

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 10/2024/KDTM-PT
Ngày: 25-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp
đồng thế chấp tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thực

Các Thẩm phán: bà Trịnh Thị Phúc
bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Võ Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2023/TLPT-KDTM ngày 27 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2023/KDTM-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H; địa chỉ trụ sở: số B đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Quốc T (Tổng Giám đốc).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Quốc T: bà Huỳnh Nguyễn Bảo H (Giám đốc Trung tâm kiêm Trưởng phòng Phòng Xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H); địa chỉ: số B đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Nguyễn Bảo H: bà Nguyễn Thị Hoàng P, sinh năm: 1988 (Phó phòng Phòng Xử lý nợ); địa chỉ: Lầu E, số F đường P, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền số 121A/2022/UQ-HDB ngày 30/11/2022).

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5; địa chỉ: Lô D, Đường số B, Cụm C, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Thanh N (Chủ tịch Hội đồng thành viên); địa chỉ: số A đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S; địa chỉ trụ sở: ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố H, phường T, thị xã C, tỉnh Bình Phước).

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Đức T1, sinh năm: 1969 (Giám đốc); địa chỉ: số A đường T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức T1: ông Vi Anh T2; địa chỉ liên lạc: Ô21 – DC10 đường D Khu Dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 25/3/2024).

2. Bà Phan Thị V, sinh năm: 1954; địa chỉ: số A đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Đức T3, sinh năm: 1970; địa chỉ: số A đường T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: số H đường L, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức T3: bà Nguyễn Thị Lệ T4, sinh năm 1987; địa chỉ: Ô -Dc10, Khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2024).

4. Bà Dương Thị Thu V1, sinh năm: 1990; địa chỉ: số C đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: số B đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Lê Thanh N, sinh năm: 1979; địa chỉ: số A đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Công ty Trách nhiệm hữu hạn N1; địa chỉ trụ sở: số A đường B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Châu Thiệu M, sinh năm: 1966; địa chỉ: số F đường T, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* bị đơn, Công ty TNHH T5; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị V và ông Nguyễn Đức T3.

(Bà Nguyễn Thị Hoàng P có mặt; bà Nguyễn Thị Lệ T4, ông Vi Anh T2 vắng mặt khi tuyên án; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/02/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H do bà Nguyễn Thị Hoàng P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 01/02/2021, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H (viết tắt là H1) ký kết hợp đồng tín dụng số 2784/21MN/HĐTD (viết tắt là Hợp đồng tín dụng số 2784) với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 (viết tắt là Công ty T5), nội dung chủ yếu như sau: H1 cho Công ty T5 vay theo hạn mức tín dụng với số tiền 139.000.000.000đ (một trăm ba mươi chín tỷ đồng). Mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh thùng carton, giấy nhẵn, bì nhãn, bao bì từ giấy và bì...Thời hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày 01/02/2021 đến ngày 01/02/2022. Lãi suất: lãi suất trong hạn thực hiện theo thỏa thuận trong từng khế ước nhận nợ từ 09 đến 10,5%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi trong hạn; lãi chậm trả lãi 10%/năm và có thể được H1 điều chỉnh theo quy định của H1 trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng N2 trong từng thời kỳ.

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty T5, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S (viết tắt là Công ty S), bà Phan Thị V, ông Nguyễn Đức T3 đã dùng tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của mình thế chấp cho H1, cụ thể như sau:

- Công ty S do ông Nguyễn Đức T3 làm chủ sở hữu đã ký kết hợp đồng thế chấp số 3085/21MN/HĐBĐ ngày 04/3/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 3085/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/9/2021, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất thửa số 50, tờ bản đồ 24, diện tích 10.000m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 195882 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Công ty TNHH MTV S vào ngày 19/10/2018, cập nhật thay đổi ngày 19/8/2020.

Quyền sử dụng đất thửa số 57, tờ bản đồ 24, diện tích 5.000m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 195883 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Công ty TNHH MTV S vào ngày 19/10/2018, cập nhật thay đổi ngày 19/8/2020.

