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

Bản án số: 37/2024/KDTM-PT
Ngày 27 tháng 6 năm 2024
"V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Đức Thọ

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Quang Hiển - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 24 và 27 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2024/TLPT-KDTM ngày 21 tháng 02 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 2286/2023/KDTM-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1533/2024/QĐPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần X.

Địa chỉ: Tầng H, văn phòng số L+16 Tòa nhà V số G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Đặng Thị Ngọc T, sinh năm 1991; có mặt.

- Ông Hoàng Hải N, sinh năm 1995; có mặt.

Cùng địa chỉ: Tầng D, B T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2024)

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn T8

Địa chỉ: B Đường A C, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Vũ Duy Q, sinh năm 1965; có mặt.

Địa chỉ: H đường V, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

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

3.1. Ông Vũ Duy Q, sinh năm 1965; có mặt.

Địa chỉ: H đường V, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trần Thị C; vắng mặt.

Địa chỉ: H đường V, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị C*:* Ông Vũ Duy Q.

(theo văn bản ủy quyền ngày 05/4/2012)

3.3. Ông Vũ Trần K, sinh năm 1991; vắng mặt.

Địa chỉ: H đường V, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

3.4. Bà Vũ Trần Ái T1, sinh năm 1994; vắng mặt.

Địa chỉ: H đường V, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

3.5. Bà Vũ Trần Thiên D, sinh năm 2002; vắng mặt.

Địa chỉ: H đường V, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

3.6. Bà Vũ Trần Nguyệt Q1, sinh năm 2005; vắng mặt.

Địa chỉ: H đường V, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

3.7. Ông Đặng Ngọc T2, sinh năm: 1970; vắng mặt.

Địa chỉ: 2 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Diệp Thụy Phương U, sinh năm:1973; vắng mặt.

Địa chỉ: 2 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền Diệp Thụy Phương U*:* Ông Đặng Ngọc T2 (theo văn bản ủy quyền ngày 06/4/2012).

Người kháng cáo: Ông Vũ Duy Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP X *trình bày:*

Ngân Hàng TMCP X (gọi tắt là E) và Công ty TNHH T8 (gọi tắt là Công ty T8) đã ký kết Hợp đồng tín dụng (cho vay theo hạn mức) số 2000-LAV-201000934 ngày 05/3/2010 để cho Công ty T8 vay số tiền 17.000.000.000 đồng.

Ngày 06/5/2010, Công ty T8 đã ký với E Biên bản điều chỉnh và bổ sung số 01 Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-201000934 để vay số tiền 38.000.000.000 đồng.

Ngày 11/3/2011, Công ty T8 ký kết với E Biên bản điều chỉnh và bổ sung số 02 Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-201000934 để vay số tiền 60.000.000.000 đồng.

Lãi suất cho vay VND: theo biểu lãi suất công bố của E tại thời điểm giải ngân. Lãi suất này sau đó thay đổi theo chu kỳ 03 tháng một lần kể từ ngày hợp đồng tín dụng có hiệu lực đối với tất cả các hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ còn dư nợ tại thời điểm thay đổi. Lãi suất cho vay áp dụng tại thời điểm thay đổi theo lãi suất do E công bố tại thời điểm thay đổi.

Lãi suất nợ quá hạn: 150% mức lãi suất nêu trên.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh theo ngành nghề đăng ký.

Thực hiện hợp đồng, E đã giải ngân cho Công ty T8 như sau:

Số tiền 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201102798 ngày 25/02/2011, lịch trả nợ gốc: 24/8/2011, lịch trả lãi: hàng tháng vào ngày 15.

Số tiền 22.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201103658 ngày 11/3/2011, lịch trả nợ gốc: 11/9/2011, lịch trả lãi: hàng tháng vào ngày 15.

Số tiền 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201103661 ngày 11/3/2011, lịch trả nợ gốc: 11/9/2011, lịch trả lãi: hàng tháng vào ngày 15.

Số tiền 1.100.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201105286 ngày 04/4/2011, lịch trả nợ gốc: 04/10/2011, lịch trả lãi: hàng tháng vào ngày 15.

Số tiền 6.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201105793 ngày 13/4/2011, lịch trả nợ gốc: 13/10/2011, lịch trả lãi: hàng tháng vào ngày 15.

Số tiền 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201106303 ngày 19/4/2011, lịch trả nợ gốc: 19/10/2011, lịch trả lãi: hàng tháng vào ngày 15.

Số tiền 4.200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201108124 ngày 18/5/2011, lịch trả nợ gốc: 18/11/2011, lịch trả lãi: hàng tháng vào ngày 15.

Số tiền 4.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201108195 ngày 19/5/2011, lịch trả nợ gốc: 19/11/2011, lịch trả lãi: hàng tháng vào ngày 15.

Số tiền 1.300.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201108905 ngày 31/5/2011, lịch trả nợ gốc: 13/10/2011, lịch trả lãi: hàng tháng vào ngày 15.

Số tiền 2.400.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201109055 ngày 02/6/2011, lịch trả nợ gốc: 13/10/2011, lịch trả lãi: hàng tháng vào ngày 15.

Số tiền 2.600.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201109152 ngày 03/6/2011, lịch trả nợ gốc: 03/12/2011, lịch trả lãi: hàng tháng vào ngày 15.

Số tiền 2.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201109205 ngày 06/6/2011, lịch trả nợ gốc: 06/12/2011, lịch trả lãi: hàng tháng vào ngày 15.

Số tiền 5.400.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201110593 ngày 28/6/2011, lịch trả nợ gốc: 28/12/2011, lịch trả lãi: hàng tháng vào ngày 15.

Số tiền 5.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201110705 ngày 13/4/2011, lịch trả nợ gốc: 29/6/2011, lịch trả lãi: hàng tháng vào ngày 15.

Để đảm bảo cho các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng trên, Công ty T8 đã thế chấp, cầm cố cho E tài sản sau:

Ông Võ Minh C1 và bà Nguyễn Thị Thùy T3 đã thế chấp cho E: Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 32-433, tờ bản đồ số 93), phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 32-434, tờ bản đồ số 93, phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc thế chấp các tài sản này được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh số 72/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 05/3/2010 (Công chứng tại Phòng C2 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/3/2010, số công chứng 004872, quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký GDBĐ tại Phòng T9, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/3/2010).

