

2.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S394984, do UBND tỉnh B cấp ngày 24/07/2001 cho hộ ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 57,2 m^2 thuộc thửa đất số 172 tờ bản đồ 30; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

2.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P499773, do UBND tỉnh B cấp ngày 28/01/2000 cho hộ ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 22,1 m^2 thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

2.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA377267, do UBND Thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 27/9/2004 cho hộ ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 98,4 m^2 thuộc thửa đất số 37 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008C/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh Bến Tre và ông Trần Ngọc T , bà Phạm Thị Thu H; tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN554230, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 28/05/2018 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 32,6 m^2 thuộc thửa đất số 35 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2020.80.22.0079W/HĐTC ngày 27/02/2020 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh Bến Tre và ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H; tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 980310, do UBND huyện B cấp ngày 21/09/2009 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 28.674 m^2 thuộc thửa đất số 40 tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản

5. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2020.80.22.0079X/HĐTC ngày 02/03/2020 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh Bến Tre và ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H; tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 998432, do UBND huyện B cấp ngày 27/10/2009 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 28.548,3 m^2

thuộc thửa đất số 50 tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản

6. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2020.80.22.0079Y/HĐTC ngày 03/03/2020 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh Bến Tre và ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H; tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 980338, do UBND huyện B cấp ngày 17/09/2009 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 18.291 m^2 thuộc thửa đất số 41 tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản.

7. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0015D/HĐTC ngày 25/10/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh B và anh Trần Anh D1, chị Nguyễn Thị Hồng M; tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 650572, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/07/2022 cho anh Trần Anh D1 đối với phần đất có diện tích: 335,2 m^2 thuộc thửa đất số 219 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, T, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 650573, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/07/2022 cho anh Trần Anh D1 đối với phần đất có diện tích: 131,1 m^2 thuộc thửa đất số 220 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, T, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị.

8. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2021.80.22.0079I/HĐTC ngày 02/02/2021 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký giữa A1 Chi nhánh tỉnh B và anh Trần Anh D1, chị Nguyễn Thị Hồng M; tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 946999, do UBND huyện B cấp ngày 17/01/2013 cho anh Trần Anh D1 đối với phần đất có diện tích: 18.571,3 m^2 thuộc thửa đất số 29 tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản.

9. Hợp đồng cầm cố tài sản của bên thứ ba số: 2020.80.22.0079V/HĐCC ngày 25/02/2020 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng cầm cố tài sản với bên thứ ba nêu trên được ký kết giữa A1 Chi nhánh tỉnh B và ông Trần Anh D1, chị Nguyễn

Thị Hồng M: Mã trái phiếu: AGRIBANK192601; Mã trái chủ: 71000013; Kỳ hạn trái phiếu: 07 năm; Ngày phát hành: 24/09/2019; Ngày đáo hạn: 24/09/2026; Số lượng trái phiếu: 500 trái phiếu; Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu, tổng giá trị là 500.000.000 đồng (Năm tram triệu đồng)

Xét thấy, Công ty S đã vi phạm hợp đồng do phát sinh tiền lãi quá hạn từ ngày 21/4/2023, Ngân hàng A1 đã thông báo nợ quá hạn nhưng đến nay Công ty S vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng A1 khởi kiện yêu cầu Công ty S trả nợ vay với tổng số tiền là 104.872.169.435 đồng trong đó tiền gốc là 99.986.471.500 đồng, lãi trong hạn là 4.471.989.781 đồng; lãi quá hạn là 342.560.964 đồng; lãi chậm trả 71.147.190 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận từ ngày 26/8/2023 đến khi trả tất nợ là có căn cứ.

[4] Đối với việc Ngân hàng A1 yêu cầu trong trường hợp Công ty S không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng A1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp, cầm cố tại các Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản nói trên để thu nợ, Hội đồng xét xử thấy:

[4.1] Các hợp đồng thế chấp và hợp đồng cầm cố tài sản giữa Ngân hàng A1 và hộ ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H, anh Trần Anh D1, chị Nguyễn Thị Hồng M được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên đảm bảo về mặt hình thức và nội dung theo quy định pháp luật về giao dịch bảo đảm.

