TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG** Bản án số:07/2025/KDTM-ST Ngày 26-05-2025 "V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Như

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Giáp Long

Bà Nguyễn Bạch Nhạn

Thư ký phiên tòa: Ông Lý Thành Công, Thư ký Toà án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Lê Ngọc, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 21 và 26 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 31/2021/TLST-KDTM ngày 13/10/2021 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp" "Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất vô hiệu" "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 128/2025/QĐXXST-KDTM ngày 20 tháng 3 năm 2025 giữa:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng N2 (A1); Địa chỉ: Số B, L, B, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Tuấn A – Chức vụ: Cán bộ Pháp chế Ngân hàng N2 – Chi nhánh tỉnh S; Địa chỉ: Số B, đường T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng– theo Giấy ủy quyền số 637/GUQ-NHNoST-TH ngày 15/4/2025.(có mặt)

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đ; Địa chỉ: Số A, đường Q, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Ngọc D – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đ; Địa chỉ: Ấp C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Hiện tại đang chấp hành án trong vụ án hình sự (vắng mặt)

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

1. Ông Từ Thanh K, sinh năm 1960; (có mặt)

2. Bà Tạ Thị Mỹ H (Tạ Mỹ H), sinh năm 1957; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số I, đường T, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Từ Minh T, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số H (nay là số G), đường T, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Mỹ H (Tạ Mỹ H), bà Từ Minh T:Ông Từ Thanh K; Địa chỉ: Số I, đường T, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh – theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 07/12/2015, ngày 16/8/2016; (có mặt)

4. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1966; (có mặt)

5. Bà Lê Thị Cẩm H1; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ đăng ký thường trú: B7,05 Chung Cư M, Q, Phường B, Quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ hiện tại: Số C, đường A, Khu dân cư D, Ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Cẩm H1: Ông Nguyễn Minh T1; Địa chỉ: Số C,đường A Khu dân cư D, Ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh– theo Giấy ủy quyền ngày 01/8/2016;(có mặt).

6. Ông Võ Văn T2, sinh năm 1975; bà Nguyễn Ngọc N; Võ Như K1, sinh ngày 15/02/2003; Võ Quốc T3, sinh ngày 21/9/2016; Cùng địa chỉ: Số A, ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt).

7. Ông Võ Văn P và bà Giang Mỹ K2; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 12 năm 2015 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiệnngày 19/10/2021 của Ngân hàng N2, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lê Tuấn A là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên ngày 25/11/2011 giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh tỉnh S (sau đây gọi tắt Ngân hàng) với bị đơn Công ty Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt Công ty) đã ký kết các Hợp đồng tín dụng (Áp dụng phương thức cho vay theo Hạn mức tín dụng đối với khách hàng là tổ chức) số 4320/HĐTD. Theo đó, Ngân hàng cho Công ty vay tổng hạn mức tín dụng (HMTD) được cấp là

20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng), số tiền cho vay cụ thể được tính cho từng lần rút vốn theo Giấy nhận nợ, cho vay bảo đảm bằng tài sản số tiền 5.049 triệu đồng (theo các hợp đồng bảo đảm tiền vay số 3627/HĐTC, 3628/HĐTC ngày 09/11/2009; 3273/HĐTC, 3274/HĐTC ngày 03/10/2011) và tài sản hình thành trong tương lai số tiền 14.951 triệu đồng (theo hợp đồng bảo đảm tiền vay số 4321/HĐTC ngày 25/11/2011).

- Ngày 10/5/2012, giữa Ngân hàng với Công ty K3 Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ, theo đó sửa đổi, bổ sung Điều 6 của Hợp đồng tín dụng số 4320/HĐTD ngày 25/11/2011 về thực hiện trả nợ gốc và trả lãi tiền vay, phí.