- Bà Phan Thị V đã ký hợp đồng thế chấp số 1961/21MN/HĐBĐ ngày 04/3/2021 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 1961/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày

27/9/2021, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 47 tờ bản đồ số 36, diện tích 672,4m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại 1 B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền với đất trên thửa số 47 là nhà ở 2 tầng, cấp (hạng) 2, kết cấu tường gạch, sàn BTCT + gỗ, mái tole, diện tích sàn 678m²; diện tích xây dựng 454,8m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 137471 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Phan Thị V vào ngày 28/11/2013.

- Ông Nguyễn Đức T3 đã ký kết 02 hợp đồng thế chấp:

+ Hợp đồng thế chấp số 3086/21MN/HĐBĐ ngày 03/2/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 3086/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/9/2021, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất thửa số 25, tờ bản đồ 24, diện tích 25.490,4m², loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 905038, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 11/11/2020.

+ Hợp đồng thế chấp số 12478/21MN/HĐBĐ ngày 28/4/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12478/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 11/5/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12478/21MN/HĐBĐ/PL02 ngày 27/9/2021, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất thửa số 889, tờ bản đồ số 66, diện tích 1.865m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464393 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

Quyền sử dụng đất thửa số 890, tờ bản đồ số 66, diện tích 1.653m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464394 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

Quyền sử dụng đất thửa số 891, tờ bản đồ số 66, diện tích 2.752m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464395 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

Quyền sử dụng đất thửa số 892, tờ bản đồ số 66, diện tích 1.627m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464396 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

Quyền sử dụng đất thửa số 893, tờ bản đồ số 66, diện tích 3.011m², loại đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464397 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

Quyền sử dụng đất thửa số 894, tờ bản đồ số 66, diện tích 3.554m², loại đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464398 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

Quyền sử dụng đất thửa số 895, tờ bản đồ số 66, diện tích 3.468m², loại đất ở, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464400 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

Quyền sử dụng đất thửa số 896, tờ bản đồ số 66, diện tích 2.553m², loại đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464399 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

Ngoài ra, ngày 01/02/2021, bà Dương Thị Thu V1, ông Nguyễn Đức T3, ông Lê Thanh N có làm văn bản gửi H1 cam kết bảo lãnh cá nhân cho Công ty T5.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 2784, H1 đã giải ngân cho Công ty T5 theo các Khế ước nhận nợ, tổng số tiền là 132.076.055.000đ (một trăm ba mươi hai tỷ không trăm bảy mươi sáu triệu không trăm năm mươi lăm nghìn đồng). Cụ thể:

- Ngày 16/8/2021, giải ngân số tiền 16.676.055.000đ, thời hạn vay 06 tháng (từ ngày 17/8/2021 đến 16/02/2022), lãi suất 9%/năm; phương thức trả nợ: trả gốc khi đến hạn; trả lãi: 1 tháng/lần vào ngày 28 của tháng; ngày trả nợ đầu tiên 28/9/2021.

- Ngày 28/9/2021, giải ngân số tiền 40.000.000.000đ, thời hạn vay 06 tháng (từ ngày 29/9/2021 đến 28/3/2022) lãi suất 9,5%/năm; phương thức trả nợ: trả gốc khi đến hạn; trả lãi 1 tháng/lần vào ngày 28 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 28/10/2021.

- Ngày 28/9/2021, giải ngân số tiền 30.000.000.000đ, thời hạn vay 06 tháng (từ ngày 29/9/2021 đến 28/3/2022), lãi suất 9,5%/năm; phương thức trả nợ: trả gốc khi đến hạn; trả lãi: 1 tháng/lần vào ngày 28 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 28/10/2021.

- Ngày 29/9/2021, giải ngân số tiền 14.000.000.000đ, thời hạn vay 06 tháng (từ ngày 30/9/2021 đến 29/3/2022); lãi suất 9,5%/năm, phương thức trả nợ: trả gốc khi đến hạn; trả lãi: 1 tháng/lần vào ngày 28 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 28/10/2021.

