

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 282/2026/DS-PT

Ngày: 08 - 4 - 2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Cao Văn Tám

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 và 08 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 466/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960- Chủ Doanh nghiệp tư nhân T12.

(Hiện đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam T13)

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1982 (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Phương U, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: G đường S, ấp B, xã X, Huyện X, Tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Luật sư Vũ Văn L và luật sư Nguyễn Đình Q thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (ông Q có mặt, ông L vắng mặt);

- Luật sư Phạm Hữu Q1 và luật sư Nguyễn Hữu K thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần I1

Trụ sở: Ấp B, xã X, huyện X, Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: F N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty Cổ phần Tập đoàn Intimex

Địa chỉ trụ sở: 61 N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1973 (có mặt);

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần X (E)

Địa chỉ trụ sở: G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh)

Pháp nhân được ủy quyền: Công ty TNHH MTV Q3 và khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP X (E)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hồng P và ông Bùi Văn Q2 (có mặt).

Địa chỉ: B P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ liên lạc: Ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1982 (vắng mặt);

4. Bà Nguyễn Thị Phương U, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: G đường S, ấp B, xã X, Huyện X, Tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai)

5. Bà Nguyễn Thị Mộng Đ, sinh năm 1990

Địa chỉ: I V, TX G, USA (Hoa Kỳ)

Địa chỉ tại Việt Nam: Ấp B, xã X, H. X, Tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Phương U, sinh năm 1982 (vắng mặt);

6. Ông Nguyễn Trần Hữu T3, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã X, Huyện X, Tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1958

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1982 (vắng mặt);

7. Bà Nguyễn Thị Huyền T4, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã X, Huyện X, Tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1958

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1982

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T2, ông Nguyễn Trần Hữu T3, bà Nguyễn Thị Phương U, bà Nguyễn Thị Mộng Đ, bà Nguyễn Thị Huyền T4, Ngân hàng Thương mại cổ phần X (E).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các đương sự nguyên đơn Nguyễn Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mộng Đ đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương U trình bày:

- Ngày 10/4/2012 bà Nguyễn Thị T, ông Đỗ Hà N, đại diện các hộ dân, đại diện tổ công tác 511 cùng bàn bạc thỏa thuận các vấn đề sau: Đại diện Công ty I1 ông Đỗ Hà N đứng ra nhận các khoản nợ của T12, đồng thời sẽ trả nợ cho các hộ dân và 3 ngân hàng E, H3, T15. Bên T12 sẽ chuyển giao hai nhà máy cho I và tiếp tục hợp tác để tái sản xuất dưới sự điều hành của I.

Tuy nhiên từ sau khi thỏa thuận xong, I thuê công ty B chiếm dụng nhà máy, giao cho ông Nguyễn Đình N1 là giám đốc Intimex Xuân L1 tiếp quản, không cho bà T vào và từ đó đến nay I cũng không có một động thái nào để trả nợ như đã thỏa thuận. Việc chiếm dụng nhà máy của bà T khi chưa có biên bản bàn giao cũng như không thực hiện các nghĩa vụ đã làm nhà máy bị gián đoạn việc sản xuất. Năng suất hoạt động của nhà máy khoảng 3000 tấn/tháng.

- Giữa bà T và Công ty CP I1 đã ký kết các hợp đồng sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (công chứng số 632, quyền 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 18/11/2011, Hợp đồng mua bán tài sản (công chứng số 636, quyền 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 18/11/2011, Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền trên mặt đất (công chứng số 754, quyền 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 28/12/2011. Thực chất quyền sử dụng đất tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã thế chấp cho Ngân hàng. Ông Đỗ Hà N cũng nói ký hợp đồng là để thông báo với các cổ đông về việc đã mua nhà máy, không có việc giao nhận tài sản, giao nhận tiền giữa hai bên.

- Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu:

+ Tuyên các hợp đồng sau vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (công chứng số 632, quyền 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 18/11/2011, Hợp đồng mua bán tài sản (công chứng số 636, quyền 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 18/11/2011, Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền trên mặt đất (công chứng số 754, quyền 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 28/12/2011 giữa bà Nguyễn Thị T với Công ty CP I1

+ Công ty CP I1 phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà T do chiếm dụng tài sản, cụ thể: Lãi suất đầu tư: 128.486.250.000 đồng, tiền chiếm dụng (lãi nhập vốn): 480.588.954.000 đồng, tổng cộng 609.075.204.000 đồng (*Sáu trăm lẻ chín tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm lẻ bốn ngàn đồng*)

+ Công ty CP I1 trả lại tài sản cho bà là nhà máy sản xuất Cà phê chất lượng cao.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần I1 và công ty cổ phần T16, bà Nguyễn Thị Thanh H1 là trình bày:

- Về nội dung thỏa thuận ngày 10/04/2012 giữa các bên gồm bà Nguyễn Thị T, ông Đỗ Hà N và đại diện tổ công tác 511.