- Ngày 24/4/2013, giữa Ngân hàng với Công ty K3 Phụ lục Hợp đồng số 02/PLHĐ, theo đó sửa đổi, bổ sung Điều 6 và Điều 8 của Hợp đồng tín dụng số 4320/HĐTD ngày 25/11/2011 về thực hiện trả nợ gốc và trả lãi tiền vay, phí; cho vay bảo đảm bằng tài sản số tiền 5.049 triệu đồng (theo các hợp đồng bảo đảm tiền vay số 3627/HĐTC, 3628/HĐTC ngày 09/11/2009; 3273/HĐTC, 3274/HĐTC ngày 03/10/2011) và tài sản hình thành trong tương lai số tiền 14.951 triệu đồng (theo hợp đồng bảo đảm tiền vay số 844/HĐTC ngày 24/4/2013), theo đó ngày 02/4/2014, giữa Ngân hàng với Công ty K3 Phụ lục Hợp đồng số 04/PLHĐ, theo đó sửa đổi, bổ sung Điều 6 của Hợp đồng tín dụng số 4320/HĐTD ngày 25/11/2011 về thực hiện trả nợ gốc và trả lãi tiền vay, phí.

Ngân hàng đã giải ngân theo 12 giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ số 4019/GNN ngày 30/11/2012: 240.000.000 đồng, lãi suất 18,5%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 4391/GNN ngày 30/12/2011: 3.500.000.000 đồng, lãi suất 18,5%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 78/GNN ngày 13/01/2012: 1.500.000.000 đồng, lãi suất 18,5%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 941/GNN ngày 26/3/2012: 1.800.000.000 đồng, lãi suất 17,5%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 978/GNN ngày 28/3/2012: 1.700.000.000 đồng, lãi suất 17,5%/năm.

+ Giấy nhận nợ ngày 29/3/2012: 1.650.000.000 đồng, lãi suất 17,5%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 1049/GNN ngày 03/4/2012: 900.000.000 đồng, lãi suất 17,5%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 1330/GNN ngày 05/4/2012: 240.000.000 đồng, lãi suất 17,5%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 3081/GNN ngày 26/7/2012: 3.654.095.000 đồng, lãi suất 12,8%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 3132/GNN ngày 30/7/2012: 2.303.000.000 đồng, lãi suất 12,8%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 3145/GNN ngày 31/7/2012: 1.300.000.000 đồng, lãi suất 12,8%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 3343/GNN ngày 16/8/2012: 950.000.000 đồng, lãi suất 12,8%/năm.

Hợp đồng tín dụng số 2708/HĐTD ngày 24/7/2012 vay dài hạn và đã giải ngân theo 05 giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ số 3057/GNN ngày 24/7/2012: 6.820.636.418 đồng, lãi suất 16,0%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 3095/GNN ngày 27/7/2012: 7.507.258.000 đồng, lãi suất 16,0%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 3264/GNN ngày 14/8/2012: 2.584.403.355 đồng, lãi suất 15,0%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 4777/GNN ngày 29/9/2012: 1.200.000.000 đồng, lãi suất 15,5%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 3247/GNN ngày 08/11/2013: 4.000.000.000 đồng, lãi suất 12,0%/năm.

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng với Công ty, ông K và bà H, ông T1 và bà H1 ký kết các Hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 3627/HĐTC ngày 09/11/2009 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Cẩm H1, theo đó ông T1 và bà H1 đồng ý thế chấp tài sản của mình cho Ngân hàng để bảo đảm nợ vay cho Công ty, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 10.960m^2 (loại đất T 300m^2, Lnk 720m^2 và 2L9.941m^2), thửa đất số 90 và 596, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện M (nay C), tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 919727 (Số vào sổ 0127) ngày 29/6/1996 của Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ Nguyễn Minh T1.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 3628/HĐTC ngày 09/11/2009 giữa Ngân hàng với ông Từ Thanh K và bà Tạ Mỹ H, theo đó ông K và bà H đồng ý thế chấp tài sản của mình cho Ngân hàng để bảo đảm nợ vay cho Công ty, tài sản thế chấp là căn nhà ở (2 tầng) gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 115,54m^2 (loại đất ở), thửa đất số 25, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại số H (nay là số G), đường T, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580108 ngày 06/5/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho ông Từ Thanh K và bà Tạ Mỹ H.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1486/HĐTC ngày 08/6/2015 giữa Ngân hàng vớiCông ty, theo đó Công ty thế chấp cho Ngân hàng Trụ sở làm việc và nhà kho gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 1.047m^2 (loại đất thương mại dịch vụ 274,6m^2 và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 772,4m^2), thửa đất số 84, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại số A, đường Q, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 766752 (số vào sổ CT00068) ngày 24/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho Công ty Cổ phần Đ; Nhà xưởng, hồ giải nhiệt, nhà đặt máy phát điện gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 1.371,4m^2 (đất cơ sở sản xuất kinh doanh), thửa đất số 84, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại số C, đường Q, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 902059 (số vào T.28) ngày 26/10/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh S (Sở T6 thừa ủy quyền) cấp cho Công ty Cổ phần Đ.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 1487/HĐTC ngày 10/8/2015 giữa Ngân hàng vớiCông ty, theo đó Công ty thế chấp cho Ngân hàng M thiết bị thuộc Công ty Cổ phần Đ (gồm 16 loại).

