

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 08/2024/KDTM.PT

Ngày: 26/3/2024

V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất".

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Ông **Thái Quang Hải**

Bà **Nguyễn Thị Thuỳ Trang**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Đức** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà **Nguyễn Ngọc Chúc** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 26 tháng 3 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2023/TLPT-KDTM ngày 19 tháng 12 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2023/KDTM.ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2023/QĐPT-KDTM ngày 27 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần X.**

Địa chỉ: **Tầng H, Văn phòng S2+16, Tòa nhà V, số G, L, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Đặng Thị Ngọc T** (Có mặt) và bà **Bùi Nguyễn Quỳnh N** (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Tầng D, B T, Phường V, Quận T.**

- Bị đơn: **Công ty trách nhiệm hữu hạn T5.**

Địa chỉ: **Số B, Lô I, đường B, Khu dân cư đô thị mới Công ty T5, Phường P, Quận C, Thành phố Cần Thơ.**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn S** (Có mặt) và bà **Huỳnh Thị Mỹ H** (Có mặt).

Cùng địa chỉ: **Số B, đường số D, Khu dân cư C, khu vực I, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Võ Văn L**, sinh năm: 1927.

Địa chỉ: **C, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.**

2. Bà **Võ Nhã H1**, sinh năm: 2003.

Địa chỉ: **G L, ường"Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.**

- Người đại diện theo ủy quyền của ông **L**, bà **H1**: Bà **Huỳnh Thị Mỹ H**.

Địa chỉ: **253AC2, đường số D, Khu dân cư C - H, khu vực I, Phường A, Quận N, Thành phố Cần Thơ.**

3. Bà **Võ Thị Hồng G**, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: **Số B, Lô I, đường B, Khu dân cư T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.** (Vắng mặt)

4. Bà **Nguyễn Thị Hồng P**, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: **Số D P, Khóm C, Phường1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.**

5. Bà **Võ Hồng Vân P1**, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: **Số B, Lô I, đường B, Khu dân cư T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.**

6. **Võ Thị Hạnh P2**, sinh năm: 2010.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Đặng Thị Thu C**, sinh năm: 1984.

Cùng địa chỉ: **D T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.**

- Người đại diện theo ủy quyền của bà **Hồng P1**, **Vân P1**, **Thu C1**: Bà **Trần Thúy P3**, sinh năm: 1957; Địa chỉ: **I L, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.** (Có mặt)

7. Ông **Trương Thanh T1**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: **A B, tổ A, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.** (Vắng mặt)

8. Ông **Lê Thanh T2**, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: **Số A, T, khu V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.**

9. Ông **Lê Thanh M**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: **Số C, khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.**

10. Bà **Nguyễn Thị Thanh N1**, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: **Số A T, phường T, quận N, phành phố C.**

- Người đại diện theo ủy quyền của ông **M**, bà **N1**, ông **Lê Thanh T2**: Ông **Nguyễn Kỳ V**, sinh năm: 1947.

Địa chỉ: **1, đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ**. (Có mặt)

11. Ông **Võ Thanh T3**, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: **A T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ**. (Vắng mặt)

12. Ông **Hoàng Khắc H2**, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: **Số B, đường C, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ**. (Vắng mặt)

13. **Quý tín dụng nhân dân T**.

Địa chỉ: **Số C, đường C, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Phước C2** (Có mặt).

Địa chỉ: **F B, Khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ**. (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2024)

14. **Trường Mầm non T6**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hiền S1** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ: **B N, ường"Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở: A T, ường"Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người kháng cáo: Bị đơn **Công ty TNHH T5**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần X** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 16/11/2010, Ngân hàng **ƯƠng"thương mại cổ phần X** (gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết hợp đồng tín dụng số 1012LAV201002117 với **Công ty trách nhiệm hữu hạn T5** (gọi tắt là **Công ty T5**). Mục đích vay tiền là để đầu tư cho dự án xây dựng **Trường P4** và **Trường Mầm non P4**. Thời hạn vay là 180 tháng. Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng khế ước nhận nợ. Thực hiện hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng đã giải ngân và **Công ty T5** đã nhận nợ theo 09 hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ với tổng số tiền là 24.717.905.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng, **Công ty T5** đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 77/2011/EIB-Q.10/TC/KHDN ngày 11/5/2011, được công chứng tại **Văn phòng C3**.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 2903, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.982m², đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, tọa lạc tại **Khu dân cư L, Khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất) số CT00453 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 08/3/2011 cho Công ty T5 đứng tên.