Từ năm 1995 đến năm 2011, T12 có quan hệ mua bán hàng hóa và là đầu mối cung ứng các mặt hàng nông sản chủ yếu là cà phê và hạt điều cho Công ty CP I1. Quá trình hợp tác kinh doanh, công ty CP I1 thường xuyên ứng tiền trước cho T12 để thu mua nông sản. Năm 2010, T12 đã huy động khoản tiền vay của các ngân hàng H4, T17 và E tại Thành phố Hồ Chí Minh và sử dụng nguồn tiền ứng vốn của Công ty CP I1 để xây dựng xưởng chế biến cà phê, hạt điều và thu mua tích trữ nông sản. Đến năm 2011, do mặt hàng nông sản bị mất giá nên T12 mất khả năng thanh toán các khoản nợ tạm ứng của công ty CP I1 số tiền 101.108.000.000 đồng, tiền nợ các ngân hàng, doanh nghiệp và tiền mua nông sản các hộ dân khoản trên 300.000.000.000 đồng.

Do vậy, trong các ngày 18/11/2011 T12 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 632, quyền số: 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD chuyển nhượng hai thửa đất 393 và 19 (là đất xây dựng nhà máy I2) cho trị giá: 32.200.000.000 đồng; Hợp đồng mua bán tài sản số công chứng: 636 Quyền số: 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD trị giá 18.935.328.464 đồng và hợp đồng mua bán

tài sản gắn liền trên mặt đất số công chứng 754 Quyền số: 01/2011 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 28/12/2011 trị giá: 22.843.186.028 đồng cho Công ty CP I1 để cấn trừ vào công nợ là tiền ứng mua hàng nông sản cho Công ty CP I1 nhưng không có hàng để giao.

Ông Nguyễn Hữu T2 (chồng bà T) lúc đó đồng thời là cổ đông của Intimex Xuân L1 nên đã được Công ty CP I1 ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng, mua bán các tài sản trên. Các hợp đồng chuyển nhượng, mua bán được ký tại Phòng C1 và T12 đồng thời xuất hóa đơn về tài sản cho Công ty CP I1 thể hiện quan hệ mua bán đã hoàn tất về thủ tục pháp lý. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất 393 và 19, Công ty CP I1 đi làm các thủ tục để sang tên thì phát hiện ra hai thửa đất nói trên hộ bà T, ông T2 đã thế chấp cho ngân hàng E nhưng vẫn đem bán lại cho Công ty CP I1 với mục đích tạo lòng tin để tiếp tục được ứng thêm tiền hàng.

Từ khi bắt đầu hoạt động cho đến thời điểm hiện tại thì cổ đông ông Nguyễn Hữu T2 và bà Nguyễn Thị T chưa góp vốn. Theo thỏa thuận ban đầu giữa Công ty CP I1 và vợ chồng bà Nguyễn Thị T về việc thành lập Công ty CP I1 thì vợ chồng ông T2, bà T sẽ xây dựng nhà máy và sau khi xây dựng xong sẽ bán toàn bộ nhà máy bao gồm đất đai và tài sản nhà xưởng, máy móc cho Công ty CP I1 để Công ty CP I1 góp vốn vào Công ty CP I1. Do vậy, Công ty CP I1 đã làm thủ tục bù trừ công nợ đã ứng của T12 khi mua bán toàn bộ các tài sản là quyền sử dụng đất, nhà máy và các tài sản khác để trả thay cho Công ty CP I1 và số tiền này được coi là phần vốn góp của Công ty CP I1 vào Công ty CP I1. Do các bên đã hoàn tất các thủ tục pháp lý về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán tài sản là nhà máy và máy móc thiết bị tại nhà máy I2 vào hai ngày là 18/11/2011, ngày 28/12/2011 và Công ty CP I1 đang đồng thời đặt trụ sở và hoạt động kinh doanh tại nhà máy I2 nên hai bên không làm thủ tục bàn giao nhà máy mà tiếp tục các hoạt động kinh doanh của mình. Như vậy, có thể khẳng định việc Công ty CP I1 quản lý và sử dụng nhà máy Intimex Xuân L1 không liên quan đến nội dung mà bà T đã nêu trong đơn khởi kiện vì biên bản làm việc ngày 10/04/2012 và tổ công tác 511 được thành lập theo quyết định của Ủy ban nhân dân huyện X là để giải quyết một vấn đề khác trong một nội dung khác và độc lập với việc mua bán tài sản trên.

Về tổ công tác 511 là tổ công tác được thành lập theo quyết định của Ủy ban nhân dân huyện X khi T12 có dấu hiệu lâm vào phá sản ở thời điểm cuối năm 2011 đầu năm 2012. Khi đó, do nợ của T12 quá lớn bao gồm nợ thuế, nợ dân, nợ ngân hàng và các doanh nghiệp có liên quan với Trung Thành gây bức xúc, hoang mang lớn tại địa phương. Để cứu T12, Công ty CP I1 đã bàn bạc theo hướng sẽ mua lại nợ của T12 với điều kiện T12 phải bàn giao tất cả tài sản là đất đai, nhà máy, hàng hóa thuộc sở hữu của T12 cho Công ty CP I1. Để đạt được thỏa thuận trên, T12 phải kê khai thật toàn bộ tài sản còn lại và công nợ của Trung T5 tính đến thời điểm tháng 04/2012 với Công ty CP I1 và tổ công tác 511. Tại biên bản làm việc ngày 10/04/2012 có đại diện Ủy ban nhân dân huyện

X là ông Hồ Văn H2 – Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ1 là Tổ trưởng Tổ công tác 511, đại diện C2 và các bên có liên quan.