Nay nguyên đơn Ngân hàng N2 yêu cầu Toà án buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đ trả số tiền vốn lãi tính đến ngày 15/5/2025, tổng cộng là 60.154.366.851 đồng, trong đó nợ gốc 35.438.801.259 đồng và nợ lãi 24.715.565.592 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp Công ty không có khả năng trả nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp số 3627/HĐTC ngày 09/11/2009, 3628/HĐTC ngày 09/11/2009 để thu hồi nợ.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho riêng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Từ Thanh K với bà Từ Minh T ngày 28/02/2019. Tuyên hủy giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580108, đất thửa số 25, tờ bản đồ 02, diện tích 115,54m^2 , tài sản gắn liền với đất là nhà ở, nhà 02 tầng, tường 10, mái tôn, khung sàn bê tông cốt thép, nền gạch men, được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho ông Từ Thanh K – bà Tạ Thị Mỹ H ngày 06/5/1999, đến ngày 02/7/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S chỉnh lý biến động, thay đổi về chủ cho bà Từ Minh T; Địa chỉ: Số H (nay là số G), đường T, tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2018 giữa ông Nguyễn Minh T1 với bà Nguyễn Ngọc N.

T4 phục hồi lại hiện trạng ban đầu để đảm bảo quyền lợi Ngân hàng (Theo khoản 1 Điều 12 Thông tư liên tịch số 11/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 01/8/2016 quy định: Khi xét xử lại, Tòa án phải phán quyết rõ về quyền và nghĩa vụ các bên đương sự trên cơ sở tính toán, đối trừ phù hợp với kết quả thi hành án; theo khoản 2 Điều 136 Luật THADS được sửa đổi, bổ sung năm 2014 quy định: Trường hợp Quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm tuyên hủy bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án đã xét xử vụ án và đình chỉ giải quyết vụ án mà phần tài sản trong bản án, quyết định bị hủy đã thi hành một phần hoặc đã thi hành thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 135 Luật này. Khoản 3 Điều 135 quy dịnh "Đối với phần Bản án, Quyết định của Tòa án hủy, sửa bản án, quyết định của Tòa án cấp dưới mà đã thi hành được một phần hoặc đã thi hành xong thì đương sự có thể thỏa thuận với nhau về việc hoàn trả tài sản, phục hồi lại quyền tài sản.

So với nội dung khởi kiện, nguyên đơn có thay đổi đối với các Hợp đồng thế chấp số 1486/HĐTC ngày 08/6/2015 và 1487/HĐTC ngày 10/8/2015 đã được xử lý để thu hồi nợ nên không yêu cầu.

Bị đơn Công ty cổ phần Đ: Theo đơn đề nghị xét xử vắng mặt của người đại diện hợp pháp của Công ty bà Trần Thị Ngọc D có ý kiến như sau: Đối với các hợp đồng tín dụng nghĩa vụ trả nợ của Công ty đối với Ngân hàng, do bà đang chấp hành án tại Trại giam L1 nên bà không rõ về vay tín dụng còn thực tế và phát sinh ra sao, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật, động viên Ngân hàng, ông Từ Thanh K, bà Tạ Mỹ H, Từ T, Nguyễn Minh T1, Lê Thị Cẩm H1, Võ Văn T2, bà Nguyễn Ngọc N, Võ Như K1, Võ Quốc T3 thỏa thuận tự nguyện đưa tài sản là quyền sử dụng dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo các hợp đồng thế chấp trước đây phát mãi để trả nợ cho Công ty trong hoàn cảnh của bà hiện tại gặp rất khó khăn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Cẩm H1, thì tại phiên tòa ông Nguyễn Minh T1 là người đại diện hợp pháp trình bày: Vào ngày 09/11/2009, ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Cẩm H1 với Ngân hàng có ký hợp đồng thế chấp số 3627/HĐTC với nội dung ông T1 và bà H1 dùng tài sản của mình là quyền sử dụng diện tích 10.961m^2, các thửa đất số 90 và 596, tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 919727 ngày 29/6/1996 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Nguyễn Minh T1 để đảm bảo nợ vay cho Công ty tại Ngân hàng.