- Ngày 30/9/2021, giải ngân số tiền 1.200.000.000đ, thời hạn vay 06 tháng (từ ngày 01/10/2021 đến 30/3/2022); lãi suất 9,5%/năm, phương thức trả nợ: trả gốc khi đến hạn; trả lãi: 1 tháng/lần vào ngày 28 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 28/10/2021.

- Ngày 30/11/2021, giải ngân số tiền 25.700.000.000đ, thời hạn vay 06 tháng (từ ngày 01/12/2021 đến 30/5/2022); lãi suất 10%/năm, phương thức trả nợ: trả gốc khi đến hạn; trả lãi: 1 tháng/lần vào ngày 28 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 28/12/2021.

- Ngày 17/12/2021, giải ngân số tiền 4.500.000.000đ, thời hạn vay 04 tháng (từ 18/12/2021 đến 17/4/2022); lãi suất 10,5%/năm, phương thức trả nợ: trả gốc khi đến hạn, trả lãi 1 tháng/lần vào ngày 28 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 28/01/2022.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, Công ty T5 đã trả cho H1 số tiền nợ gốc là 5.267.173.225đ và nợ lãi là 1.824.474.295đ. Tổng cộng là 7.091.647.520 đồng, sau đó không thực hiện đúng và đầy đủ các cam kết trong các hợp đồng tín dụng, để nợ quá hạn.

H1 khởi kiện yêu cầu Công ty T5 có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc và lãi là 158.989.830.201đ (trong đó nợ gốc là 126.808.826.775đ và lãi tính đến ngày 03/10/2023 lãi trong hạn là 21.862.320.015đ, lãi quá hạn 10.318.683.411đ) và yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng thế chấp nêu trên để đảm bảo cho Ngân hàng thu hồi nợ.

Bị đơn Công ty T5, ông Lê Thanh N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Công ty S, bà Phan Thị V, ông Nguyễn Đức T3, bà Dương Thị Thu V1: các đương sự này đã được Tòa án triệu tập để tham gia tố tụng nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2023/KDTM-ST ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản.

1.1. Về số nợ vay: Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H số nợ gốc là 126.808.826.775 đồng và lãi tính đến ngày 03/10/2023 là 32.181.003.426 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 158.989.830.201 đồng (Một trăm năm mươi tám tỷ, chín trăm tám mươi chín triệu, tám trăm ba mươi ngàn, hai trăm lẻ một đồng).

Kể từ ngày 04/10/2023, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H cho đến khi thi hành xong số nợ trên. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2. Về tài sản thế chấp: Tiếp tục thực hiện các Hợp đồng thế chấp số 1961/21MN/HĐBĐ ngày 04/3/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 1961/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/9/2021 được ký kết giữa bà Phan Thị V với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H; Hợp đồng thế chấp số 12478/21MN/HĐBĐ ngày 28/4/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12478/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 11/5/202; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12478/21MN/HĐBĐ/PL02 ngày 27/9/2021; Hợp đồng thế chấp số 3086/21MN/HĐBĐ ngày 03/02/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Đức T3 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H; Hợp đồng thế chấp số 3085/21MN/HĐBĐ ngày 04/3/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 3085/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/9/2021 được ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H; các văn bản bảo lãnh cá nhân của bà Dương Thị Thu V1, ông Nguyễn Đức T3 và ông Lê Thanh N ngày 01/02/2021, cụ thể:

Trong trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

- Quyền sử dụng đất thửa số 47, tờ bản đồ số 36, diện tích 672,4 m², loại đất ở đô thị và căn nhà tọa lạc trên đất tại số A B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, nhà có tổng diện tích sàn là 678 m², diện tích xây dựng 454,8 m², kết cấu khung sàn BTCT + gỗ, tường gạch, mái tole, số tầng 2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR137471 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Phan Thị V vào ngày 28/11/2013.