Tại điểm c mục 2 có nội dung sau: “*bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Hữu T2: D sẽ kê khai trung thực tài sản thật của Trung T5 và nợ thật của Trung T5*”. Ngày 11/04/2012 giữa T12 và Công ty CP I1 có biên bản làm việc về việc Thống kê nợ giữa T12 và các hộ dân, doanh nghiệp. Tại biên bản làm việc, ông Nguyễn Hữu T2 trình bày: “*Các tài sản và nợ vay hiện tại, theo chi tiết: Nợ dân và nợ doanh nghiệp khoảng 81,2 tỷ, nợ thuế 28 tỷ (Cơ sở đã có công văn gửi Ủy ban nhân dân huyện xin giãn nợ thuế). Nợ thuế 14 tỷ (DN đã có công văn gửi Cục thuế tỉnh Đ xin giãn nợ thuế).*”

Khi thống kê và xem xét toàn bộ tài sản của T12, Công ty CP I1 nhận thấy nợ của T12 quá lớn, tài sản còn lại của Trung T5 nếu Công ty CP I1 nhận lại cũng không thể trả nợ thay Trung Thành nên không thể thực hiện được việc mua bán nợ cho Trung T5. Biên bản làm việc ngày 26/04/2012 tại Ủy ban nhân dân huyện X tại điểm g mục 2 bà Nguyễn Thị T nêu ý kiến: “*Nếu I không thực hiện được biên bản làm việc ngày 10/04/2012, thấy khó khăn không thể trả nợ được thì để doanh nghiệp đứng lên tự trả nợ cho các ngân hàng và người dân*”. Như vậy, phương án về việc mua bán nợ cho T12 không đi đến kết quả. Sau này, T12 trước sức ép của các chủ nợ luôn nại ra lý do là Trung T5 đã bàn giao nhà máy Intimex Xuân L1 cho Công ty CP I1 thì Công ty CP I1 phải trả hết nợ cho Trung T5. Đưa ra lý do này bà T đã cố tình làm cho các chủ nợ hiểu sai bản chất của việc mua bán nợ giữa T12 và Công ty CP I1 để trốn tránh trách nhiệm của T. Bản chất của hai sự việc là khác nhau, T12 đã chuyển nhượng đất và bán tài sản tại nhà máy I2 cho Công ty CP I1 theo thỏa thuận cản trừ công nợ là tiền hàng đã ứng của Công ty CP I1 cho T12 nên quan hệ mua bán này tách rời và độc lập với biên bản ngày 10/04/2012.

- Đối với yêu cầu tuyên hủy các hợp đồng ký kết giữa bà T và Công ty I1 và yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Ngày 18/11/2011, T12 đã ký bán cho Công ty CP I1 hai thửa đất 393 và 19 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK782098 ngày 25/10/2007 và AK782084 ngày 25/10/2007 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 632 Quyền số: 01/2011TP/CC-SCC/HĐGD trị giá 32.200.000.000 đồng và Hợp đồng mua bán tài sản số công chứng: 636 Quyền số: 01/2011TP/CC-SCC/HĐGD trị giá: 18.935.328.464 đồng. Ngày 24/12/2011, vợ chồng Nguyễn Thị T, Nguyễn Hữu T2 tiếp tục ký Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền trên mặt đất thuộc 02 thửa đất số 393, 19 tờ bản đồ số 5 xã X, huyện X giữa T12 do bà Nguyễn Thị T làm chủ doanh nghiệp với C3 do ông Nguyễn Hữu T2 làm Giám đốc, số hợp đồng công chứng 754, quyền số 01/2011, TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2011 trị giá: 22.843.186.028 đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 632 Quyền số: 01/2011TP/CC-SCC/HĐGD trị giá 32.200.000.000 đồng do T12 đã thế chấp hai thửa đất 393 và 19 cho ngân hàng E mà vẫn đem bán cho Công ty CP I1 nên bà T với tư cách là Chủ Doanh nghiệp tư nhân T12 đã bị truy tố về hành vi lạm

dụng chiếm đoạt tài sản và đã bị đưa ra xét xử. Đối với các Hợp đồng mua bán tài sản số công chứng: 636 Quyền số: 01/2011TP/CC- SCC/HĐGD trị giá: 18.935.328.464 đồng và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền trên mặt đất thuộc 02 thửa đất số 393, 19 tờ bản đồ số 5 xã X, huyện X giữa T12 do bà Nguyễn Thị T làm chủ doanh nghiệp với C3 do ông Nguyễn Hữu T2 làm Giám đốc, số hợp đồng công chứng 754, quyền số 01/2011, TP/CC- SCC/HĐGD ngày 28/12/2011 trị giá: 22.843.186.028 đồng do còn nợ tiền hàng đã ứng của Công ty CP I1 nên vợ chồng ông T2 và T đưa ra thỏa thuận về việc cản trừ công nợ cho hai hợp đồng mua bán tài sản trên đất và máy móc thiết bị trị giá: 41.792.000.000 đồng.