[4.2] Xét các hợp đồng thế chấp tài sản giữa một bên là Ngân hàng A1 với một bên là hộ ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H có phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại các thửa 34, 36, 37, 37, 39, 111, 159, 170, 172, tờ bản đồ số 30, 32, toạ lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử thấy: Trước khi ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng A1 thì giữa ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H đã ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với Công ty cổ phần T1 vào ngày 31/7/2015 đối với với thửa 34, 36, 37, 37, 39, 111, 159, 170, 172, tờ bản đồ số 30, 32, toạ lạc tại phường P, thành phố B, thời gian thuê là 10 năm (từ ngày 13/9/2015 đến 12/9/2025) - Hợp đồng được công chứng hợp pháp. Tại thời điểm Công ty cổ phần T1 thuê đất của phía ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H, mặc dù tài sản thuê đang thế chấp tại Ngân hàng B nhưng Ngân hàng B đồng ý cho ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H và Công ty cổ phần T1 được thực hiện hợp đồng này, đồng thời Ngân hàng B có thoả thuận ràng buộc trách nhiệm với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H và Công ty cổ phần T1 là phải có trách nhiệm bàn giao đầy đủ tài sản thế chấp trong thời hạn 03 tháng khi Ngân hàng B cần xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ. Hơn nữa việc ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H cho thuê đất cũng phù hợp với điều khoản đã ký tại Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng B từ năm 2007 là "Bên thế chấp được sử dụng, khai thác, hưởng hoa lợi, lợi tức từ

tài sản thế chấp”- (Điều 4). Thế Giới Di Đ1 đã nhận bàn giao mặt bằng thuê và tiến hành đầu tư xây dựng từ khi ký hợp đồng thuê đến nay. Vậy nên, hợp đồng thuê là hợp pháp, ý kiến phản bác của Công ty cổ phần T1 là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[4.3] Xét ý kiến của nguyên đơn không yêu cầu Toà án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn đối với Hợp đồng thuê số 2621/HĐT quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2015 giữa Công ty cổ phần T1 với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H; đồng ý để cho Công ty T1 tiếp tục thuê mặt bằng theo Hợp đồng thuê số 2621/HĐT quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2015 cho đến khi hết hạn là phù hợp với nhận định nói trên nên được chấp nhận. Trong trường hợp Công ty TNHH S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay nêu trên hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay nêu trên không đầy đủ thì Ngân hàng A1 được quyền phát mãi tài sản đối với các thửa đất số 34, 36, 37, 37, 39, 111, 159, 170, 172, tờ bản đồ số 30, 32 sau ngày kết thúc thời hạn của hợp đồng thuê nói trên (tức ngày 13/9/2025).

Công ty S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên bên thế chấp các tài sản đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty S cũng không còn quyền được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức, cho thuê,...từ tài sản thế chấp. Vậy nên, sự tự nguyện thoả thuận giữa Công ty cổ phần T1 với Ngân hàng N về việc Công ty cổ phần T1 thanh toán phần tiền thuê chưa trả còn lại đối với các thửa đất mà ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H mang thế chấp tại Ngân hàng N bảo đảm cho khoản vay của Công ty S đối với Ngân hàng N giai đoạn từ ngày 13/6/2023-12/9/2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê số 2621/HĐT quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2015 giữa Công ty cổ phần T1 với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H (thanh toán số tiền 67.881.000 đồng/tháng cho giai đoạn từ 13/6/2023 đến 12/9/2023; thanh toán số tiền 74.669.100 đồng/tháng cho giai đoạn từ 13/9/2023 đến 12/9/2025) để khấu trừ vào số tiền nợ phải trả cho Ngân hàng A1 của Công ty S là không trái với quy định pháp luật nên được ghi nhận.

[5] Về phần tài sản trên đất do Công ty T1 và Công ty S tự thỏa thuận giải quyết. Nếu hai bên không thỏa thuận giải quyết được thì sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[6] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T1, sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2023/KDTM-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

[7] Kháng nghị của viện trưởng Viện Kiểm Sát nhân thành phố Bến Tre (Kháng nghị được thay đổi tại phiên tòa) cũng như quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên Công ty cổ phần T1 không phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần T1.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre.

Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2023/KDTM-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Căn cứ Điều 292, 299, 301, 317, 320, 323 và Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166, Điều 174 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ các Điều 30, 35, 147 và Điều 227, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn S có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng N theo Hợp đồng tín dụng số: 7100-LAV-202200803 ký kết ngày 01/11/2022 tổng cộng tính đến ngày 25/8/2023 là 104.872.169.435 đồng (Một trăm lẻ bốn tỷ, tám trăm bảy mươi hai triệu, một trăm sáu mươi chín nghìn, bốn trăm ba mươi lăm đồng), trong đó số tiền gốc là: 99.986.471.500 đồng (Chín mươi chín tỷ, chín trăm tám mươi sáu triệu, bốn trăm bảy mươi mốt nghìn, năm trăm đồng); lãi trong hạn 4.471.989.781 đồng (Bốn tỷ, bốn trăm bảy mươi mốt triệu, chín trăm tám mươi chín nghìn, bảy trăm tám mươi mốt đồng); lãi quá hạn là 342.560.964 đồng (Ba trăm bốn mươi hai triệu, năm trăm sáu mươi nghìn, chín trăm sáu mươi bốn đồng); lãi chậm trả 71.147.190 đồng (Bảy mươi mốt triệu, một trăm bốn mươi bảy nghìn, một trăm chín mươi đồng). Đồng thời, Công ty trách nhiệm hữu hạn S có trách nhiệm tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc với mức lãi suất thỏa thuận theo các hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết kể từ ngày 26/8/2023 cho đến khi Công ty trách nhiệm hữu hạn S trả tất các khoản nợ vay cho Ngân hàng N.

[2] Trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay nêu trên hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay nêu trên không đầy đủ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi, thanh lý tất cả các tài sản đã thế chấp theo tất cả các hợp đồng thế chấp và các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp, Hợp đồng cầm cố tài sản đã được ký kết giữa Ngân hàng N với hộ ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Hồng M, ông Trần Anh D1 để thu hồi nợ. Cụ thể:

[2.1] Ngân hàng được quyền yêu cầu thanh lý các tài sản bảo đảm đối với các Hợp đồng bảo đảm tiền vay như sau:

1. Quyền sử dụng đất số AG 243242, do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B) cấp ngày 06/12/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 154 m^2 thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008A/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H).

2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN554230, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/05/2018 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 32,6 m^2 thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008C/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H).

3. Quyền sử dụng đất số AP 980310, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 21/09/2009 được chỉnh lý biến động cho ông Trần Ngọc T ngày 14/9/2015 đối với phần đất có diện tích: 28.674 m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2020.80.22.0079W/HĐTC ngày 27/02/2020 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H).

4. Quyền sử dụng đất số AP 998432, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/10/2009 được chỉnh lý biến động cho ông Trần Ngọc T tháng 9/2015 đối với phần đất có diện tích: 28.548,3 m^2 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản (Theo Hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2020.80.22.0079X/HĐTC ngày 02/03/2020 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H).

5. Quyền sử dụng đất số AP 980338, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/09/2009 được chỉnh lý biến động cho ông Trần Ngọc T tháng 9/2015 đối với phần đất có diện tích: 18.291 m^2 thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thuỷ sản (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2020.80.22.0079Y/HĐTC ngày 03/03/2020 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H).

6. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 650572, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/07/2022 cho ông Trần Anh D1 đối với phần đất có diện tích: 335,2 m^2 thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, T, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0015D/HĐTC ngày 25/10/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Anh D1, bà Nguyễn Thị Hồng M).

7. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 650573, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/07/2022 cho ông Trần Anh D1 đối với phần đất có diện tích: 131,1 m^2 thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, T, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0015D/HĐTC ngày 25/10/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Anh D1, bà Nguyễn Thị Hồng M).

8. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 946999, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/01/2013 cho ông Trần Anh D1 đối với phần đất có diện tích: 18.571,3 m^2 thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ 21; tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2021.80.22.0079I/HĐTC ngày 02/02/2021 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Anh D1, bà Nguyễn Thị Hồng M).

9. Hợp đồng cầm cố tài sản của bên thứ ba số: 2020.80.22.0079V/HĐCC ngày 25/02/2020 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng cầm cố tài sản của bên thứ ba nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Anh D1, bà Nguyễn Thị Hồng M: Mã trái phiếu: AGRIBANK192601; Mã trái chủ: 71000013; Kỳ hạn trái phiếu: 07 năm; Ngày phát hành: 24/09/2019; Ngày đáo hạn: 24/09/2026; Số lượng trái phiếu: 500 trái phiếu; Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu.