Đồng thời, người thứ ba là ông Võ Thành V1 và bà Nguyễn Thị Hồng P ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 75/2010/EIB-Q.10/TC-KHDN ngày 17/11/2010, được công chứng tại Phũng C4, tỉnh Đồng Tháp để đảm bảo cho nợ vay của Công ty T5. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu nhà ở đường T, ường"Phường D, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Đồng Tháp, thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.746m², loại đất ở và nhà ở diện tích sử dụng 920,40m², theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở) số 0338CL4/2004 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 27/9/2004 cho ông Võ Thành V1, bà Nguyễn Thị Hồng P đứng tên. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T5 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã được ký kết nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

Buộc Công ty T5 thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 27/6/2023 là 52.753.068.256 đồng. Trong đó, nợ vay gốc là 23.687.876.332 đồng, nợ lãi trong hạn là 14.194.366.961 đồng và nợ lãi quá hạn là 14.870.824.963 đồng. Đồng thời, tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 28/6/2023 cho đến khi Công ty T5 thanh toán xong nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết.

Trường hợp, Công ty T5 không trả nợ hoặc trả không đủ thì đề nghị được phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 2903, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.982m², đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, tọa lạc tại Khu dân cư L, Khu dự thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ và quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Khu Ở đường T, ường"Phường D, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Đồng Tháp, thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.746m², loại đất ở và nhà ở diện tích sử dụng 920,40m². Nếu tài sản phát mãi không thu hồi đủ để trả nợ thì Công ty T5 tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ.

- Theo nội dung đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công Thiên L1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Công ty T5 thống nhất với trình bày của Ngân hàng về việc có ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay. Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 77/2011/EIB-Q.10/TC/KHDN ngày 11/5/2011, được công chứng tại Văn phòng C3. Theo đó, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 6.982m², thuộc thửa đất số 2903, tờ bản đồ số 2, loại đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, tọa lạc tại khu dân cư lô số 13A, Khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00453 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 08/3/2011 cho Công ty T5 đứng tên. Mục đích thế chấp là để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty T5 theo một phần Hợp đồng tín dụng số 1012LAV201002117 ngày 16/11/2010. Liên quan đến quyền sử dụng thửa đất này, trước thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì Công ty T5 đã ký kết hợp đồng góp vốn với ông Võ Thanh T3, ông

Hoàng Khắc H2 và đổi đất với các hộ dân là bà Nguyễn Thị Thanh N1, ông Lê Thanh M và ông Trương Thanh T1. Vì vậy, Công ty T5 có trách nhiệm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các khách hàng và hộ dân nêu trên. Mặt khác, tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng không tiến hành thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp theo quy chế cho vay mà chỉ thẩm định hồ sơ trên giấy tờ và tiến hành ký kết hợp đồng. Việc xử lý tài sản thế chấp sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên liên quan là các khách hàng của Công ty T5 và các hộ dân. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì Công ty T5 thống nhất trả khoản nợ vay gốc 23.687.876.332 đồng và 20% lãi trong hạn cho Ngân hàng. Số tiền lãi còn lại thì đề nghị Ngân hàng xét miễn. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 6.982m², thuộc thửa đất số 2903, tờ bản đồ số 2, loại đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, tọa lạc tại khu dân cư lô số A, khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ thì Công ty T5 không thống nhất. Còn đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu nhà ở đường T, phường D, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Đồng Tháp, thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.746m², loại đất ở và nhà ở diện tích sử dụng 920,40m² thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng thời, Công ty T5 có đơn phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 77 ngày 11/5/2011, được công chứng tại Văn phòng C3 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên thế chấp là Công ty T5. Buộc Ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT00453 cấp ngày 08/3/2011 cho Công ty T5.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:

+ Ông Lê Thanh T2, Lê Thanh M, bà Nguyễn Thị Thanh N1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Kỳ V trình bày:

Theo Quyết định số 4864/QĐ-UBND ngày 31/12/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh C thì Công ty T5 là chủ đầu tư xây dựng Khu dân cư thuộc lô số 13A, Khuthị mới Nam sụng C. Trong Dự án này, ông Trương Thanh T1, ông Lê Thanh M và bà Nguyễn Thị Thanh N1 có phần đất nông nghiệp bị ảnh hưởng. Bà N1 là 11.771,9m², ông M là 9.689,9m² và ông Trương Thanh T1 là 7.718,3m². Công ty T5 trao đổi, thỏa thuận với bà N1, ông M, ông Trương Thanh T1 đổi đất nông nghiệp lấy đất hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng. Các bên thỏa thuận tỷ lệ đổi đất là 1/10, 10m² đất nông nghiệp đổi 1m² đất có cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh. Theo đó, Hợp đồng đổi đất số 97/HĐ-ĐTXD ký ngày 10/11/2004, bà N1 nhận 1.177,19m²; Hợp đồng đổi đất số 96/HĐ-ĐTXD ký ngày 10/11/2004, ông M nhận 968,99m²; Hợp đồng đổi đất số 09/HĐ-ĐTXD ký ngày 23/9/2004, ông Trương Thanh T1 nhận 771,83m². Đi vào thực hiện hợp đồng, bà N1, ông M, ông Trương Thanh T1 đã giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T5 ngay sau khi hai bên ký hợp đồng. Công ty T5 cũng đã làm thủ tục để Ủy ban nhân dân quận C thu hồi đất, giao cho Công ty T5 xây dựng Khu dân cư lô số 13A. Ngày 07/7/2006, hai bên thỏa thuận, bên nhận đất đồng ý nhận 2.918,01m² đất hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng tại một phần lô V, khu dịch vụ đa chức năng trong dự án lô 13A của Công ty T5.