Chi tiết như sau:

+ Các hợp đồng mua bán hàng hóa (15 hợp đồng) để cản trừ công nợ khi T12 ký hợp đồng Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền trên mặt đất số công chứng 754 Quyền số: 01/2011 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2011; Hợp đồng mua bán tài sản số công chứng 636 quyền số: 01/2011TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2011. Các hợp đồng này T12 đã xuất hóa đơn về việc bán tài sản cho Công ty CP I1 tại thời điểm ký xong hợp đồng chuyển nhượng, do vậy: Ngày 19/01/2012 các bên gồm Công ty CP I1, Công ty CP I1, T12 làm biên bản thỏa thuận về tài sản và bù trừ công nợ tại văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 664 Quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD. Tổng cộng 41.792.000.000 đồng.

Như vậy, toàn bộ cơ sở vật chất là nhà máy V, thiết bị T12 đã bán cho Công ty CP I1. T12 đã xuất hóa đơn đối với các hợp đồng bán tài sản và đã nhận tiền theo thỏa thuận về việc bù trừ công nợ với Công ty CP I1 nên nhà máy và máy móc thiết bị này đang do Công ty CP I1 quản lý và sử dụng là hợp pháp. Do vậy, Công ty Cổ Phần I1 nhận thấy đây là yêu cầu vô căn cứ vì hồ sơ vụ án bà T không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP X (E) trình bày:

Bà Nguyễn Thị T - Chủ T12 có Đơn khởi kiện Công ty I1 để đòi lại tài sản gắn liền với đất và nhà kho, xưởng thu mua, sơ chế nông sản và dây chuyền máy móc tại thửa số 393 và 19, TĐĐ số 5, ấp B, xã X. Do tài sản này đã được thế chấp hợp pháp cho E để đảm bảo nợ vay nên Tòa án đưa E vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Ngày 03/03/2014, E có đơn yêu cầu độc lập gửi TAND huyện Xuân Lộc yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ bà Nguyễn Thị T và Công ty I1 vô hiệu.

Do khoản nợ đã bán cho VAMC nên ngày 26/01/2016, VAMC có Đơn yêu cầu bổ sung đề nghị bà T thanh toán nợ và phát mãi tài sản bảo đảm. Ngày 27/01/2016 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nam có Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án kinh doanh thương mại giữa E và bà Nguyễn Thị T do E rút đơn khởi kiện. Được sự đồng ý của E, ngày 11/10/2021, ông Nguyễn Đình C và bà Nguyễn Thị T6 đã thanh toán số tiền 11.200.000.000 đồng và EIB đã giải chấp

QSDĐ 9.807,3m² (Thửa đất 416, Tờ bản đồ 05) tại ấp B, Xã X đứng tên hộ ông Nguyễn Đình C. Do khoản nợ đã được E mua lại từ VAMC nên ngày 29/10/2021, E có Đơn thay đổi yêu cầu độc lập đối với bà Nguyễn Thị T. Nội dung: E là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của VAMC và đề nghị Tòa án bà Nguyễn Thị T thanh toán nợ cho E, trường hợp không thanh toán thì phát mãi TSBĐ để thu hồi nợ.

Ngày 25/02/2022 bà Nguyễn Thị Phương U trả nợ thay T12 số tiền 15.200.000.000 đồng (Mười lăm tỷ, hai trăm triệu đồng) để giải chấp các tài sản đảm Ngày 25/5/2022, E có Đơn thay đổi yêu cầu độc lập đối với T12, rút yêu cầu đối với 05 QSDĐ đứng tên bà U.

Ngân hàng yêu cầu Bà Nguyễn Thị T – chủ T12 thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho E căn cứ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Cụ thể: số tiền tạm tính đến ngày 24/09/2025 là 156.351.827.561 đồng và 2.149.381,80 USD. Trong đó:

+ Nợ gốc: 44.929.992.240 đồng và 1.037.380,87 USD.

+ Lãi trong hạn: 17.371.512.600 đồng và 151.576,43 USD.

+ Lãi quá hạn: 94.050.322.721 đồng và 960.424,50 USD.

Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 24/09/2025 cho đến khi bà Nguyễn Thị T7 (Chủ T12) thanh toán xong nợ cho E theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, hợp đồng tín dụng kiểm soát nhận nợ đã ký kết, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực.

Trường hợp bà Nguyễn Thị T (Chủ T12) không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì E được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ cho E

+ Quyền sử dụng đất diện tích 2.402m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 10, TĐĐ: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05542 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/04/2008 đứng tên bà Nguyễn Thị T7.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 2.320m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 16, TĐĐ: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05543 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/04/2008 đứng tên bà Nguyễn Thị T7.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 5.329m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 19, TĐĐ: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05352 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2007 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 8.270m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 393, TĐĐ: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05353 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2007 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T8

+ Quyền sử dụng đất diện tích 2.117m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 14, TĐĐ: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05535 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/03/2008 đứng tên bà Nguyễn Thị T7.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 4.840m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 111, TĐĐ: 01) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05349 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/10/2007 đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu T2.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1.017m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 112, TĐĐ: 01) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05348 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/10/2007 đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu T2

+ Quyền sử dụng đất diện tích 4.063 m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 239, TĐĐ: 03) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05354 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2007 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T.

(Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 197/2010/EIBTD-KHDN/TCTS ngày 28/12/2010, công chứng số 379 tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, đăng ký GDBĐ ngày 29/12/2010).