Ông Nguyễn Cao L và bà Hà Thị Như Ý đã thế chấp/cầm cố cho E: Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 534-34, tờ bản đồ số 2) phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc thế chấp/cầm cố các tài sản này được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh số: 73/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 05/3/2010 (Công chứng tại Phòng C2 TP . ngày 08/3/2010, số công chứng 004875, quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký GDBĐ tại Phòng T9, TP . ngày 08/3/2010).

Ông Nguyễn Cao N1 và bà Huỳnh Thị Thu T4 đã thế chấp/cầm cố cho E: Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 32-209, tờ bản đồ số 93) và tài sản gắn liền với đất tại 137 đường B C, phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc thế chấp/cầm cố các tài sản này được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh số: 74/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 05/3/2010 (Công chứng tại Phòng C2 TP . ngày 08/3/2010, số công chứng 004873, quyển số 3/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký GDBĐ tại Phòng T9, TP . ngày 08/3/2010).

Ông Đặng Ngọc T2 và bà Diệp Thụy Phương U đã thế chấp/cầm cố cho E: Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 534-421, tờ bản đồ số 2) phường D, Quận H, TP ..

Việc thế chấp/cầm cố các tài sản này được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh số: 190/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 17/6/2010 (Công chứng

tại Phòng C2 TP . ngày 17/6/2010, số công chứng 015876, quyển số 6/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký GDBĐ tại Phòng T9 TP . ngày 18/6/2010).

Ông Huỳnh Ngọc D1 và bà Trần Thị Ngọc T5 đã thế chấp/cầm cố cho E: Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 512-330, tờ bản đồ số 09) phường B, Quận B, TP ..

Việc thế chấp/cầm cố các tài sản này được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh số: 189/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 07/5/2010 (Công chứng tại Phòng C2 TP . ngày 07/5/2010, số công chứng 011200, quyển số 5/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký GDBĐ tại Phòng T9, TP . ngày 14/5/2010).

Ông Vũ Duy Q và bà Trần Thị C đã thế chấp/cầm cố cho E:

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 829-23, tờ bản đồ số 5) xã B, huyện B, TP ..

Việc thế chấp/cầm cố các tài sản này được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh số: 188/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 06/5/2010 (Công chứng tại Phòng C2 TP . ngày 07/5/2010, số công chứng 011198, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký GDBĐ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, TP . ngày 12/5/2010).

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 32-253, tờ bản đồ số 93) phường D, Quận H, TP ..

Việc thế chấp/cầm cố các tài sản này được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh số: 187/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 07/5/2010 (Công chứng tại Phòng C2 TP . ngày 07/5/2010, số công chứng 011199, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký GDBĐ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, TP . ngày 11/5/2010).

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô37 - lô NP15, tờ bản đồ số 1 – KTĐC Mỹ Phước II), tọa lạc tại khu ĐT – T10, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô22 - lô F6, tờ bản đồ số 1 – KTĐC Mỹ Phước III), tọa lạc tại khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô40 - lô F1, tờ bản đồ số 1 – KTĐC Mỹ Phước III), tọa lạc tại khu dân cư ấp G, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô23 - lô F6, tờ bản đồ số 1 – K1), tọa lạc tại khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô24 - lô F6, tờ bản đồ số 1 – K1), tọa lạc tại khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô26 - lô NP27, tờ bản đồ số 1 – KTĐC Mỹ Phước II), tọa lạc tại khu ĐT10, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô42 - lô NP17, tờ bản đồ số 1 – KTĐC Mỹ Phước II), tọa lạc tại khu ĐT10, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô22 - lô K17, tờ bản đồ số 1 – K1), tọa lạc tại khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô9 - lô K21, tờ bản đồ số 1 – K1), tọa lạc tại khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô8 - lô K21, tờ bản đồ số 1 – K1), tọa lạc tại khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Việc thế chấp/cầm cố các tài sản này được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh số: 191/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 14/5/2010 (Công chứng tại Phòng C3, tỉnh Bình Dương ngày 14/5/2010, số công chứng 1702, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký GDBĐ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, tỉnh Bình Dương ngày 19/5/2010 và ngày 26/5/2010).

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô27 - lô MR5, tờ bản đồ số 1 – KTĐC Mỹ Phước I mở rộng), tọa lạc tại khu T I mở rộng, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 743, tờ bản đồ số 25), tọa lạc tại khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương.

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 687, tờ bản đồ số DC25), tọa lạc tại khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương.

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 610, tờ bản đồ số 25) Ô 8B, Lô DC15, tọa lạc tại khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương.

Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 611, tờ bản đồ số 25) Ô 8A, Lô DC15, tọa lạc tại khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương.

Việc thế chấp/cầm cố các tài sản này được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh số: 191A/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 12/5/2010 (Công chứng tại Phòng C3, tỉnh Bình Dương ngày 12/5/2010, số công chứng 1670, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký GDBĐ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Bình Dương ngày 12/5/2010 và ngày 19/5/2010).

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T8 đã trả cho E số tiền nợ gốc 2.674.000.000 đồng, sau đó vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 14/8/2011.

- Ngày 23/11/2011, E có Đơn khởi kiện số 1043/EIBSG1-TĐN/2011 gửi Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh: Yêu cầu Công ty T8 trả nợ cho E số tiền 61.931.644.030 đồng (gốc: 57.326.000.000 đồng, lãi: 4.605.644.030 đồng) và xử lý phát mãi 23 tài sản bảo đảm được nêu tại mục 2 để thu hồi nợ cho E.

- Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Công ty T8 trả tiếp cho E số tiền nợ gốc là 25.738.800.000 đồng và E đã giải chấp, cấn trừ nợ 06 tài sản bảo đảm gồm:

+ Ông Võ Minh C1 và bà Nguyễn Thị Thùy T3 đã thế chấp/cầm cố cho E: Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 32-433, tờ bản đồ số 93), phường D, Quận H, TP . và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 32-434, tờ bản đồ số 93, phường D, Quận H, TP ..

+ Ông Nguyễn Cao L và bà Hà Thị Như Ý đã thế chấp/cầm cố cho E: Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 534-34, tờ bản đồ số 2) phường D, Quận H, TP ..