- Quyền sử dụng đất thửa số 889, tờ bản đồ số 66, diện tích 1.865m², loại đất

trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464393 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

- Quyền sử dụng đất thửa số 890, tờ bản đồ số 66, diện tích 1.653m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464394 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

- Quyền sử dụng đất thửa số 891, tờ bản đồ số 66, diện tích 2.752m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464395 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

- Quyền sử dụng đất thửa số 892, tờ bản đồ số 66, diện tích 1.627m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464396 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

- Quyền sử dụng đất thửa số 893, tờ bản đồ số 66, diện tích 3.011m², loại đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464397 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

- Quyền sử dụng đất thửa số 894, tờ bản đồ số 66, diện tích 3.554m², loại đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464398 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

- Quyền sử dụng đất thửa số 895, tờ bản đồ số 66, diện tích 3.468m², loại đất ở, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 464400 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

- Quyền sử dụng đất thửa số 896, tờ bản đồ số 66, diện tích 2.553m², loại đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số DB 464399 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 04/3/2021.

- Quyền sử dụng đất thừa số 25, tờ bản đồ 24, diện tích 25.490,4m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 905038, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Đức T3 vào ngày 11/11/2020.

- Quyền sử dụng đất thừa số 50, tờ bản đồ 24, diện tích 10.000m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 195882 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Công ty TNHH MTV S vào ngày 19/10/2018, cập nhật thay đổi ngày 19/8/2020.

- Quyền sử dụng đất thừa số 57, tờ bản đồ 24, diện tích 5.000m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 195883 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Công ty TNHH MTV S vào ngày 19/10/2018, cập nhật thay đổi ngày 19/8/2020.

Để đảm bảo Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H thu hồi nợ.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết số nợ thì các cá nhân có cam kết bảo lãnh trả nợ là ông Nguyễn Đức T3, bà Dương Thị Thu V1, ông Lê Thanh N phải tiếp tục trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H số tiền còn lại cho đến khi trả hết số nợ”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo của các bên đương sự và việc thi hành án theo quy định pháp luật.

Trong các ngày 03 và 07/11/2023, bị đơn, Công ty T5 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị V kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 27/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Đức T3 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét số tiền 48.500.000.000đ mà ông cho bị đơn, Công ty T5 mượn và văn bản cam kết của bà Phan Thị V bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty T5.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Nguyễn Thị Lệ T4 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức T3 trình bày: ông T3 rút lại yêu cầu kháng cáo về việc đề nghị Tòa án xem xét số tiền mà ông T3 đã cho Công ty T5 mượn 48 tỉ 500 triệu đồng, chỉ còn kháng cáo yêu

cầu Tòa án xem xét xử lý tài sản thế chấp khi Ngân hàng thu hồi nợ theo thứ tự ưu tiên như sau: phát mãi tài sản của Công ty T5, nếu không đủ trả nợ Ngân hàng thì xử lý lần lượt tiếp theo là tài sản thế chấp của bà V, Công ty S, sau đó mới đến tài sản thuộc sở hữu riêng của ông T3. Bởi lẽ, vào năm 2022, giữa Công ty T5, bà V, Công ty S và ông T3 đã có biên bản thỏa thuận về phương án giải chấp tài sản bảo đảm của ông T3 và Công ty S theo thứ tự vừa nêu. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: không thực hiện việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Đức T3; trong các tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay cho Công ty T5 thì thửa số 25, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước, ông T3 đã dùng thế chấp cho Ngân hàng H1 – chi nhánh B để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH T6 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH T6 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm khi giải quyết phúc thẩm vụ án.