+ Các Công trình nhà kho xưởng thu mua, sơ chế nông sản xây dựng trên thửa đất số 393 và 19, TĐĐ số 05 tại ấp B, xã X, huyện X (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

(Theo Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai số 90/2011/EIBTD-TDTH/TC ngày 28/11/2011).

- Trường hợp sau khi Cơ quan Thi hành án phát mại các tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ thanh toán nợ cho E thì Bà Nguyễn Thị T (Chủ T12) tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán nợ cho E cho đến khi trả nợ xong.

- Tuyên bố các Hợp đồng sau giữa D1 và Công ty CP I1 vô hiệu:

+ Hợp đồng mua bán tài sản công chứng số 636, quyền số 01/2011TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2011 tại Văn phòng C5, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

+ Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền trên mặt đất, công chứng số 754, quyền số 01/2011TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2011 tại Văn phòng C5, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị Huyền T4, ông Nguyễn Trần Hữu T3 trình bày:

Đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng mua bán tài sản có giá trị 18.935.328.464 đồng giữa T12 và Công ty CP I1.

Hợp đồng mua bán tài sản giữa T12 và Công ty CP I1 không có ngày, tháng, năm (là không có giá trị pháp lý). Toàn bộ tài sản theo hợp đồng mua bán giữa T12 và Công ty CP I1 là tài sản chung của ông Nguyễn Hữu T2 và bà Nguyễn Thị T cùng tạo dựng trong giai đoạn hôn nhân, hai vợ chồng ông T2, bà T cùng chung sống trong 01 căn nhà tại ấp B, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, việc mua bán này chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng bên mua, bên bán cùng chung một địa chỉ, người bán, người mua không có ghi số chứng minh nhân dân (hợp đồng vô hiệu). Công ty CP I1 cho rằng công ty đã mua toàn bộ tài sản của T12 là không có cơ sở như:

Tại biên bản làm việc ngày 03/04/2012 do ông Nguyễn Văn T9, Bí thư huyện Ủ, ông Trần Anh T10, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện X cùng phòng ban và các ngân hàng... ông Đỗ Hà N, Tổng giám đốc Công ty CP I1 nêu nếu T12 chấp nhận bán sẽ nhận các khoản nợ của T12 đối với các ngân hàng và các hộ dân. Biên bản làm việc ngày 10/04/2012 của Ủy ban nhân dân huyện X, ông Đỗ Hà N sẽ làm việc với 03 Ngân hàng để mua lại và mua các khoản nợ của các hộ dân, tiếp theo các biên bản làm việc ngày 14/04/2012; ngày 16/04/2012; ngày 17/04/2012; ngày 23/04/2012; ngày 26/04/2012 Công ty CP I1 không đề cập đến hợp đồng mua bán tài sản của T12 do bà Nguyễn Thị T chủ doanh nghiệp và Công ty CP I1.

Như vậy, các hợp đồng ký chỉ để hình thức cho cổ đông Intimex xem, mục đích là để I huy động vốn từ cổ đông, chứ không có thật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T- Chủ T12 và 1 phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP X về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 632, quyền số 01/2011TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2011 đối với các thửa đất 393, 19 tờ bản đồ 05 xã X, huyện X (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T- Chủ T12 và yêu cầu của Ngân hàng TMCP X đối với Công ty Cổ phần I1 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản công chứng số 636, quyền số 01/2011TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2011 và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền trên mặt đất, công chứng số 754, quyền số 01/2011TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2011 tại Văn phòng C5, huyện X, tỉnh Đồng Nai giữa T12 với Công ty Cổ phần I1 là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu trả lại tài sản và bồi thường thiệt hại về tài sản của T12 đối với Công ty cổ phần I1.

4. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X đối với T12 về tranh chấp hợp đồng tín dụng;

Buộc T12 thanh toán cho Ngân hàng TMCP X số tiền 213.271.756.389 đồng (*Hai trăm mười ba tỉ, hai trăm bảy mươi một triệu, bảy trăm năm mươi*

sáu ngàn, ba trăm tám mươi chín đồng), trong đó gồm nợ gốc 44.929.992.240 đồng (Bốn mươi bốn tỉ, chín trăm hai mươi chín triệu, chín trăm chín mươi hai ngàn, hai trăm bốn mươi đồng) và 1.037.380,87 USD (Một triệu không trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm tám mươi phẩy tám mươi bảy đô la Mỹ), lãi trong hạn 17.371.512.600 đồng (Mười bảy tỉ, ba trăm bảy mươi một triệu, năm trăm mười hai ngàn, sáu trăm đồng) và 151.576,43 USD (Một trăm năm mươi một ngàn năm trăm bảy mươi sáu phẩy bốn mươi ba đô la Mỹ), lãi quá hạn 94.050.322.721 đồng (Chín mươi bốn tỉ, không trăm năm mươi triệu, ba trăm hai mươi hai ngàn, bảy trăm hai mươi một đồng) và 960.424,50 USD (Chín trăm sáu mươi ngàn bốn trăm hai mươi bốn phẩy năm đô la Mỹ); Tỷ lệ quy đổi là 26.482VND/1USD.