+ Ông Nguyễn Cao N1 và bà Huỳnh Thị Thu T4 đã thế chấp/cầm cố cho E: Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 32-209, tờ bản đồ số 93) và tài sản gắn liền với đất tại 137 đường B C, phường D, Quận H, TP ..

+ Ông Đặng Ngọc T2 và bà Diệp Thụy Phương U đã thế chấp/cầm cố cho E: Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 534-421, tờ bản đồ số 2) phường D, Quận H, TP ..

+ Ông Huỳnh Ngọc D1 và bà Trần Thị Ngọc T5 đã thế chấp/cầm cố cho E: Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 512-330, tờ bản đồ số 09) phường B, Quận B, TP ..

- Vào các ngày 11/01/2012, ngày 21/02/2012, ngày 03/06/2014, E có các Đơn sửa đổi, bổ sung Đơn khởi kiện số 120/EIBSG1-TĐN/2012, số 542/EIBSG1-TĐN/2012, số 959/EIBSG1-TĐN/2014: Yêu cầu Công ty T8 trả nợ cho E số tiền nợ tạm tính là 81.959.829.471 đồng (gốc: 31.587.200.000 đồng, lãi: 50.372.629.471 đồng) và xử lý phát mại 17 tài sản bảo đảm còn lại gồm: 01 tài sản tại Quận H, TP . Hồ Chí Minh; 01 tài sản tại huyện B, TP . và 15 tài sản tại tỉnh Bình Dương để thu hồi nợ cho E.

Theo bản chiết tính lãi vay do Ngân hàng nộp đề ngày 22 tháng 8 năm 2023 và tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng xác định toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 22/8/2023 mà Công ty T8 còn nợ là 119.556.836.389 đồng (gốc còn lại: 31.579.200.000 đồng, lãi trong hạn: 2.731.693.333 đồng, lãi quá hạn: 85.245.943.056 đồng). Do đó, E yêu cầu Tòa án giải quyết:

Về nghĩa vụ trả nợ:

Buộc Công ty T8 có nghĩa vụ trả cho E toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 22/8/2023 là 119.556.836.389 đồng (trong đó nợ gốc: 31.579.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 2.731.693.333 đồng, nợ lãi quá hạn: 85.245.943.056 đồng) và lãi phát sinh tiếp tục tính từ ngày 23/8/2023 cho đến khi trả xong nợ theo các Hợp đồng tín dụng, Biên bản sửa đổi bổ sung, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về xử lý phát mại tài sản bảo đảm:

Trường hợp Công ty T8 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì E yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý phát mại 17 tài sản bảo đảm còn lại sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 829-23, tờ bản đồ số 5) xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 32-253, tờ bản đồ số 93) phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô37 - lô NP15, tờ bản đồ số 1 – KTĐC Mỹ Phước II), tọa lạc tại khu ĐT – T10, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô22 - lô F6, tờ bản đồ số 1 – KTĐC Mỹ Phước III), tọa lạc tại khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô40 - lô F1, tờ bản đồ số 1 – KTĐC Mỹ Phước III), tọa lạc tại khu dân cư ấp G, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô23 - lô F6, tờ bản đồ số 1 – K1), tọa lạc tại khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô24 - lô F6, tờ bản đồ số 1 – K1), tọa lạc tại khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô26 - lô NP27, tờ bản đồ số 1 – KTĐC Mỹ Phước II), tọa lạc tại khu ĐT10, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô42 - lô NP17, tờ bản đồ số 1 – KTĐC Mỹ Phước II), tọa lạc tại khu ĐT10, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô22 - lô K17, tờ bản đồ số 1 – K1), tọa lạc tại khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô9 - lô K21, tờ bản đồ số 1 – K1), tọa lạc tại khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô8 - lô K21, tờ bản đồ số 1 – K1), tọa lạc tại khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số Ô27 - lô MR5, tờ bản đồ số 1 – KTĐC Mỹ Phước I mở rộng), tọa lạc tại khu T I mở rộng, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 743, tờ bản đồ số 25), tọa lạc tại khudân cư V1, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 687, tờ bản đồ số DC25), tọa lạc tại khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 610, tờ bản đồ số 25) Ô 8B, Lô DC15, tọa lạc tại khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất tại (thửa đất số 611, tờ bản đồ số 25) Ô 8A, Lô DC15, tọa lạc tại khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn Công ty T8 *trình bày:*

Ông Vũ Duy Q là giám đốc - người đại diện theo pháp luật của Công ty T8, nhưng thực tế chỉ là người làm thuê. Đã nhiều lần ông yêu cầu Sở K2 rút tên hoặc xóa tư cách người đại diện pháp luật Công ty T8 nhưng không được, vì hội đồng thành viên Công ty T8 không ký giấy yêu cầu thay đổi. Ông Q xác nhận đã đại diện cho bên vay là Công ty T8 (với tư cách là người đại diện theo pháp luật) ký vào Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-201000934 ngày 05/03/2010, Biên bản điều chỉnh bổ sung số 01 ngày 06/05/2010; Biên bản sửa đổi bổ sung số 02 ngày 11/03/2011 và các Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ, giải ngân nhận nợ như lời trình bày của nguyên đơn nêu trên là đúng. Đối với chứng cứ do nguyên đơn xuất trình ông nhận thấy:

- Hợp đồng tín dụng và các biên bản điều chỉnh bổ sung: các bên tham gia ký kết hợp đồng, cũng như các đồng sở hữu tài sản đảm bảo, không được ký đầy đủ ở trang cuối và các trang bên trong của văn bản. Đồng thời, dấu giáp lai cũng không được đóng bởi cả hai bên vay và bên cho vay, có thể bị thay đổi theo ý người soạn

thảo văn bản. Điều này không phù hợp với việc ký kết các văn bản quan trọng, thể hiện sự không đồng thuận của các bên tham gia ký kết.

Trong cả 02 biên bản điều chỉnh bổ sung số 01 và 02: một số các tài sản đảm bảo có những bất hợp lệ như sau:

- Quyền sử dụng 80m^2 đất (thửa đất số 32-253, tờ bản đồ số 93) toạ lạc tại phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; và Q sử dụng 300m^2 đất (thửa đất số 743, tờ bản đồ số 25) toạ lạc tại khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương: có các căn nhà kiên cố xây dựng trên đất không được thế chấp. Điều này cũng thể hiện trong các hợp đồng thế chấp nêu trên.