Ông Vi Anh T2, là người đại diện theo ủy quyền của Công ty S trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không thực hiện việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng cho Công ty S; hai tài sản thế chấp để bảo đảm khoản vay cho Công ty T5 thì ngày 04/7/2022 Công ty S cũng đã dùng để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH T6 tại Ngân hàng H1 – chi nhánh B, đã được đăng ký thế chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH T6 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng. Từ những căn cứ trên đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H, bà Nguyễn Thị Hoàng P trình bày: kể từ thời điểm Công ty T5 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng và Bên vay/Bên được cấp tín dụng, Bên thế chấp đã nhiều lần thỏa thuận phương án trả nợ, nhưng vẫn không thực hiện được. Đến nay, Ngân hàng vẫn chưa thu hồi được nợ nên Ngân hàng không đồng ý kháng cáo của ông T3 về thỏa thuận thứ tự ưu tiên khi xử lý tài sản thế chấp. Ngân hàng xác định đến thời điểm hiện nay không cấp tín dụng, không giải ngân cho Công ty T6 và đã xóa đăng ký thế chấp vào ngày 28/3/2024. Do đó, Công ty T6 không còn liên quan gì đến vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn, Công ty TNHH T5 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị V kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, được coi như từ bỏ việc kháng cáo, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của hai đương sự này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Đức T3 rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc xem xét số tiền 48.500.000.000đ mà ông cho bị đơn, Công ty T5 mượn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo đã rút. Phần kháng cáo còn lại của ông T3 đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo của ông T3 về thứ tự ưu tiên xử lý tài sản thế chấp khi Ngân hàng thu hồi nợ là không có căn cứ để được chấp nhận, bởi lẽ hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực thì phải xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tại cấp phúc thẩm, phát sinh tình tiết mới là tài sản thế chấp của bà V là căn nhà số A B có một phần bị thu hồi mở rộng đường. Căn cứ theo HYPERLINK "[https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Tien-te-N-hang/Thong-tu-lien-tich-16-2014-TTLT-BTP-BTNMT-NHNN](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Tien-te-N-hang/Thong-tu-lien-tich-16-2014-TTLT-BTP-BTNMT-NHNN-huong-dan-xu-ly-tai-san-bao-dam-235905.aspx?anchor=dieu_6) ngày 06/06/2014 của Bộ Tư pháp, Bộ T7, Ngân hàng N2 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận cho H1 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường để nhận tiền bồi thường khi xử lý tài sản thế chấp là nhà đất số A B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Bị đơn, Công ty TNHH T5 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị V kháng cáo, đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của hai đương sự này.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Đức T3 rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc xem xét số tiền 48.500.000.000đ mà ông cho bị đơn, Công ty T5 mượn. Căn cứ khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phần kháng cáo đã rút của ông T3.

[3] Phần kháng cáo còn lại của ông Nguyễn Đức T3 thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của H1. Bà T4 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo còn lại của ông T3. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[4] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: bị đơn, Công ty TNHH T5 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Thanh N, bà Phan Thị V, bà Dương Thị Thu

V1, Công ty Trách nhiệm hữu hạn N1 vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[5] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, H1 khởi kiện yêu cầu Công ty T5 trả số tiền nợ vay theo hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng là thiếu sót, cần bổ sung quan hệ tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp về hợp đồng thế chấp tài sản, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: ông Nguyễn Đức T3 chỉ còn giữ phần kháng cáo về xử lý tài sản thế chấp của bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại nội dung này bản án sơ thẩm. Đối với trình bày và đề nghị của bà T4 và ông T2 liên quan đến thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[6.1] Tại biên bản tổng đạt và niêm yết của Văn phòng T8 (bút lục số 89-94, 107-109, 110-112, 131-139, 146-148, 163-166, 167-169) về thực hiện việc cấp, tổng đạt, văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm cho Công ty S tại địa chỉ trụ sở: ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố H, phường T, thị xã C, tỉnh Bình Phước) có nội dung: tại thời điểm tổng đạt Công ty S không còn hoạt động tại địa chỉ nêu trên và có xác nhận của UBND phường T, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Đối với ông Nguyễn Đức T3 được tổng đạt theo địa chỉ: số A đường T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: tại thời điểm tổng đạt cho ông Nguyễn Đức T3 không có mặt tại địa chỉ trên và có xác nhận của U, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Thừa phát lại đã niêm yết các văn bản tố tụng trong vụ án cho hai đương sự này. Đến ngày 28/3/2024, ông Nguyễn Đức T3 thông báo cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã thay đổi địa chỉ và đề nghị Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng cho ông theo địa chỉ mới là: số H đường L, Phường D, quận T, TP .. Căn cứ tại khoản 3 Điều 40 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 8 của Luật Doanh nghiệp năm 2020; khoản 3 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Nguyễn Đức T3 và Công ty S không thực hiện nghĩa vụ cung cấp/cung cấp không kịp thời nơi cư trú mới, địa chỉ trụ sở mới của mình cho Tòa án biết, nên người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức T3 và Công ty S cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc cấp, tổng đạt, văn bản tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T3, Công ty S là không có căn cứ để được chấp nhận.