Ngày 28/9/2007, hai bên tiến hành giao đất và có lập biên bản. Bên nhận đất là ông **Lê Thanh T2** (theo sự ủy quyền của bà **N1**, ông **M** và **Trương Thanh T1**). Phần đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 00453 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 08/3/2011 cho Công ty T5 đứng tên. Trong khi đó, về phía Công ty T5 chỉ thực hiện giao cho bà **N1**, ông **M**, ông **Trương Thanh T1** đất có cơ sở hạ tầng 2.918,01m² vào ngày 28/9/2007 nhưng không sử dụng được vào việc gì vì không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà **N1**, ông **M** và ông **Trương Thanh T1** nhiều lần làm việc với Công ty T5 để yêu cầu thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.918,01m² nhưng đều chỉ được hứa hẹn mà Công ty T5 không thực hiện. Đến ngày 08/3/2011, Công ty T5 được cấp Giấy nhận quyền sử dụng đất thì âm thầm đem thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm khoản vay tín dụng của Công ty.

Đối với khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu phát mãi thửa đất số 2903, tờ bản đồ số 2, loại đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, tọa lạc tại Khu đồn cũ L, Khu đô thị mới nam sông C thì ông **Lê Thanh T2**, bà **N1**, ông **M** không thống nhất. Nếu phát mãi thì phải trừ ra phần đất có diện tích 2.918,01 m² đã giao cho bà **N1**, ông **M** và ông **Trương Thanh T1**.

Công ty T5 phải có trách nhiệm trả nợ theo hợp đồng tín dụng ký kết với Ngân hàng để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp. Sau đó, Công ty T5 có trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.918,01m² cho bà **N1**, ông **M** và ông **Trương Thanh T1**. Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền cũng xác định ông **Lê Thanh T2** không có ký hợp đồng đổi đất nông nghiệp lấy đất hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng số 09/HĐ-ĐTXD với Công ty T5 vào ngày 23/9/2004. Người ký hợp đồng với Công ty T5 là ông **Trương Thanh T1**.

+ Bà **Nguyễn Thị Hồng P**, **Võ Hồng Vân P1**, **Đặng Thị Thu C** có người đại diện theo ủy quyền là bà **Trần Thúy P3** trình bày:

Bà **Nguyễn Thị Hồng P**, **Võ Hồng Vân P1** và **Võ Thị Hạnh P2** có đại diện hợp pháp là bà **Đặng Thị Thu C** là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông **Võ Thành V1** (chết vào ngày 09/8/2015). Ngoài ra, hàng thừa kế thứ nhất của ông **V1** còn có ông **Võ Văn L**, bà **Võ Nhã H1**.

Ngày 17/11/2010, ông **Võ Thành V1** ký kết hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, tọa lạc tại khu nhà ở đường T, ường "Phường D, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 0338CL4/2004 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 27/9/2004 cho ông **Võ Thành V1**, bà **Nguyễn Thị Hồng P** đứng tên để đảm bảo khoản vay của Công ty T5. Nay Ngân hàng khởi kiện thì bà **Hồng P**, bà **Vân P1**, bà **Thu C** yêu cầu Ngân hàng cung cấp số tiền gốc, tiền lãi đối với phần tài sản thế chấp nêu trên. Đồng thời, đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm tiền lãi để tạo điều kiện cho bà **Hồng P** tất toán khoản vay đối với tài sản này.

+ **Quỹ tín dụng nhân dân T7** (gọi tắt là **Quỹ tín dụng**) có đại diện theo ủy quyền là ông **Nguyễn Tích Đ** trình bày: Ông **Lê Thanh T2** là người đại diện sử dụng phần đất nông nghiệp có diện tích sử dụng 2.918,01m² đất do hoán đổi đất nông nghiệp lấy đất hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng, nằm trong lô số 13A, thuộc dự án khu đô thị M do Công ty T5