- Hợp đồng thế chấp: 191A/EIB/ TDDN/BLTS/10, ngày 12/05/2010: không có ghi trong hai biên bản điều chỉnh bổ sung số 01 và 02, khi liệt kê các hợp đồng thế chấp tại Điều 6.2. Có nghĩa là các tài sản trong hợp đồng thế chấp này không được bảo lãnh thanh toán nợ cho Công ty T8.

Ông là người đại diện theo pháp luật của Công ty T8 nhưng chưa bao giờ làm việc trực tiếp, hoặc nhận được thông báo hay văn bản nào cũng như chưa nhận được các hồ sơ liên quan đến vụ kiện của E nói về việc vay tiền tại địa chỉ đã đăng ký tại Sở Kế hoạch và Đầu tư. Vì là người làm thuê, ông chỉ ký các văn bản khi ông Nguyễn Hồng T6 là người chủ yêu cầu hoặc gọi đến trụ sở của E để thực hiện ký kết. Có thể E đã làm việc với ai khác ở địa chỉ nào đó để thực hiện điều này như đã thể hiện qua các văn bản nêu trên không đúng địa chỉ và điện thoại liên lạc, đồng thời E đã giữ địa chỉ đó trong tất cả các giấy tờ giao dịch cho đến nay, kể cả các đơn khởi kiện. Như vậy, không thể có sự nhầm lẫn, mà là sự cố tình lừa dối trong những giao dịch quan trọng. Có thể nhận thấy rõ rằng E đã cho Công ty T8 vay các khoản là do tín nhiệm với chủ doanh nghiệp, chứ không phải vay thế chấp. Điều này thể hiện rõ ở khoản giải ngân 22 tỷ đồng nói trên. Ông Q phản bác tính pháp lý của: Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-201000934 ngày 05/03/2010, Biên bản điều chỉnh bổ sung số 01 ngày 06/05/2010; Biên bản sửa đổi bổ sung số 02 ngày 11/03/2011; Cũng như các hợp đồng thế chấp số: 187, 188/EIB-TDDN/BLTS/10, ngày 07/05/2010; 191/EIB-TDDN/BLTS/10, ngày 14/05/2010 và 191A/EIB-TDDN/BLTS/10, ngày 12/05/2010. Việc E yêu cầu phát mại các tài sản thế chấp để trả nợ cho Công ty T8 là không hợp lệ. Công ty T8 phải trả toàn bộ số tiền đã vay tín chấp theo yêu cầu của E. E đã làm việc với ai để cho vay, thì phải đòi nợ người ấy. Cụ thể là người chủ của Công ty T8, tức các thành viên sáng lập, có trách nhiệm thực hiện việc trả các khoản nợ này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Duy Q2 *và bà* Trần Thị C *(do ông* Q2 *là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Với tư cách là chủ sở hữu 17 tài sản mà nguyên đơn đang yêu cầu phát mại để thanh toán nợ cho Công ty T8 ông xác nhận ông và vợ đã đồng ý thế chấp 17 tài sản và đã ký các Hợp đồng thế chấp số 187/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 06/5/2010; Hợp đồng thế chấp số 188/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 07/5/2010; Hợp đồng thế chấp số 191/EIB-TDDN/BLTS/10 công chứng ngày 14/5/2010 và Hợp đồng thế chấp số 191A/EIB-TDDN/BLTS/10 công chứng ngày 12/5/2010 để đảm bảo cho bên vay là Công Tiến P với bên nhận thế chấp là E để đảm bảo cho "một phần hợp

đồng tín dụng (cho vay theo hạn mức) số 2000-LAV-2010000934 ngày 05/3/2010; Biên bản điều chỉnh và bổ sung số 01 ngày 06/5/2010".

Số tiền 22.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2000-LDS-201103658 ngày 11/03/2011 là khoản tiền E cho Công ty T8 vay theo tín chấp, không liên quan đến tài sản thế chấp. Mặt khác, theo Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-201000934 ngày 05/03/2010 tại Điều 2.1, thời hạn rút vốn là 12 tháng kể từ ngày hiệu lực hợp đồng, như vậy tất cả các khoản vay được giải ngân từ ngày 05/3/2011 đến trước ngày 17/3/2011 (ngày biên bản sửa đổi bổ sung số 02 có hiệu lực) đều không thuộc phạm vi điều chỉnh của hợp đồng tín dụng cũng như các hợp đồng thế chấp.

Trong cả 02 biên bản điều chỉnh bổ sung số 01 và 02 do nguyên đơn cung cấp tại tòa, sau khi xem xét ông Q2 xác định các Hợp đồng thế chấp các tài sản đảm bảo có những bất hợp lệ như sau:

- Quyền sử dụng 80m^2 đất (thửa đất số 32-253, tờ bản đồ số 93) toạ lạc tại phường D quận H, TP HCM; và Quyền sử dụng 300m^2 đất (thửa đất số 743, tờ bản đồ số 25) toạ lạc tại khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương: có các căn nhà kiên cố xây dựng trên đất không được thế chấp.

- Quyền sử dụng 120m^2 đất (thửa đất số 829-23, ờ bản đồ số 5) toạ lạc tại xã B, huyện B, TP HCM: chỉ được thế chấp quyền sử dụng 80m^2 đất mà thôi.

- Ghi chú về các hợp đồng thế chấp số 187,188 và 191 sai ngày ký: đều ghi là ngày 06/05/2010 thay vì ngày 07/05/2010 và ngày 14/05/2010.

- Hợp đồng thế chấp: 191A/EIB/ TDDN/BLTS/10, ngày 12/05/2010: không có ghi trong hai biên bản điều chỉnh bổ sung số 01 và 02, khi liệt kê các hợp đồng thế chấp tại Điều 6.2. Có nghĩa là các tài sản trong hợp đồng thế chấp này không được bảo lãnh thanh toán nợ cho Công ty T8.

- Ông Nguyễn Hồng T7 đứng tên ký bên vay trong các hợp đồng thế chấp nêu trên, không có giấy ủy quyền của người đại diện theo pháp luật.