[2.2] Ngân hàng được quyền yêu cầu thanh lý các tài sản bảo đảm từ ngày 13/9/2025 đối với các Hợp đồng bảo đảm tiền vay như sau:

1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 650063, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/07/2022 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 13,2 m^2 thuộc thửa đất số 111 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008A/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H).

2. Quyền sử dụng đất số AG 243243, do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B) cấp ngày 06/12/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 24,6 m^2 thuộc thửa đất số 170 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008A/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H).

3. Quyền sử dụng đất số AĐ 856862, do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B) cấp ngày 06/4/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 26,3 m^2 thuộc thửa đất số 38 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008A/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H).

4. Quyền sử dụng đất số AB 888442, do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B) cấp ngày 21/3/2005 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 93,2 m^2 thuộc thửa đất số 36 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (Theo Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008A/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H).

5. Quyền sử dụng đất số AG 330613, do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B) cấp ngày 17/8/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 13,5 m^2 thuộc thửa đất số 159 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008A/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H).

6. Quyền sử dụng đất số AG 330614, do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B) cấp ngày 17/8/2006 cho ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 19,3 m^2 thuộc thửa đất số 34 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008A/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H).

7. Quyền sử dụng đất số S 394984, do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 24/07/2001 cho hộ ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 57,2 m^2 thuộc thửa đất số 172 tờ bản đồ 30; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008B/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với hộ ông Trần Ngọc T theo Hợp đồng ủy quyền số: 2018.80.22.0008B/HĐUQ ngày 07/08/2018 do bà Phạm Thị Thu H, ông Trần Anh D1 và ông Trần Duy A ủy quyền).

8. Quyền sử dụng đất số P 499773, do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28/01/2000 cho hộ ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 22,1 m^2 thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008B/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với hộ ông Trần Ngọc T theo Hợp đồng ủy quyền số: 2018.80.22.0008B/HĐUQ ngày 07/08/2018 do bà Phạm Thị Thu H, ông Trần Anh D1 và ông Trần Duy A ủy quyền).

9. Quyền sử dụng đất số AA 377267, do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B) cấp ngày 27/9/2004 cho hộ ông Trần Ngọc T đối với phần đất có diện tích: 98,4 m^2 thuộc thửa đất số 37 tờ bản đồ 32; tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2018.80.22.0008B/HĐTC ngày 07/8/2018 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh B với hộ ông Trần Ngọc T theo Hợp đồng ủy quyền số: 2018.80.22.0008B/HĐUQ ngày 07/08/2018 do bà Phạm Thị Thu H, ông Trần Anh D1 và ông Trần Duy A ủy quyền).

[3] Công ty cổ phần T1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N số tiền thuê của giai đoạn từ ngày 13/6/2023 đến ngày 12/9/2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê số 2621/HĐT quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2015 (Điều 4 của hợp đồng thuê) giữa Công ty cổ phần T1 với ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H (thanh toán số tiền 67.881.000 đồng/tháng cho giai đoạn từ 13/6/2023 đến 12/9/2023; thanh toán số tiền 74.669.100 đồng/tháng cho giai đoạn từ 13/9/2023 đến 12/9/2025). Tổng số tiền thuê thanh toán được khấu trừ vào số tiền Công ty trách nhiệm hữu hạn S phải thanh toán theo Quyết định của bản án cho Ngân hàng N.

[4] Về phần tài sản trên đất (Các tài sản có liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thửa 34, 36, 37, 37, 39, 111, 159, 170, 172, tờ bản đồ số 30, 32, toạ lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre) do Công ty cổ phần T1 và ông Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Thu H tự thỏa thuận giải quyết. Nếu hai bên không thỏa thuận giải quyết được thì sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn S phải chịu là 212.872.169 đồng (Hai trăm mười hai triệu, tám trăm bảy mươi hai ngàn, một trăm sáu mươi chín đồng).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 104.868.000 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu, tám trăm sáu mươi tám ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002935 ngày 18/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty cổ phần T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007231 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Rẻn