T12 phải chịu lãi quá hạn tính từ ngày 25/9/2025 cho đến khi thanh toán xong phần nợ gốc, mức lãi theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ đã giao kết.

Tiếp tục dùng các tài sản thế chấp (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 197/2010/EIBTĐ-KHDN/TCTS ngày 28/12/2010, công chứng số 379 tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/12/2010) làm tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ:

- + Quyền sử dụng đất diện tích 2.402m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 10, TĐĐ: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05542 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/04/2008 đứng tên bà Nguyễn Thị T.

- + Quyền sử dụng đất diện tích 2.320m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (thửa 16, TĐĐ: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05543 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/04/2008 đứng tên bà Nguyễn Thị T.

- + Quyền sử dụng đất diện tích 2.117m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 14, TĐĐ: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05535 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/03/2008 đứng tên bà Nguyễn Thị T.

- + Quyền sử dụng đất diện tích 4.840m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 111, TĐĐ: 01) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05349 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/10/2007 đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu T2.

- + Quyền sử dụng đất diện tích 1.017m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 112, TĐĐ: 01) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05348 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/10/2007 đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu T2.

- + Quyền sử dụng đất diện tích 4.063m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 239, TĐĐ: 03) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05354 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2007 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 5.329m² (TĐ: 19, TĐĐ: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05352 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2007 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 8.270m² (TĐ: 393, TĐĐ: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05353 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2007 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 04/10/2025, ông Nguyễn Hữu T1, bà Nguyễn Thị Phương U (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị Huyền T4, ông Nguyễn Hữu Trần T11, bà Nguyễn Thị Mộng Đ kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 09/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP X kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị Huyền T4, ông Nguyễn Hữu Trần T11, bà Nguyễn Thị Phương U, bà Nguyễn Thị Mộng Đ có người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng E.

Người kháng cáo – Ngân hàng TMCP X có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng E.

Bị đơn – Công ty Cổ phần II có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm. Phía người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tình tiết mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị Huyền T4, ông Nguyễn Hữu Trần T11, bà Nguyễn Thị Phương U, Ngân hàng TMCP X, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị Huyền T4, ông Nguyễn Hữu Trần T11, bà Nguyễn Thị Phương U, bà Nguyễn Thị Mộng Đ, Ngân hàng TMCP X làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tại Tòa án cấp phúc thẩm phía người kháng cáo không đưa ra được tình tiết, chứng cứ nào mới có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị Huyền T4, ông Nguyễn Hữu Trần T11, bà Nguyễn Thị Phương U, bà Nguyễn Thị Mộng Đ, Ngân hàng TMCP X, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị Huyền T4, bà Nguyễn Thị Phương U, ông Nguyễn Hữu Trần T11, bà Nguyễn Thị Mộng Đ, Ngân hàng TMCP X làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị Huyền T4, bà Nguyễn Thị Phương U, ông Nguyễn Hữu Trần T11, bà Nguyễn Thị Mộng Đ, Ngân hàng TMCP X:

[3.1] Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP X (E) đối với T12:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị T - Chủ T12 thừa nhận việc giao kết hợp đồng tín dụng ngày 18/12/2010 giữa bà T với Ngân

hàng TMCP X - chi nhánh T18 hạn mức 100.000.000.000 đồng và đã giải ngân thông qua 07 hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ. Nguyên đơn đồng ý thanh toán khoản tiền còn nợ đến thời điểm xét xử sơ thẩm gồm gốc và lãi quy đổi thành VNĐ là 213.271.756.389 đồng.

Phía nguyên đơn đồng ý với yêu cầu tiếp tục dùng quyền sử dụng các thửa đất số 10, 16, 19, 393, 14 cùng tờ bản đồ số 5, thửa 111, 112 cùng tờ bản đồ số 01; thửa 293 tờ bản đồ 03 thuộc xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) đã thế chấp làm tài sản bảo đảm. Riêng tài sản là nhà xưởng trên thửa 393 và thửa 19 tờ bản đồ 05 xã X phía nguyên đơn không thừa nhận là tài sản bảo đảm vì cho rằng tài sản này không có đăng ký giao dịch bảo đảm.

Ngân hàng E cho rằng trên cơ sở các nội dung thỏa thuận đã ghi nhận tại Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai số 90/2011/EIBTD-TDTH/TC (bút lục số 45) giao kết với bà Nguyễn Thị T vào ngày 28/11/2011 thì tài sản là nhà xưởng trên thửa 393, 19 tờ bản đồ 05 xã X là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của T12.

Xét thấy, Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai số 90/2011/EIBTD-TDTH/TC ghi nhận giao dịch bảo đảm khoản vay bằng tài sản là nhà kho, xưởng thu mua, sơ chế nông sản chưa hình thành tại thời điểm giao kết. Việc giao kết giữa T12 và E được thực hiện bằng văn bản, thể hiện ý chí của các bên. Tuy nhiên, Hợp đồng trên không thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm là vi phạm quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 2 của Thông tư số 05/2011/TT-BTP ngày 16/2/2011 của Bộ Tư pháp hướng dẫn về giao dịch bảo đảm có hiệu lực thi hành tại thời điểm giao kết nên không phát sinh nghĩa vụ bảo đảm của khối tài sản trên.