- Hợp đồng thế chấp số 187 đối với quyền sử dụng 80m^2 đất (thửa đất số 32-253, tờ bản đồ số 93) toạ lạc tại phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và hợp đồng thế chấp số 191A đối với quyền sử dụng 300m^2 đất (thửa đất số 743, tờ bản đồ số 25) toạ lạc tại khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương: Có các căn nhà kiên cố xây dựng trên đất là tài sản gắn liền với đất: không được thế chấp.

Các sai sót được kể ra ở trên đây có thể xem là sự không đồng thuận ý chí của các bên cam kết trên nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng và tự do ý chí. Đó là khuyết điểm do nhầm lẫn, lừa dối, theo Điều 124, 126, 127 Bộ luật dân sự 2015. Các sai sót trong các biên bản điều chỉnh bổ sung cũng làm cho hợp đồng tín dụng trở thành bất hợp lệ, vì trong điều khoản thi hành trong các biên bản ghi rõ: *"Biên bản này là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng tín dụng"*. Các hợp đồng thế chấp chỉ được phát sinh dựa trên hợp đồng tín dụng, nên sai sót của hợp đồng tín dụng cũng làm cho hợp đồng thế chấp mất hiệu lực. Do các điều trình bày trên, đề nghị tòa Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-201000934 ngày 03/05/2010 cùng với hai biên bản điều chỉnh bổ sung số 01 & 02 thuộc hợp đồng tín dụng này, và các hợp đồng thế chấp (187,188,191,191A)/ EIB-TDDN/BLTS/10

nêu trên. Buộc Công ty T8 trả toàn bộ số tiền vay và lãi theo yêu cầu của E. Yêu cầu E trả lại cho vợ chồng ông bản chính giấy tờ của 17 tài sản bảo đảm thế chấp vay, và làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký nhà đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Ngọc T2 *và bà* Diệp Thụy Phương U *trình bày:*

Ngày 17/06/2010, ông Đặng Ngọc T2 và bà Diệp Thụy Phương U đã ký với Ngân hàng E – Sở giao dịch I Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 190/EIB-TDDN/BLTS/10 với nội dung đồng ý thế chấp tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất 70m^2 tại số E đường G T, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị 2.650.000.000 đồng. Phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm: Điều 1.2 qui định: "Nội dung nghĩa vụ được bảo đảm là các nghĩa vụ trả nợ vay" và "các nghĩa vụ trả nợ vay" được xác định "bao gồm gốc, lãi, phí"; đối tượng của Hợp đồng thế chấp là nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty T8 – thuộc một phần HĐTD số 2000-LAV-201000934 và biên bản điều chỉnh bổ sung số 01 ngày 06/05/2010 (theo đó 2 điều kiện phát sinh khoản nợ được bảo đảm là: thuộc hạng mức vay 38 tỷ đồng, được rút nhiều lần trong 12 tháng (tức đến ngày 05/03/2011), thời hạn trả cho mỗi lần rút vốn là 6 tháng (tức khoản nợ cuối được bảo đảm có ngày đáo hạn không quá ngày 05/09/2011). Điều 2: tài sản được bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ với số tiền được được bảo đảm theo quy định tối đa là 2.650.000.000 đồng. Do Công ty T8 không thanh toán nợ nên ngày 19/12/2011 E đã gửi văn bản cho Công ty T8 và ông Đặng Ngọc T2 và bà Diệp Thụy Phương U là chủ tài sản thế chấp đề nghị Công ty T8 hoặc chủ tài sản chuyển số tiền 3.402.000.000 đồng vào tài khoản số 20014851001837 của Công ty T8 chậm nhất đến hết ngày 20/12/2011 để thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh thì E đồng ý giải chấp tài sản thế chấp cho ông T2 và bà U.

Do có nhu cầu giải chấp tài sản thế chấp nên vợ chông ông T2 đã gửi văn bản ngày 20/12/2011 đề nghị E chỉ được thu số tiền đúng với phạm vi nghĩa vụ bảo lãnh đồng thời phải hoàn trả lại phần tiền thừa và đã chuyển khoản số tiền 3.402.000.000 đồng theo ủy nhiệm chi vào tài khoản số 20014851001837 của Công ty T8 theo yêu cầu của E. Do hợp đồng đã thỏa thuận tài sản được bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ với số tiền được được bảo đảm theo quy định là 2.650.000.000đồng. Vợ chồng ông đã nhiều lần đề nghị E giải thích nhưng không được phản hồi. Do đó, vợ chồng ông yêu cầu Tòa án buộc E phải trả lại cho vợ chồng ông khoản tiền vượt quá phạm vi mức bảo đảm tối đa là 752.000.000đồng (3.402.000.000đ – 2.650.000.000đ).

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 2286/2023/KDTM-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

- Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 200, khoản 2 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 319, 323,355 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

- Áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Áp dụng Nghị định 163/2006/NĐ-CP Ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm;

- Áp dụng Điều 19 của Nghị Định 11/2012/ NĐ-CP về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP.

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP X:

Buộc Công ty TNHH T8 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP X toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 22/8/2023 phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-2010000934 ngày 05/3/2010; Biên bản điều chỉnh và bổ sung số 01 ngày 06/5/2010; Biên bản sửa đổi bổ sung số 02 ngày 11/3/2011, Khế ước nhận nợ tổng cộng là 119.556.836.389 đồng (một trăm mười chín tỷ năm trăm năm mươi sáu triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm tám mươi chín đồng). Trong đó, nợ gốc là 31.579.200.000 đồng và tiền nợ lãi tính đến ngày 22/8/2023 là 87.977.636.389 đồng.

Kể từ ngày 23/8/2023 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH T8 còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-2010000934 ngày 05/3/2010; Biên bản điều chỉnh và bổ sung số 01 ngày 06/5/2010; Biên bản sửa đổi bổ sung số 02 ngày 11/3/2011, Khế ước nhận nợ cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng TMCP X.