làm chủ đầu tư. Do cần nguồn vốn cho hoạt động nuôi trồng thủy sản nên ngày 16/02/2012, ông **Lê Thanh T2** và ngày 09/3/2012, ông **Nguyễn Hữu Q** có liên hệ vay vốn tại Quỹ tín dụng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 2.918,01m² đất tại 03 hợp đồng hoán đổi đất với **Công ty T5** và hợp đồng ủy quyền tại lô số 13A, thuộc dự án **khu đô thị M** do **Công ty T5** làm chủ đầu tư và được Quỹ tín dụng định giá là 10.200.000.000đồng. Nhu cầu vay vốn của khách hàng là chính đáng, tài sản thế chấp có giá trị lớn, thuộc dạng tài sản hình thành trong tương lai và được pháp luật cho phép thế chấp nên Quỹ tín dụng đồng ý cấp hạn mức tín dụng và nhận tài sản trên làm tài sản đảm bảo cho khoản vay vốn của ông **Lê Thanh T2**. Trong quá trình vay vốn do ảnh hưởng khách quan từ thị trường nên ông **T2** và ông **Q** đã làm ăn thua lỗ dẫn đến mất khả năng thanh toán nợ cho Quỹ tín dụng. Sau nhiều lần cùng khách hàng bàn bạc hướng xử lý để vượt qua giai đoạn khó khăn nhưng bất thành, không còn nhận được sự hợp tác từ phía 02 khách hàng trên. Ngày 15/4/2013, **T7** đã quyết định chuyển nợ của 02 khách hàng này (ông **Lê Thanh T2** và ông **Nguyễn Hữu Q**) thành nợ quá hạn. Đến thời điểm ngày 22/12/2015, Quỹ tín dụng tiến hành khởi kiện ông **Lê Thanh T2** và ông **Nguyễn Hữu Q** và Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đang thụ lý hồ sơ vụ án. Sau nhiều lần làm việc thì biết được các thông tin liên quan đến **Công ty T5**. Nguyên nhân kéo dài thời gian xem xét giải quyết vụ việc là do tài sản đang thế chấp tại Quỹ tín dụng là quyền sử dụng 2.918,01m² đất nằm trong lô số 13A, **khu đô thị M** được **Công ty T5** thế chấp tại Ngân hàng. Để đảm bảo quyền lợi của Quỹ tín dụng đối với khoản vay của ông **Lê Thanh T2** và ông **Nguyễn Hữu Q** nên đề nghị xác lập và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Quỹ tín dụng đối với tài sản thế chấp nêu trên.

+ **Trường Mầm non T6** có đại diện theo pháp luật là ông **Nguyễn Hiền S1** trình bày: Ngày 15/7/2015, ông **Nguyễn Hiền S1** có ký kết hợp đồng thuê nhà **số A, đường T, ường"Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp** để làm cơ sở nuôi dạy trẻ. Đối với việc Ngân hàng đề nghị phát mãi tài sản thế chấp liên quan đến tài sản mà Trường thuê thì **T4** không có ý kiến gì. Đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

+ Ông **Võ Văn L**, bà **Võ Nhã H1** có người đại diện theo uỷ quyền là bà **Huỳnh Thị Mỹ H** trình bày:

Ông **Võ Văn L**, bà **Võ Nhã H1** là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông **Võ Thành V1** (chết vào ngày 09/8/2015). Ngày 17/11/2010, ông **Võ Thành V1** ký kết hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, tọa lạc tại khu nhà ở **đường T, ường"Phường D, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp**, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 0338CL4/2004 do **Ủy ban nhân dân tỉnh Đ** cấp ngày 27/9/2004 cho ông **Võ Thành V1**, bà **Nguyễn Thị Hồng P** đứng tên để đảm bảo khoản vay của **Công ty T5**. Nay Ngân hàng khởi kiện thì ông **L**, bà **H1** yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm tiền lãi để tạo điều kiện cho những người thuộc hàng thừa kế của ông **V1** tất toán khoản vay đối với tài sản này.

+ Ông **Trương Thanh T1** trình bày: Năm 2003, ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay không có công chứng cho ông **Lê Thanh T2**. Phần đất này bị quy

hoạch để làm dự án của Công ty T5. Sau đó, diễn ra việc hoán đổi các thửa đất 717, 718 giữa ông Lê Thanh T2 với Công ty T5 như thế nào thì ông không biết được. Ông xác định đã chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất 717, 718 cho ông Lê Thanh T2 nên không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Đồng thời, ông đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt đối với ông.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T5 thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng Ương"thương mại cổ phần X tổng số tiền 53.687.566.034 đồng. Trong đó, nợ vay gốc 23.687.876.332 đồng, nợ lãi trong hạn 14.326.996.944 đồng, nợ lãi quá hạn 15.672.692.758 đồng.