Việc thế chấp trên chỉ đảm bảo một lần cho khoản vay ngắn hạn, nhưng Công ty tiếp tục dùng tài sản của ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Cẩm H1 để

đảm bảo cho các khoản vay khác. Ông T1 và bà H1 yêu cầu xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 3627/HĐTC ngày 09/11/2009 hết hiệu lực và buộc Ngân hàng xóa thế chấp và trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 919727 ngày 29/6/1996.

Vụ án dân sự trước đây tranh chấp hợp đồng thế chấp vô hiệu ông và vợ ông được tòa cấp sơ thẩm xét xử, phúc thẩm lần 1, phúc thẩm lần 2 là đúng quy định pháp luật, ông T1 và bà H1 được giải chấp đúng quy định pháp luật, từ đó vợ chồng ông nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở ông T1 và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng cho cháu ông là Võ Văn T2 và Nguyễn Ngọc N là phù hợp quy định pháp luật nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa vợ chồng ông và cháu ông Võ Văn T2 và Nguyễn Ngọc N, ông không đồng ý.

Tòa án nhân dân cấp cao nhận định ông là kế toán Công ty Đ, từ trước đến nay ông không có học về kế toán, chưa từng làm kế toán, chỉ làm giao nhận hàng, Công ty Đ1 chưa có quyết định cho ông làm kế toán ngày nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Từ Thanh K và bà Tạ Thị Mỹ H, bà Từ Minh T thì ông Từ Thanh K là người đại diện hợp pháp trình bày:Nguyên ngày 09/11/2009, ông Từ Thanh K và bà Tạ Thị Mỹ H có thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số H (nay là số G), đường T, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580108 (số vào sổ 0122) ngày 06/5/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho ông Từ Thanh K và bà Tạ Thị Mỹ H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 3628/HĐTC ngày 09/11/2009 để đảm bảo nợ vay cho Công ty tại Ngân hàng.

Việc thế chấp trên chỉ đảm bảo một lần cho khoản vay ngắn hạn, nhưng quá trình thực hiện, Công ty tiếp tục dùng tài sản của ông Từ Thanh K, bà Tạ Thị Mỹ H để đảm bảo cho các khoản vay khác. Ông K, bà H yêu cầu Toà án xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 3628/HĐTC ngày 09/11/2009 hết hiệu lực và buộc Ngân hàng xóa thế chấp để trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580108 (số vào sổ 0122) ngày 06/5/1999.

Vụ án dân sự trước đây tranh chấp hợp đồng thế chấp vô hiệu ông và vợ ông được tòa cấp sơ thẩm xét xử, phúc thẩm lần 1, phúc thẩm lần 2 là đúng quy định pháp luật, vợ chồng ông được giải chấp đúng quy định pháp luật, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở, đã ký hợp đồng tặng cho căn nhà và quyền sử dụng cho con ông là Từ Minh T là phù hợp quy định pháp luật

nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa vợ chồng ông và con ôngTừ Minh T vô hiệu là không có cơ sở, nên ông bà không đồng ý.

Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định cho rằng bà Từ Mỹ H2 biết việc Công ty cổ phần Đ vay hợp đồng tiếp theo dù không tiến hành giải chấp để ký lại hợp đồng thế chấp mới nhưng là thành viên của Công ty là phải biết nên cần phải giao tài sản để thế chấp, là không có cơ sở, vì Công ty bán cổ phần ngày 21/11/2010 – Họp bất thường, chỉ còn bà Tạ Mỹ H (vợ ông), khoảng 02 tháng sau trả tiền cổ đồng cắt tên luôn, đến khoản cuối năm 2011 là ký hợp đồng tín dụng mới, ông bà hoàn toàn không biết, không có sự đồng ý tiếp tục thế chấp tài sản để đảm bảo hợp đồng tín dụng mới- đến ngày 21/11/2020– thì ông Trần L Nghĩa là Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc. Đối với Từ Minh T đi Nhật Bản làm việc khoản ba năm nay, hiện không biết rõ địa chỉ cụ thể tại Nhật Bản.