[3.2] Đối với yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng mua bán tài sản ngày 18/11/2011 và ngày 24/12/2011 giữa T12 với C3 vô hiệu:

Ngày 18/11/2011, bà Nguyễn Thị T - chủ T12 và Công ty CP I1 giao kết hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất gồm 17 tài sản (bút lục 118-122) với tổng giá trị 18.935.328.464 đồng.

Ngày 24/12/2011, bà Nguyễn Thị T - chủ T12 và Công ty CP I1 giao kết hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất gồm 04 tài sản (bút lục 105-118) với tổng giá trị 22.843.186.028 đồng; Cả 02 Hợp đồng được chứng nhận tại Văn phòng C5.

Ngân hàng E yêu cầu tuyên bố 02 Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền trên mặt đất nêu trên là vô hiệu với lý do các tài sản được chuyển nhượng thuộc khối tài sản bảo đảm theo Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai số 90/2011/EIBTD-TDTH/TC.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, chủ T12 yêu cầu tuyên bố các giao dịch trên là vô hiệu do cho rằng đây là các giao dịch giả tạo nhằm tạo điều kiện để Công ty CP I1 thông báo với các cổ đông về việc đã mua nhà máy, thực tế không có việc giao nhận tài sản, giao nhận tiền giữa hai bên.

Hồ sơ vụ án thể hiện: Tại thời điểm tháng 11/2011 T12 do bà Nguyễn Thị T làm chủ nợ tiền ứng trước từ Công ty CP I1 và không có khả năng thanh toán, thể hiện qua lời khai ông Nguyễn Hữu T2 tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (bút lục 396-397) *“Do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng tôi thống nhất chuyển nhượng nhà máy chế biến cà phê cùng toàn bộ trang thiết bị máy móc cho Công ty Cp I1 và 02 thửa đất số 393 và 19 tờ bản đồ 05 xã X để cản trừ nợ”*. Nội dung thỏa thuận tại Biên bản họp cổ đông ngày 15/11/2011 (bút lục số 113) của tất cả cổ đông của Công ty CP I1 gồm ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị T, ông Đỗ Hà N, ông Ngô Xuân N2 xác định việc chuyển nhượng được tất cả cổ đông nhất trí. Tại Biên bản thỏa thuận về tài sản và bù trừ công nợ ngày 18/01/2012 (bút lục 116-117) và Văn bản thỏa thuận tài sản ngày 19/01/2012 đều ghi nhận việc T12 chuyển nhượng toàn bộ tài sản theo danh mục ghi nhận tại 03 hóa đơn lập trong các ngày 18/11/2011 và 24/12/2011. Việc thanh toán thực hiện bằng hình thức cản trừ số nợ T12 phải trả cho Công ty CP I1; và đây cũng chính là phần vốn góp của Công ty CP I1 vào Công ty CP I1. Tại Biên bản thỏa thuận về tài sản và bù trừ công nợ ngày 14/5/2012 (bút lục 114) thể hiện bà T ông T2 cùng các con xác nhận: *“Để đảm bảo cho hoạt động của 02 nhà máy của Công ty I1 và của Cơ sở gia công hạt điều Trung Thành, đối với các tài sản nêu trên (02 thửa đất 393 và 19 ...; 11 thửa đất ..) đã giao cho Công ty cổ phần I1 sử dụng và được cản trừ khoản nợ 3.000 tấn điều nguyên liệu, hiện đang thế chấp tại Ngân hàng E- chi nhánh T18.”*

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng các tài sản được chuyển nhượng tại các Hợp đồng nêu trên thuộc quyền sở hữu, quản lý của ông Nguyễn Hữu T2 bà Nguyễn Thị T, không nằm trong khối tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của T12 với Ngân hàng E, việc chuyển nhượng thực hiện tự nguyện, đúng ý chí của các bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật, bên mua đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và được bên bán thừa nhận nên đã phát sinh hiệu lực. Việc bà T, ông T2 cho rằng việc chuyển nhượng tài sản theo 02 Hợp đồng nêu trên chỉ có giá trị khi gắn với điều kiện Công ty cổ phần I1 phải thanh toán các khoản nợ của T12 là không phù hợp. Bởi lẽ điều kiện trên chỉ được T12 nêu ra trong quá trình làm việc với Tổ công tác 511 vào tháng 4 năm 2012 (thời điểm sau khi 02 hợp đồng mua bán tài sản đã thực hiện xong, bên bán cũng đã xuất hóa đơn thanh toán). Do đó việc Ngân hàng TMCP X và bà T yêu cầu tuyên bố các giao dịch mua bán tài sản trên vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Đối với yêu cầu đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản của bà Nguyễn Thị T đối với công ty CP I1:

Xét thấy, Công ty CP I1 tiếp quản, khai thác các tài sản đã nhận chuyển nhượng theo các Hợp đồng mua bán tài sản lập ngày 18/11/2011 và 24/12/2011 (bao gồm cả nhà xưởng chế biến hạt điều được xây dựng trên thửa 19 và 393 tờ bản đồ 05 xã B) là hợp pháp nên việc T12 yêu cầu giao trả tài sản và bồi thường thiệt hại do bị chiếm dụng tài sản trái phép là không có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Từ các nhận định nêu trên có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng E là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.8] Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị Huyền T4, bà Nguyễn Thị Phương U, ông Nguyễn Hữu Trần T11, bà Nguyễn Thị Mộng Đ, Ngân hàng TMCP X kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP X, nhưng trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm người có kháng cáo không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo để Hội đồng xét xử xem xét, nên không có cơ sở để chấp nhận. Đối với quan điểm của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của người có kháng cáo là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[4] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị Huyền T4, bà Nguyễn Thị Phương U, ông Nguyễn Hữu Trần T11, bà Nguyễn Thị Mộng Đ, Ngân hàng TMCP X, mỗi đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/6/2025; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Không chấp nhận kháng cáo bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị Huyền T4, bà Nguyễn Thị Phương U, ông Nguyễn Hữu Trần T11, bà Nguyễn Thị Mộng Đ, Ngân hàng TMCP X; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng các Điều 121, 122, 127, 342, 343, 428, 429, 439, 604 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 584 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 8 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; khoản 1 Điều 2 của

Thông tư số 05/2011/TT-BTP ngày 16/02/2011 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số vấn đề về đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T- Chủ T12 và 1 phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP X về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 632, quyền số 01/2011TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2011 đối với các thửa đất 393, 19 tờ bản đồ 05 xã X, huyện X (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T- Chủ T12 và yêu cầu của Ngân hàng TMCP X đối với Công ty Cổ phần I1 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản công chứng số 636, quyền số 01/2011TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2011 và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền trên mặt đất, công chứng số 754, quyền số 01/2011TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2011 tại Văn phòng C5, huyện X, tỉnh Đồng Nai giữa T12 với Công ty Cổ phần I1 là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu trả lại tài sản và bồi thường thiệt hại về tài sản của T12 đối với Công ty cổ phần I1.

4. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X đối với T12 về tranh chấp hợp đồng tín dụng;

Buộc T12 thanh toán cho Ngân hàng TMCP X số tiền 213.271.756.389 đồng (Hai trăm mười ba tỉ, hai trăm bảy mươi một triệu, bảy trăm năm mươi sáu ngàn, ba trăm tám mươi chín đồng), trong đó gồm nợ gốc 44.929.992.240 đồng (Bốn mươi bốn tỉ, chín trăm hai mươi chín triệu, chín trăm chín mươi hai ngàn, hai trăm bốn mươi đồng) và 1.037.380,87 USD (Một triệu không trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm tám mươi phẩy tám mươi bảy đô la Mỹ), lãi trong hạn 17.371.512.600 đồng (Mười bảy tỉ, ba trăm bảy mươi một triệu, năm trăm mười hai ngàn, sáu trăm đồng) và 151.576,43 USD (Một trăm năm mươi một ngàn năm trăm bảy mươi sáu phẩy bốn mươi ba đô la Mỹ), lãi quá hạn 94.050.322.721 đồng (Chín mươi bốn tỉ, không trăm năm mươi triệu, ba trăm hai mươi hai ngàn, bảy trăm hai mươi một đồng) và 960.424,50 USD (Chín trăm sáu mươi ngàn bốn trăm hai mươi bốn phẩy năm đô la Mỹ); Tỷ lệ quy đổi là 26.482VND/1USD.

T12 phải chịu lãi quá hạn tính từ ngày 25/9/2025 cho đến khi thanh toán xong phần nợ gốc, mức lãi theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ đã giao kết.

Tiếp tục dùng các tài sản thế chấp (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 197/2010/EIBTĐ-KHDN/TCTS ngày 28/12/2010, công chứng số 379 tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/12/2010) làm tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 2.402m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 10, TBD: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05542 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/04/2008 đứng tên bà Nguyễn Thị T.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 2.320m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (thửa 16, TBD: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05543 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/04/2008 đứng tên bà Nguyễn Thị T.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 2.117m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 14, TBD: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05535 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/03/2008 đứng tên bà Nguyễn Thị T.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 4.840m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 111, TBD: 01) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05349 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/10/2007 đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu T2.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1.017m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 112, TBD: 01) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05348 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/10/2007 đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu T2.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 4.063m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (TĐ: 239, TBD: 03) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05354 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2007 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 5.329m² (TĐ: 19, TBD: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05352 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2007 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 8.270m² (TĐ: 393, TBD: 05) tại ấp B, xã X, Huyện X (nay là xã X, Tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05353 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/10/2007 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T.

5. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị Huyền T4, bà Nguyễn Thị Phương U, ông Nguyễn Hữu Trần T11, bà Nguyễn Thị Mộng Đ, Ngân hàng TMCP X, mỗi đương sự phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được trừ với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà các đương sự đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007053, 0007054, 0007058,

0007052, 0007060, 0007065 cùng ngày 07/11/2025; Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008212 ngày 17/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hữu T2, bà Nguyễn Thị Huyền T4, bà Nguyễn Thị Phương U, ông Nguyễn Hữu Trần T11, bà Nguyễn Thị Mộng Đ, Ngân hàng TMCP X đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- NĐ (1);
- BD (1);
- NLQ (6);
- Lưu (10) 23b (ÁnTTKY).

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

Vũ Đức Toàn