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 13/9/2023, bị đơn Công ty T5 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T5 không thanh toán được nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần X1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 2903, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.982m², đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, tọa lạc tại Khu dân cư L, Khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00453 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 08/3/2011 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T5 đứng tên và quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại khu nhà ở đường T, phường D, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Đồng Tháp, thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.746m², loại đất ở và nhà ở diện tích sử dụng 920,40m², theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 0338CL4/2004 do Ủy ban nhân dân tỉnh D cấp ngày 27/9/2004 cho ông Võ Thành V1, bà Nguyễn Thị Hồng P đứng tên.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T5 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 77/2011/EIB-Q.10/TC/KHDN ngày 11/5/2011 giữa Ngân hàng Ương"thương mại cổ phần X với Công ty trách nhiệm hữu hạn T5 và buộc Ngân hàng giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/9/2023: Bị đơn Công ty T5 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu sửa bản án sơ thẩm đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp là vô hiệu; bác yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đã thế chấp tại Khu dân cư lô số 13A trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp và Công ty T5 chỉ đồng ý trả nợ gốc, không đồng ý trả nợ lãi do hiện nay Công ty gặp khó khăn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Đại diện bị đơn:* Công ty T5 chỉ đồng ý trả nợ gốc, đề nghị giảm toàn bộ lãi trong hạn và quá hạn do Công ty T5 đang trong giai đoạn phục hồi, hết sức khó khăn; đồng ý việc Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo của ông V1 và bà P tại tỉnh Đồng Tháp như đã thế chấp; riêng đối với phần đất thế chấp tại Khu A, Khu đô thị M Cần Thơ, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ vì khi thế chấp Ngân hàng không thực hiện thẩm định tài sản thế chấp, trên phần đất này có một phần đất liên quan đến hợp đồng góp vốn và hợp đồng hoán đổi đất nên khi xử lý sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của những người có liên quan trên đất nên đề nghị chấp nhận phản tố của Công ty T5 đề nghị huỷ một phần hợp đồng thế chấp.

- *Đại diện ủy quyền của Ngân hàng:* Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Bởi các lý do như sau: Đối với yêu cầu xin giảm lãi trong hạn và quá hạn: Công ty T5 không có thiện chí phối hợp cùng Ngân hàng mà tìm nhiều lý do để trốn tránh nghĩa vụ nên không có cơ sở để giảm lãi; Đối với yêu cầu huỷ một phần hợp đồng thế chấp: Công ty T5 đã chính là bên chỉ vị trí toàn bộ thửa đất thế chấp, chụp ảnh và có chứng thư thẩm định thực tế; chính Công ty T5 là bên đã cung cấp các giấy tờ liên quan đến hồ sơ pháp lý. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký và hợp đồng được hai bên xác lập và được công chứng chứng thực. Đối với các cá nhân liên quan đến các hợp đồng hoán đổi đất và hợp đồng góp vốn không có kháng cáo và Bản án sơ thẩm đã giải quyết toàn diện, đồng thời dành cho họ quyền khởi kiện khi thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm. Vì vậy, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:

- *Đại diện Quỹ tín dụng nhân dân T7:* Tài sản đang thế chấp tại Quỹ tín dụng là quyền sử dụng 2.918,01m² đất nằm trong lô số 13A, Khu thị mới Nam sông C được Công ty T5 thế chấp tại Ngân hàng liên quan đến các hộ dân đã thế chấp tại Quỹ tín dụng nên yêu cầu huỷ một phần hợp đồng thế chấp và xác định đối với diện tích đất này Công ty T5 đã giao cho ông M, ông T2 và bà N1 trên thực địa. Ngân hàng khi cho vay đã không kiểm tra thực tế đất, không phát hiện các cột mốc trên đất đã bàn giao và như vậy là vi phạm quy chế thẩm định khi cho vay.

- *Đại diện cho ông M, ông T2 và bà N2 có ông Nguyễn Kỳ V trình bày:* Bản án sơ thẩm đã áp dụng pháp luật để nhận định đối với vấn đề thẩm định theo đó xác định phần đất không xây dựng công trình gì nên Ngân hàng không phát hiện có người sử dụng đất này để cho rằng bên Ngân hàng ngay tình là không đủ căn cứ pháp lý. Hợp đồng thế chấp số 76 ngày 11/5/2011 có quy định bên thế chấp thông báo về các quyền và nghĩa vụ của người thứ ba. Trong trường hợp không thông báo thì khi phát sinh tranh chấp phải duy trì hợp đồng hoặc có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do đó, những người nhận hoán đổi đất với Công ty T5 cần phải được bảo đảm quyền lợi. Trong Điều 4.7 của Hợp đồng thế chấp có ghi nhận về việc hai bên thống nhất không thẩm định. Do vậy, cần xác định quyền của người thứ 3 đã có từ tháng 6/2006. Vì vậy, ông thống nhất như Công ty T5 đã kháng cáo: Đề nghị huỷ một phần hợp đồng thế chấp đối với các phần đất tại lô 13A Khu dân cư Thiên Lộc để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho những người này.