[6.2] H1 cung cấp chứng cứ xác định không cấp tín dụng, không giải ngân cho Công ty TNHH T6 và đã xóa đăng ký thế chấp đối với tài sản mà bà T4 và ông T2 cho rằng Công ty S vừa thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty T5 tại H1, vừa thế chấp tại Ngân hàng H1 – chi nhánh B để bảo đảm khoản vay Công ty TNHH

T6. Do đó, không chấp nhận ý kiến của bà T4 và ông T2 về việc đưa Công ty TNHH T6 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[7] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: ông T3 chỉ kháng cáo về giao dịch thế chấp tài sản. Các hợp đồng thế chấp đang có tranh chấp được xác lập vào năm 2021 và thực hiện đến nay. Do đó, cần căn cứ pháp luật về dân sự, tín dụng, đất đai đang có hiệu lực trong quá trình xác lập giao dịch để giải quyết tranh chấp, cụ thể: áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan.

[8] Về nội dung kháng cáo của ông T3 liên quan đến xử lý tài sản thế chấp:

[8.1] Tại khoản 3 Điều 12 của hợp đồng tín dụng số 2784, có nội dung *“Trong trường hợp nghĩa vụ trả nợ của Bên được cấp tín dụng được bảo đảm bằng nhiều biện pháp bảo đảm/TSBD thì mỗi TSBD được dùng bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Bên được cấp tín dụng cho H1, H1 có quyền lựa chọn áp dụng bất kỳ biện pháp bảo đảm/TSBD nào trong số các biện pháp bảo đảm/TSBD đó để xử lý trước nhằm thu hồi nợ mà không phải theo bất kỳ thứ tự ưu tiên nào giữa các biện pháp bảo đảm/TSBD. Việc giảm trừ/thay đổi biện pháp bảo đảm, TSBD của một hoặc một số Bên bảo đảm không làm ảnh hưởng đến TSBD/nghĩa vụ của các bên bảo đảm còn lại”*.

[8.2] Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty T5, Công ty S do ông Nguyễn Đức T3 làm chủ sở hữu (bút lục 311) đã ký kết hợp đồng thế chấp số 3085/21MN/HĐBĐ ngày 04/3/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 3085/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/9/2021 (bút lục số 218-223); bà Phan Thị V đã ký hợp đồng thế chấp số 1961/21MN/HĐBĐ ngày 04/3/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 1961/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/9/2021 (bút lục số 207-212); ông Nguyễn Đức T3 đã ký kết 02 hợp đồng thế chấp số 3086/21MN/HĐBĐ ngày 03/2/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 3086/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/9/2021 (bút lục số 213-217); Hợp đồng thế chấp số 12478/21MN/HĐBĐ ngày 28/4/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 12478/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 11/5/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12478/21MN/HĐBĐ/PL02 ngày 27/9/2021 (bút lục số 198-206). Theo các hợp đồng thế chấp trên, ông Nguyễn Đức T3, bà Phan Thị V cam kết trả nợ/thực hiện nghĩa vụ tín dụng thay cho Công ty T5 trong trường hợp Công ty T5 không thanh toán được nợ gốc và/hoặc nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng 2784/21MN/HĐTD với bất kỳ lý do gì.