Trường hợp Công ty TNHH T8 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 188/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 06/05/2010 công chứng số 011198 quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C4 TP . ngày 07/5/2010, đăng ký giao dịch bảo đảm số vào sổ 7236 ngày 10/5/2010 tại Phòng Tài nguyên Môi trường huyện B, TP . thế chấp các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Duy Q2, bà Trần Thị C**,** gồm 01 tài sản là Quyền sử dụng đất 120 m^2 đất (thửa đất số 829 - 23, tờ bản đồ số 5) tọa lạc tại xã B, huyện B, TP . Hồ Chí Minh (*nay là địa chỉ:* Số A, đường số G, Khu dân cư T, xã B, huyện B, TP . Hồ Chí Minh*)*.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 187/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 07/05/2010 công chứng số 011199 quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C4 TP ., đăng ký giao dịch bảo đảm số vào sổ 1882 ngày 10/5/2010 tại Phòng T11.8, TP . thế chấp các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Duy Q2, bà Trần Thị C**,** gồm 01 tài sản là Quyền sử dụng đất 80 m^2 (thửa đất số 32 - 253,

tờ bản đồ số 93 phường D) tại phường D, Quận H, TP . Hồ Chí Minh (*nay là địa chỉ:* Số H, đường V, phường D, Quận H, TP . Hồ Chí Minh*)*. Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp nêu trên tại giai đoạn thi hành án các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là căn nhà tại địa chỉ số H, đường V, phường D, Quận H, TP .. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm là căn nhà gắn liền với đất được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là ông Q2 và bà C.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 191A/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 12/05/2010, công chứng số 1670 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại P tỉnh Bình Dương, đăng ký giao dịch bảo đảm số vào sổ 3348 ngày 19/5/2010 tại Phòng Tài nguyên Môi trường huyện B, tỉnh Bình Dương và đăng ký giao dịch bảo đảm số vào sổ 377 ngày 12/5/2010 tại Phòng Tài nguyên Môi trường huyện T, tỉnh Bình Dương thế chấp các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Duy Q2, bà Trần Thị C**,** gồm 05 tài sản:

1- Quyền sử dụng đất 300 m^2 (thửa số Ô 27 - Lô MR5, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước I mở rộng) tọa lạc tại Khu Thương mại - Dịch vụ - Tái định cư M mở rộng, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ:* Đường D, khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

2- Quyền sử dụng đất 300 m^2 (thửa số 743, tờ bản đồ số 25) tại Khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương *(nay là địa chỉ:* D, đường A, khu phố D, Khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương*)*.

3- Quyền sử dụng 150 m^2 đất (thửa số 687, tờ bản đồ số DC25) tại Khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương *(nay là địa chỉ:* Ô, DC I, đường A, Khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương*)*.

4- Quyền sử dụng đất 150 m^2 (thửa số 610, tờ bản đồ số 25- Ô, Lô DC15) tại Khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương *(nay là địa chỉ:* Ô, D, Khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương*)*.

5- Quyền sử dụng đất 150 m^2 (thửa số 611, tờ bản đồ số 25 - Ô, Lô DC15) tại Khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương *(nay là địa chỉ:* Ô, D, Khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương*)*.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 191/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 14/05/2010, công chứng số 1702 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại P tỉnh Bình Dương, đăng ký giao dịch bảo đảm số vào sổ 3521, 3522 ngày 26/5/2010 và số vào sổ 3350 ngày 19/5/2010 tại Phòng Tài nguyên Môi trường huyện B, tỉnh Bình Dương thế chấp các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Duy Q2, bà Trần Thị C**,** gồm 10 tài sản:

1- Quyền sử dụng đất 240 m^2 (thửa số Ô 37 - Lô NP5, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước II) tại Khu Đô thị - Tái định cư Mỹ Phước II, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương

2- Quyền sử dụng 165 m2 đất (thửa đất số Ô 22 - Lô F6, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước III) tọa lạc tại Khu Tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ: DF2,* khu phố E, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

3- Quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng 150 m^2 đất (thửa số Ô 40 - Lô F1, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước III) tọa lạc tại Khu dân cư ấp G, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ: NA3 ,* khu phố E, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

4- Quyền sử dụng 300 m2 (thửa đất số Ô 23 - Lô F6, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước III) tại Khu Tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ: DF2* , khu phố E, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

5- Quyền sử dụng 428 m2 (thửa đất số Ô 24 - Lô F6, tờ bản đồ số 1- K1) Tọa lạc tại Khu Tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ: NF1,* khu phố E, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

6- Quyền sử dụng đất 300 m^2 đất (thửa đất số Ô 26 - Lô NP 27, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước II) tọa lạc tại Khu Đô thị -, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ:* Đường N, khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

7- Quyền sử dụng 300 m^2 đất (thửa đất số Ô 42 - Lô NP 17, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước II) tại Khu Đô thị -, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ:* Đường D, khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

8- Quyền sử dụng đất 300 m^2 đất (thửa đất số Ô 22 - Lô K7, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước III) tại Khu Tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ:* Đường N, tổ D, khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

9- Quyền sử dụng 300 m^2 đất (thửa đất số Ô 9 - Lô K21, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước III) tại Khu Tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ:* Ô, đường Đ, tổ D, khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

10- Quyền sử dụng 300 m^2 đất (thửa đất số Ô 8 - Lô K21, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước III) tại Khu Tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương. (*nay là địa chỉ:* Ô, đường Đ, tổ D, khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

Nếu sau khi phát mại mà giá trị phát mãi của 17 tài sản bảo đảm trên nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty TNHH T8 đối với ngân hàng thì Công ty TNHH T8 có trách nhiệm thanh toán phần tiền còn lại. Trường hợp này kể từ ngày tiếp theo của ngày phát mại tài sản bảo đảm, cho đến khi thực hiện xong các khoản phải trả, Công ty TNHH T8 phải chịu lãi suất trên số tiền chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thi hành án.

Trường hợp nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty TNHH T8 đối với ngân hàng thì ngân hàng phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho người bảo lãnh là của ông Võ Duy Q2, bà Trần Thị C.

2- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Ngọc T2 và bà Diệp Thụy Phương U về việc yêu cầu E phải hoàn trả lại cho ông T2 và bà U số tiền chênh lệch là 752.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, về thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 31/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Duy Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với ly do: Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập gì đến các khoản vay tín chấp, không tách riêng các khoản vay này với các khoản vay

khác; không giải quyết về căn nhà xây dựng trước khi thế chấp tại thửa đất số 743, tờ bản đồ số 25, diện tích 300m^2 tại khu Dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Duy Q có ý kiến: Giữ nguyên nội dung kháng cáo ngày 31/10/2023; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên những nội dung đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Duy Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Duy Q là hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần X là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới làm căn cứ cho nội dung kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Duy Q; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 2286/2023/KDTM-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Duy Q làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trần K, bà Vũ Trần Ái T1, bà Vũ Trần Thiên D, bà Vũ Trần Nguyệt Q1, ông Đặng Ngọc T2 và bà Diệp Thụy Phương U đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của ông Vũ Duy Q, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ gồm: Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-2010000934 ngày 05/3/2010; Biên bản điều chỉnh và bổ sung số 01 ngày

06/5/2010; Biên bản sửa đổi, bổ sung số 02 ngày 11/3/2011 và Các khế ước nhận nợ kèm theo Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-2010000934 (bao gồm 14 Khế ước nhận nợ) và lời thừa nhận của người đại diện theo pháp luật của bị đơn có cơ sở xác định Công ty T8 có vay của E số tiền nợ gốc 60.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-2010000934 ngày 05/3/2010; Biên bản điều chỉnh và bổ sung số 01 ngày 06/5/2010; Biên bản sửa đổi bổ sung số 02 ngày 11/3/2011. Thực hiện hợp đồng, E đã giải ngân cho Công ty T8 vay số tiền 60.000.000.000 đồng theo 14 Khế ước nhận nợ kèm theo Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-2010000934. Công ty T8 đã thanh toán cho E được số tiền nợ gốc là 28.420.800.000 đồng và còn nợ lại số tiền nợ gốc là 31.579.200.000 đồng.

Như vậy, thực hiện hợp đồng Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-2010000934 ngày 05/32010, Công ty T8 còn nợ Ngân hàng E số tiền tạm tính đến ngày 22/8/2023 là 119.556.836.389 đồng (Trong đó: nợ gốc là 31.579.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 2.731.693.333 đồng, nợ lãi quá hạn là 85.245.943.056 đồng). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của E buộc Công ty T8 phải thanh toán khoản nợ gốc và nợ lãi nêu trên cho E là có cơ sở.

[2.2] Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng, các bên đương sự đã ký kết các hợp đồng thế chấp gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 188/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 06/05/2010**,** thế chấp Quyền sử dụng diện tích 120m^2 đất (thửa số 829 - 23, tờ bản đồ số 5) tại xã B, huyện B, TP . (*nay là địa chỉ:* Số A, đường số G, Khu dân cư T, xã B, huyện B, TP .*)* giữa bên thế chấp là ông Vũ Duy Q, bà Trần Thị C, bên vay là Công ty T8 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng E; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 187/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 07/05/2010 thế chấp Quyền sử dụng đất 80m^2 thuộc thửa số 32 - 253, tờ bản đồ số 93 tại phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (*nay là địa chỉ:* Số H, đường V, phường D, Quận H , Thành phố Hồ Chí Minh*)* giữa bên thế chấp là ông Vũ Duy Q, bà Trần Thị C, bên vay là Công ty TNHH T8 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng E; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 191A/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 12/05/2010 được ký kết giữa bên thế chấp là ông Vũ Duy Q, bà Trần Thị C, bên vay là Công ty TNHH T8 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng E; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 191/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 14/05/2010, giữa bên thế chấp là ông Vũ Duy Q ông Quyền hành đ nhân danh cá nhân và đại diện cho bà Trần Thị C, ông Vũ Trần K và bà Vũ Trần Ái T1 theo hợp đồng ủy quyền đại diện pháp lý) bên vay là Công ty TNHH T8 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng E. Các hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trong trường hợp Công ty T8 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả khoản nợ gốc và nợ lãi nêu trên thì E1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có cơ sở.

Ông Q cho rằng trước khi các bên ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 191A/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 12/05/2010, thì trên phần diện tích 300m^2 đất thuộc thửa 743, tờ bản đồ số 25 tại Khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là địa chỉ: D đường A, khu phố D, Khu dân cư V, phường A, thành

phố T, tỉnh Bình Dương) đã xây dựng căn nhà kiên cố nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết. Tuy nhiên như đã phân tích nêu trên, do hợp đồng thế chấp có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Do đo, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, trường hợp Công ty T8 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì E có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp mà các bên ký kết là phù hợp theo nội dung Án lệ số 11/2017/AL.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, ông Vũ Duy Q có kháng cáo nhưng không cung cấp thêm các tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Q; giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Vũ Duy Q không được chấp nhận nên ông Q phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Duy Q; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 2286/2023/KDTM-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Áp dụng các Điều 319, 323, 355 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị định 163/2006/NĐ-CP Ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm; Điều 19 của Nghị Định 11/2012/NĐ-CP về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP.

Tuyên xử:

2.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP X:

Buộc Công ty TNHH T8 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP X toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 22/8/2023 phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-2010000934 ngày 05/3/2010; Biên bản điều chỉnh và bổ sung số 01 ngày 06/5/2010; Biên bản sửa đổi bổ sung số 02 ngày 11/3/2011, Khế ước nhận nợ tổng cộng là 119.556.836.389 đồng (một trăm mười chín tỷ năm trăm năm mươi

sáu triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm tám mươi chín đồng). Trong đó nợ gốc là 31.579.200.000 đồng và tiền nợ lãi tính đến ngày 22/8/2023 là 87.977.636.389 đồng.

Kể từ ngày 23/8/2023 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH T8 còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-2010000934 ngày 05/3/2010; Biên bản điều chỉnh và bổ sung số 01 ngày 06/5/2010; Biên bản sửa đổi bổ sung số 02 ngày 11/3/2011, Khế ước nhận nợ cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng TMCP X.