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:**

- *Về thực hiện pháp luật:* Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo

trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn kháng cáo và đã nộp án phí nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức. Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử nhưng do tính chất vụ án phức tạp (đại diện theo pháp luật Công ty T5 chết, xác định tư cách tố tụng đương sự, tài sản thế chấp trên địa bàn tỉnh khác...) nên chỉ kiến nghị rút kinh nghiệm là hợp lý.

- Xét nội dung giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm:

1. Đối với yêu cầu buộc bị đơn thực hiện trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng: phù hợp với Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng và các quy định Bộ luật Dân sự.

2. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng: Để đảm bảo nợ vay nêu trên thì giữa Công ty T5 với Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp số 77 ngày 11/5/2011 (tài sản là thửa đất 2903 diện tích 6.982m²); giữa ông V1, bà P với Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp số 75 ngày 17/11/2010 (tài sản là nhà và quyền sử dụng đất tại Đồng Tháp). Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện việc ký thế chấp đều có công chứng chứng thực theo quy định, đăng ký giao dịch bảo đảm; tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty T5 và cá nhân ông V1, bà P; Ngân hàng thực hiện việc kiểm tra chụp ảnh và định giá tài sản trước khi nhận thế chấp (trên đất không có công trình xây dựng); xét hình thức và nội dung 02 hợp đồng thế chấp nêu trên là đúng quy định (Điều 715, Điều 716 Bộ luật Dân sự 2005 nay là Điều 342, Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, Điều 3, Điều 28 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010).

Bên cạnh đó, việc bị đơn Công ty T5 cho rằng trước thời điểm thế chấp cho Ngân hàng thì Công ty T5 đã bàn giao phần diện tích 2.918m² đất thuộc thửa 2903 cho bà N1, ông T2 và ông M. Tuy nhiên, bị đơn Công ty T5 có tình che giấu và không cung cấp thông tin này cho Ngân hàng nên không thể buộc Ngân hàng phải biết việc có bà N1, ông T2 và ông M sử dụng một phần tài sản thế chấp này nên Ngân hàng được xem là bên thứ ba ngay tình. Đồng thời tại 02 hợp đồng thế chấp ghi thỏa thuận, sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không thanh toán hết các khoản nợ cho bên nhận thế chấp thì bên thế chấp phải làm thủ tục nhận nợ và phải bảo đảm bằng tài sản khác của các bên thế chấp, việc này cho thấy tài sản thế chấp đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ vay gốc và lãi của Công ty T5 nên yêu cầu phát mãi tài sản của nguyên đơn Ngân hàng là có cơ sở để chấp nhận.

3. Từ những lập luận nêu trên dẫn đến yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, việc Bản án sơ thẩm tuyên bác đơn phản tố của Công ty T5 là phù hợp với tài liệu, chứng cứ và đúng quy định pháp luật.

4. Đối với những người liên quan khác gồm bà N1, ông T2, ông M và Quỹ tín dụng nhân dân T7: Nhận thấy, việc Bản án sơ thẩm cho rằng Công ty T5 đã ký hợphoán đổi đất giữa bà N1, ông T2, ông M nhưng không thực hiện việc bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho rằng mình bị thiệt hại có quyền yêu cầu khởi kiện bằng vụ án khác để buộc Công ty T5 thực hiện nghĩa vụ hoán đổi đất.

Riêng trình bày của Quỹ tín dụng nhân dân T7 trong hồ sơ vụ án không thể hiện có đơn yêu cầu độc lập và không có đơn kháng cáo đồng thời việc Q1 tín dụng phát vay, nhận thế chấp tài sản khi tài sản chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, không đăng ký giao dịch bảo đảm dẫn đến không tuân

thủ quy định pháp luật nên việc bản án sơ thẩm không xem xét ý kiến trình bày của Quỹ tín dụng là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, các lý do kháng cáo của bị đơn Công ty T5 là không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016: Bác đơn kháng cáo bị đơn Công ty T5 và giữ nguyên bản án sơ thẩm; Công ty T5 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại Tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; những người tham gia tố tụng khác.

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:* Ngân hàng có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với Công ty T5. Bị đơn có phản tố yêu cầu hủy các hợp đồng thế chấp nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*”. Bị đơn có địa chỉ tại quận C, thành phố Cần Thơ. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cái Răng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản ; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự như án sơ thẩm xác định là phù hợp.

[3] *Về tố tụng:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Hồng G, Võ Thanh T3, Hoàng Khắc H2 vắng mặt không lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần, còn ông Trương Thanh T1 và đại diện Trường Mầm non T6 đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm và phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định là phù hợp.

[4] *Về thủ tục kháng cáo:* Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp dự phí kháng cáo nên phù hợp về mặt hình thức.