[8.3] Ngoài ra, ngày 01/02/2021, bà Dương Thị Thu V1, ông Nguyễn Đức T3, ông Lê Thanh N có làm văn bản gửi H1 cam kết bảo lãnh cá nhân cho Công ty T5 (bút lục số 267-275).

[8.4] Ông Nguyễn Đức T3 kháng cáo yêu cầu thứ tự xử lý tài sản thế chấp theo hướng chỉ xử lý đối với tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của cá nhân ông sau khi đã phát mãi các tài sản của bà V, sau đó là của Công ty S thế chấp cho H1 nhưng không đủ thanh toán nợ. Thấy rằng, theo biên bản làm việc giữa Công ty T5 với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – Chi nhánh H2 có nội dung “*ông Nguyễn Đức T3, bà Phan Thị V, ông Lê Thanh N – Đại diện cho Công ty T5, ông Nguyễn Đức T3 – đại diện cho Công ty S thống nhất các nội dung sau: đồng ý cho ông Nguyễn Đức T3 và Công ty S được giải chấp các tài sản thuộc quyền sở hữu của ông T3 và Công ty S số tiền 41 tỷ đồng. Phần tiền gốc + lãi quá hạn + lãi trong hạn còn lại sẽ được đảm bảo bằng tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Phan Thị V*” (bút lục số 277). Xét tại khoản 1 Điều 12 của các Hợp đồng thế chấp số 3085/21MN/HĐBĐ ngày 04/3/2021, Hợp đồng thế chấp số 3086/21MN/HĐBĐ ngày 03/2/2021, 12478/21MN/HĐBĐ ngày 28/4/2021 có nội dung “*Hợp đồng này có hiệu lực với hai bên và có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba kể từ thời điểm đăng ký thế chấp hoặc thời điểm khác theo quy định của pháp luật tùy thời điểm nào đến trước và chỉ có hiệu khi đủ các điều kiện dưới đây mà không phụ thuộc vào hiệu lực của các hợp đồng có nghĩa vụ được đảm bảo: Bên thế chấp và bên vay/Bên được cấp tín dụng đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại hợp đồng này; các bên đã thực hiện thủ tục giải chấp, xóa đăng ký thế chấp cho toàn bộ TSTC được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền*”. Ông Nguyễn Đức T3 không cung cấp được thủ tục giải chấp, xóa đăng ký thế chấp cho toàn bộ tài sản thế chấp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận.

[8.5] Công ty T5 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của H1 về việc xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 299, khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[9] Tại cấp phúc thẩm, H1 cung cấp thông tin về việc tài sản bà V thế chấp bị thu hồi một phần. Theo Công văn số 1337/UBND-TNMT ngày 17/5/2024 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc cung cấp thông tin thửa đất tại địa chỉ số A B, Phường A, Quận A thể hiện, ngày 09/12/2021 Ủy ban nhân dân Quận A đã có Quyết định số 3756/QĐ-UBND thu hồi một phần diện tích tại nhà đất số A B để thực hiện Dự án “Mở rộng đường dự phóng C (từ B đến hẻm C Ông Ích K)” tại Phường A, Quận A để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Ngày 09/12/2021, Ủy ban nhân dân Quận A đã có Quyết định số 3775/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với căn nhà số A B, Phường A, Quận A của bà Phan Thị V. Ngày 17/5/2024, Ủy ban nhân dân Quận A đã có Quyết định số 486/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án điều chỉnh bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với căn nhà số A B. Hiện nay, bà V vẫn chưa nhận tiền bồi thường và bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vẫn do Ngân hàng đang quản lý, chưa bị chỉnh lý giảm