Trường hợp Công ty TNHH T8 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 188/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 06/05/2010 công chứng số 011198 quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C4 TP . ngày 07/5/2010, đăng ký giao dịch bảo đảm số vào sổ 7236 ngày 10/5/2010 tại Phòng Tài nguyên Môi trường huyện B, TP . thế chấp các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Duy Q2, bà Trần Thị C**,** gồm 01 tài sản là Quyền sử dụng đất 120 m^2 đất (thửa đất số 829 - 23, tờ bản đồ số 5) tọa lạc tại xã B, huyện B, TP . Hồ Chí Minh (*nay là địa chỉ:* Số A, đường số G, Khu dân cư T, xã B, huyện B, TP . Hồ Chí Minh*)*.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 187/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 07/05/2010 công chứng số 011199 quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C4 TP ., đăng ký giao dịch bảo đảm số vào sổ 1882 ngày 10/5/2010 tại Phòng T11.8, TP . thế chấp các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Duy Q2, bà Trần Thị C**,** gồm 01 tài sản là Quyền sử dụng đất 80 m^2 (thửa đất số 32 - 253, tờ bản đồ số 93 phường D) tại phường D, Quận H, TP . Hồ Chí Minh (*nay là địa chỉ:* Số H, đường V, phường D, Quận H, TP . Hồ Chí Minh*)*. Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp nêu trên tại giai đoạn thi hành án các bên có quyền tự thỏa thuận hoặc thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá tài sản để có cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là căn nhà tại địa chỉ số H, đường V, phường D, Quận H, TP .. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm là căn nhà gắn liền với đất được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là ông Q2 và bà C.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 191A/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 12/05/2010, công chứng số 1670 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại P tỉnh Bình Dương, đăng ký giao dịch bảo đảm số vào sổ 3348 ngày 19/5/2010 tại Phòng Tài nguyên Môi trường huyện B, tỉnh Bình Dương và đăng ký giao dịch bảo đảm số vào sổ 377 ngày 12/5/2010 tại Phòng Tài nguyên Môi trường huyện T, tỉnh Bình Dương thế chấp các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Duy Q2, bà Trần Thị C**,** gồm 05 tài sản:

1- Quyền sử dụng đất 300 m^2 (thửa số Ô 27 - Lô MR5, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước I mở rộng) tọa lạc tại Khu Thương mại - Dịch vụ - Tái định cư M mở rộng, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ:* Đường D, khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

2- Quyền sử dụng đất 300 m^2 (thửa số 743, tờ bản đồ số 25) tại Khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương *(nay là địa chỉ:* D, đường A, khu phố D, Khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương*)*.

3- Quyền sử dụng 150 m^2 đất (thửa số 687, tờ bản đồ số DC25) tại Khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương *(nay là địa chỉ:* Ô, DC I, đường A, Khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương*)*.

4- Quyền sử dụng đất 150 m^2 (thửa số 610, tờ bản đồ số 25- Ô, Lô DC15) tại Khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương *(nay là địa chỉ:* Ô, D, Khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương*)*.

5- Quyền sử dụng đất 150 m^2 (thửa số 611, tờ bản đồ số 25 - Ô, Lô DC15) tại Khu dân cư V, xã A, huyện T, tỉnh Bình Dương *(nay là địa chỉ:* Ô, D, Khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương*)*.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 191/EIB-TDDN/BLTS/10 ngày 14/05/2010, công chứng số 1702 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại P tỉnh Bình Dương, đăng ký giao dịch bảo đảm số vào sổ 3521, 3522 ngày 26/5/2010 và số vào sổ 3350 ngày 19/5/2010 tại Phòng Tài nguyên Môi trường huyện B, tỉnh Bình Dương thế chấp các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Duy Q2, bà Trần Thị C**,** gồm 10 tài sản:

1- Quyền sử dụng đất 240 m^2 (thửa số Ô 37 - Lô NP5, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước II) tại Khu Đô thị - Tái định cư Mỹ Phước II, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương

2- Quyền sử dụng 165 m2 đất (thửa đất số Ô 22 - Lô F6, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước III) tọa lạc tại Khu Tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ: DF2,* khu phố E, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

3- Quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng 150 m^2 đất (thửa số Ô 40 - Lô F1, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước III) tọa lạc tại Khu dân cư ấp G, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ: NA3 ,* khu phố E, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

4- Quyền sử dụng 300 m2 (thửa đất số Ô 23 - Lô F6, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước III) tại Khu Tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ: DF2* , khu phố E, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

5- Quyền sử dụng 428 m2 (thửa đất số Ô 24 - Lô F6, tờ bản đồ số 1- K1) Tọa lạc tại Khu Tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ: NF1,* khu phố E, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

6- Quyền sử dụng đất 300 m^2 đất (thửa đất số Ô 26 - Lô NP 27, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước II) tọa lạc tại Khu Đô thị -, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ:* Đường N, khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

7- Quyền sử dụng 300 m^2 đất (thửa đất số Ô 42 - Lô NP 17, tờ bản đồ số 1- KTĐC Mỹ Phước II) tại Khu Đô thị -, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ:* Đường D, khu phố C, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

8- Quyền sử dụng đất 300 m^2 đất (thửa đất số Ô 22 - Lô K7, tờ bản đồ số 1-KTĐC Mỹ Phước III) tại Khu Tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ:* Đường N, tổ D, khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

9- Quyền sử dụng 300 m^2 đất (thửa đất số Ô 9 - Lô K21, tờ bản đồ số 1-KTĐC Mỹ Phước III) tại Khu Tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương (*nay là địa chỉ:* Ô, đường Đ, tổ D, khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

10- Quyền sử dụng 300 m^2 đất (thửa đất số Ô 8 - Lô K21, tờ bản đồ số 1-KTĐC Mỹ Phước III) tại Khu Tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương. (*nay là địa chỉ:* Ô, đường Đ, tổ D, khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương*)*.

Nếu sau khi phát mại mà giá trị phát mãi của 17 tài sản bảo đảm trên nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty TNHH T8 đối với ngân hàng thì Công ty TNHH T8 có trách nhiệm thanh toán phần tiền còn lại. Trường hợp này kể từ ngày tiếp theo của ngày phát mãi tài sản bảo đảm, cho đến khi thực hiện xong các khoản phải trả, Công ty TNHH T8 phải chịu lãi suất trên số tiền chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thi hành án.

Trường hợp nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty TNHH T8 đối với ngân hàng thì ngân hàng phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho người bảo lãnh là của ông Võ Duy Q2, bà Trần Thị C.

2.2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Ngọc T2 và bà Diệp Thụy Phương U về việc yêu cầu E phải hoàn trả lại cho ông T2 và bà U số tiền chênh lệch là 752.000.000 đồng.

3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ông Vũ Duy Q phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Nhưng được trừ số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004209 ngày 09/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, lưu hồ sơ, PQH.

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

Ngô Đức Thọ