[5] *Về nội dung:* Để xét kháng cáo cần thiết đánh giá với tổng thể các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ kiện, lời khai của các đương sự và các chứng cứ khác, lần lượt đánh giá xem xét đánh giá từng yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[6] *Xét đối với việc bị đơn xin được giảm toàn bộ lãi do hiện nay không có khả năng thanh toán:*

Thấy rằng bị đơn cũng thừa nhận còn nợ tiền vay gốc của nguyên đơn chưa thanh toán là 23.687.876.332 đồng nhưng đề nghị được xóa lãi. Căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng: theo hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ và sự thừa nhận của bị đơn, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị buộc bị đơn trả số tiền vay gốc và lãi còn thiếu tạm tính đến ngày 13/9/2023 là có cơ sở chấp nhận.

Đối với việc xin giảm toàn bộ tiền lãi, phía nguyên đơn không đồng ý và cho rằng do Công ty T5 không phối hợp để Ngân hàng thu hồi nợ xử lý nợ và cố tình trốn tránh nghĩa vụ thanh toán. Thấy rằng, việc xem xét giảm lãi phải được sự đồng ý của bên cho vay khi bị đơn nêu ra được các điều kiện khó khăn nên xem xét đánh giá, người đại diện uỷ quyền không có thẩm quyền quyết định và bị đơn cũng không nêu ra căn cứ để xem xét về việc xin được giảm lãi nên không có cơ sở để chấp nhận. Do vậy, không chấp nhận đối với yêu cầu xem xét xóa lãi cho bị đơn.

[7] *Đánh giá về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp số 77/2011/EIB-Q.10/TC/KHDN ngày 11/5/2011 của bị.*

[7.1] Khi ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 75/2010/EIB-Q.10/TC-KHDN ngày 17/11/2010, giữa nguyên đơn với bị đơn và người thứ ba là ông **Võ Thành V1**, bà **Nguyễn Thị Hồng P** có lập hợp đồng bằng văn bản và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **thành phố C, tỉnh Đồng Tháp**. Các bên không có kháng cáo nên giữ y phần tuyên này.

[7.2] Bị đơn kháng cáo liên quan đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 77 ngày 11/5/2011, được công chứng tại **Văn phòng C3**. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 2903, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.982m², đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, tọa lạc tại **Khu dân cư L, Khu dự thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00453 do **Ủy ban nhân dân thành phố C** cấp ngày 08/3/2011 cho **Công ty T5** đứng tên để đảm bảo cho khoản nợ vay 20.000.000.000đồng

[7.3] Thấy rằng: Về quy trình thủ tục thẩm định: Ngân hàng đã đến phần đất kiểm tra, chụp hình ảnh và định giá tài sản trước khi nhận thế chấp. Thể hiện trên thửa đất số 2903 không có công trình xây dựng trên đất; còn thửa đất số 173 thì có xây dựng nhà ở. Phần đất thuộc thửa số 2903 và **Công ty T5** được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và phần đất thuộc thửa số 173 và quyền sở hữu nhà ở ông **Võ Thành V1**, bà **Nguyễn Thị Hồng P** được Nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hợp pháp nên có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 và Điều 110 của Luật Đất đai năm 2003 nên việc đem quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thế chấp để đảm bảo và bảo lãnh cho khoản nợ vay là không trái quy định của pháp luật.

Như vậy, hợp đồng thế chấp được thực hiện theo đúng nội dung và hình thức quy định tại Điều 342, Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 3, Điều 28 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm. Cạnh đó, việc bàn giao đất giữa **Công ty T5** với **N1**, ông **M** và ông **Trương Thanh T1** đối với một phần thửa đất số 2903, diện tích 2.918m² (thể hiện tại vị trí B của trích đo địa chính số 712/TTKTTNMT ngày 20/7/2023 của **Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C**) thì Ngân hàng không biết được sự việc này do **Công ty T5** không cung cấp thông tin mà mang tài sản được **Cộng ty T5** đứng tên đi thế chấp.

[7.4] Bản án sơ thẩm phân tích nêu rõ, trên phần diện tích 2.918m² không xây dựng đầu tư công trình gì nên khi thẩm định giá thì Ngân hàng không thể phát hiện được có người khác sử dụng phần đất này nên được xem là bên thứ ba ngay tình. Do đó, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng khi nhận thế chấp, Ngân hàng không thẩm định tại chỗ; trước thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì **Công ty T5** đã ký kết hợp đồng góp vốn với ông **Võ Thanh T3** và ông **Hoàng Khắc H2**; đối đất với bà **N1**, ông **M** và ông **Trương Thanh T1** nên **Công ty T5** có trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho họ để từ đó yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 77 ngày 11/5/2011 vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[7.5] Cấp sơ thẩm đánh giá, trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 77 11/5/2011 giữa bên nhận thế chấp và bên thế chấp còn thoả thuận, sau khi xử lý tài sản

bảo đảm mà vẫn không thanh toán hết các khoản nợ cho bên nhận thế chấp thì bên thế chấp phải làm thủ tục nhận nợ và phải bảo đảm bằng tài sản khác của bên thế chấp. Điều này cho thấy, tài sản thế chấp dùng để bảo đảm cho toàn bộ khoản nợ vay gốc và lãi của Công ty T5 tại Ngân hàng nên Ngân hàng đề nghị được quyền yêu cầu Ơ" Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ các tài sản thế chấp nêu trên trong trường hợp Cộng ty T5 không thanh toán được nợ là có hoàn toàn cơ sở chấp nhận.