diện tích quyền sử dụng đất và nhà ở do bị thu hồi. Tài sản này đã được bà V thế chấp cho H1 theo Hợp đồng thế chấp số 1961/21MN/HĐBĐ ngày 04/3/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 1961/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/9/2021 trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi theo quy định của pháp luật. Tại điểm i khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp số 1961/21MN/HĐBĐ 1961/21MN/HĐBĐ ngày 04/3/2021, các bên đã thỏa thuận rằng: *“Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý TSTC không đủ để thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm của Bên vay/Bên được cấp tín dụng, Bên thế chấp thì H1 tiếp tục ghi nợ số tiền còn lại và Bên thế chấp, Bên vay, Bên được cấp tín dụng có nghĩa vụ trả nợ tiếp theo cho H1. H1 được quyền xử lý các tài sản/nguồn thu khác của Bên thế chấp, Bên vay cho đến khi thu hồi hết nợ.”* Đồng thời, tại văn bản “Cam kết thế chấp phần tài sản chưa hợp lệ” ngày 04/3/2021 do bà Phan Thị V ký tên, có nội dung cam kết cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp liên quan đến nhà số A B kể cả phần diện tích vượt quá diện tích trong giấy chứng nhận. Do đó, căn cứ theo Điều 6 Thông tư liên tịch 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/06/2014 của Bộ Tư pháp, Bộ T7, Ngân hàng N2 hướng dẫn một số vấn đề về xử lý tài sản bảo đảm, H1 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường để nhận tiền bồi thường khi xử lý tài sản thế chấp là nhà đất số A B. Ngoài ra, tại mục 1.2 phần Quyết định của bản án sơ thẩm về tài sản thế chấp ghi thiếu hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 3086/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/9/2021 và ghi sai năm của Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12478/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 11/5/2021. Do đó, cần bổ sung và sửa một phần nội dung này của bản án sơ thẩm.

[10] Từ nhận định tại các đoạn [8.1], [8.2] và [9], Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức T3; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

[11] Về án phí phúc thẩm: bị đơn, Công ty T5 phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị V, ông Nguyễn Đức T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 và bà Phan Thị V.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của ông Nguyễn Đức T3 về tranh chấp số tiền 48.500.000.000 đồng đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5.

4. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức T3 về thứ tự xử lý tài sản thế chấp.

5. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/KDTM-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An về tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp:

5.1. Về tài sản thế chấp: tiếp tục thực hiện các Hợp đồng thế chấp số 1961/21MN/HĐBĐ ngày 04/3/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 1961/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/9/2021 được ký kết giữa bà Phan Thị V với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H; Hợp đồng thế chấp số 12478/21MN/HĐBĐ ngày 28/4/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12478/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 11/5/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12478/21MN/HĐBĐ/PL02 ngày 27/9/2021; Hợp đồng thế chấp số 3086/21MN/HĐBĐ ngày 03/02/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 3086/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/9/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Đức T3 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H; Hợp đồng thế chấp số 3085/21MN/HĐBĐ ngày 04/3/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 3085/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 27/9/2021 được ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H; các văn bản bảo lãnh cá nhân của bà Dương Thị Thu V1, ông Nguyễn Đức T3 và ông Lê Thanh N ngày 01/02/2021.

5.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường để nhận tiền bồi thường (nếu có) khi xử lý tài sản thế chấp là căn nhà số A B, Phường A, Quận A của bà Phan Thị V.

6. Giữ nguyên các phần nội dung khác trong phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/KDTM-ST ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An.

7. Án phí phúc thẩm:

7.1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 phải chịu 2.000.000đ (hai triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000đ (hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002850 ngày 03/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 đã thi hành xong án phí phúc thẩm.

7.2. Buộc bà Phan Thị V, ông Nguyễn Đức T3 mỗi đương sự phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm

mỗi người đã nộp là 2.000.000đ (hai triệu đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001153 ngày 07/11/2023, số 0001221 ngày 27/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An. Hoàn trả cho bà Phan Thị V, ông Nguyễn Đức T3 mỗi người số tiền 1.700.000đ (một triệu bảy trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm còn thừa.

8. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thực