[7.6] Đối với ý kiến trình bày của đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thống nhất với yêu cầu của Ngân hàng đề nghị phát mãi đối với phần đất này. Như cấp sơ thẩm đã nhận định như trên việc Ngân hàng nhận thế chấp thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và được xem là bên thứ ba ngay tình nên yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là có cơ sở chấp nhận.

Trường hợp, ông Trương Thanh T1, bà N1, ông M cho rằng có thiệt hại thì có quyền khởi kiện, yêu cầu Công ty T5 hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.

Ngoài ra, như đại diện Viện kiểm sát phân tích đối với Quỹ tín dụng nhân dân T7; trong hồ sơ vụ án không thể hiện có đơn yêu cầu độc lập và không có đơn kháng cáo và đánh giá hồ sơ thể hiện khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất các bên không tuân thủ quy định của pháp luật, không thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền nên ý kiến trình bày tại cấp phúc thẩm là không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Đối với phần kháng cáo bị đơn không đưa ra chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để xem xét.

[9] Quan điểm của người đại diện cho nguyên đơn có căn cứ nên được chấp nhận. Quan điểm của đại diện của người kháng cáo và ý kiến đại diện uỷ quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở chấp nhận.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bị đơn không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Ờng"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.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T5: Giữ Y Bản án sơ thẩm số 13/2023/KDTM.ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T5 thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng Ờng"thư Ờng mại cổ phần X tổng số tiền 53.687.566.034 đồng (Năm mươi ba tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm sáu mươi sáu nghìn, không trăm ba mươi bốn

đồng). Trong đó, nợ vay gốc 23.687.876.332 đồng (Hai mươi ba tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm bảy mươi sáu nghìn, ba trăm ba mươi hai đồng), nợ lãi trong hạn 14.326.996.944 đồng (Mười bốn tỷ, ba trăm hai mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn, chín trăm bốn mươi bốn đồng), nợ lãi quá hạn 15.672.692.758 đồng (Mười lăm tỷ, sáu trăm bảy mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi hai nghìn, bảy trăm năm mươi tám đồng).

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 13/9/2023, bị đơn Công ty T5 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T5 không thanh toán được nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần X1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 2903, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.982m², đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, tọa lạc tại Khu dân cư L, Khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00453 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 08/3/2011 cho Công ty TNHH T5 đứng tên và quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Khu Ở phường T, phường "Phường D, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Đồng Tháp, thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.746m², loại đất ở và nhà ở diện tích sử dụng 920,40m², theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 0338CL4/2004 do Ủy ban nhân dân tỉnh D cấp ngày 27/9/2004 cho ông Võ Thành V1, bà Nguyễn Thị Hồng P đứng tên.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T5 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 77/2011/EIB-Q.10/TC/KHDN ngày 11/5/2011 giữa Ngân hàng Ương"thương mại cổ phần X với Công ty trách nhiệm hữu hạn T5 và buộc Ngân hàng giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T5 phải chịu 164.687.500 đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu, sáu trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Chuyển số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bị đơn đã nộp theo Biên lai thu số 0008660 ngày 13/10/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành tiền án phí của bị đơn. Như vậy, bị đơn Công ty T5 còn phải nộp thêm số tiền 164.387.500 đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng) án phí còn lại.

6. Về tạm ứng án phí: Ngân hàng Thương mại cổ phần X được nhận lại 74.769.000 đồng (Bảy mươi bốn triệu, bảy trăm sáu mươi chín nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 006764 ngày 10/3/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

7. Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T5 phải chịu số tiền 18.150.000 đồng (Mười tám triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng) chi phí do đặc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Số tiền này Ngân hàng Thương mại cổ phần X đã nộp và đã chi xong. Bị đơn Công ty TNHH T5 có trách nhiệm thanh toán số tiền này lại cho Ngân hàng Ương"thương mại cổ phần X.

8. Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng "ƯƠng" thương mại **cổ phần X** chịu số tiền 2.293.000đồng (Hai triệu, hai trăm chín mươi ba nghìn đồng). Số tiền này nguyên đơn đã nộp và chi xong.

9. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: **Công ty TNHH T5** phải chịu án phí là 2.000.000đồng (Hai triệu đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003447 ngày 28/9/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/3/2024).

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 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 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Q. Cái Răng;
- CCTHADS Q. Cái Răng;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Minh Trang