Đối với ông Võ Văn T2, bà Nguyễn Ngọc N, Võ Như K1, Võ Quốc T3 từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án, Tòa án tiến hành lấy lời khai của bà Nguyễn Ngọc N trình bày không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng.

Đối với ông Võ Văn P, bà Giang Mỹ K2 không có ý kiến là người thuê quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Ngọc N, ông Võ Văn T2.

Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng quá trình thụ lý tiến hành thẩm định và trưng cầu định giá của Công ty Cổ phần Đ2, như sau:

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
Phần đất tranh chấp (thửa số 25, tờ bản đồ số 02).	– Vị trí: Nằm mặt tiền đường Trần Văn Hòa, toạ lạc tại Khóm 2, Phường 8, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Cách đường Lê Vĩnh Hòa khoảng 90m. – Đặc điểm: Khu vực giao thông thuận tiện, cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, dân cư đông đúc, kinh tế phát triển, thuận lợi cho việc ở và kinh doanh, an ninh tốt,…. – Đất thuộc: Thửa số 25, tờ bản đồ số 02, Phường 8, thành phố Sóc Trăng. – Loại đất: Đất ở. – Diện tích: 115,54 m^2. – Hình dáng khu đất: Dạng hình chữ nhật. – Kích thước: Mặt tiền rộng 5,3m, dài 21,8m. – Các giới cận: + Hướng Đông: Giáp đường Trần Văn Hòa, có số đo: 5,3m.

	+ Hướng Tây: Giáp Diệp Thị Lài, có số đo: 5,3m. + Hướng Nam: Giáp Lê Thị Nhung, có số đo: 21,8m. + Hướng Bắc: Giáp Trần Tấn Phát, có số đo: 21,8m. * Hiện trạng: Trên đất đã có công trình xây dựng.

1.1.1. Công trình xây dựng:

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích
Nhà ở.	– Loại nhà: 01 trệt + 01 lầu. – Tổng diện tích sàn: [(5,05 m x 18,7 m) + (5,05 m x 20 m)] = 195,44 (m^2). – Kết cấu: Móng xây gạch, khung cột, sàn BTCT, tường xây gạch dày 10 cm, nền lát gạch ceramic, mái tôn, cửa nhôm + kính. * Hiện trạng: Đang sử dụng, khung cột xuống cấp, tường bị thấm ố một vài chỗ.	195,44 m^2

1. Kết quả thẩm định giá:

1.1. Phần đất tranh chấp:

Đvt: đồng

Tên tài sản	Loại đất	Diện tích (m^2)	Giá trị tài sản	
			Đơn giá	Thành tiền
Phần đất tranh chấp (thửa số 25, tờ bản đồ số 02).	Đất ở	115,54	24.167.000	2.792.255.180

1.2. Công trình xây dựng:

Đvt: đồng

Tên tài sản	Diện tích (m^2)	CLCL (%)	Giá trị tài sản	
			Đơn giá	Thành tiền
Nhà ở.	195,44	60	5.363.000	628.886.832

1.3. Kết quả thẩm định giá:

Đvt: đồng

Stt	Tên tài sản	Giá trị tài sản
01	Phần đất tranh chấp.	2.792.255.180
02	Công trình xây dựng.	628.886.832
Cộng		3.421.142.012

Làm tròn	3.421.142.000

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 18/3/2024:

Đối với phần đất tranh chấp, thửa đất số 596, tờ bản đồ số 04 và cây trồng trên đất, tại ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng:

a. Phần đất tranh chấp:

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
Phần đất tranh chấp (thửa số 596, tờ bản đồ số 04).	– Vị trí: Nằm cách lộ đan (lộ rộng khoảng 02 m) khoảng 130 m, toạ lạc tại ấp Sa Bâu, xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng. – Đặc điểm: Khu vực giao thông không thuận tiện, cơ sở hạ tầng chưa hoàn chỉnh, dân cư thưa thớt, kinh tế kém phát triển, thuận lợi cho việc trồng trọt, an ninh tốt, … – Đất thuộc: Thửa số 596, tờ bản đồ số 04, xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành. – Loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước (2L). – Diện tích: 9.941 m^2. – Hình dáng khu đất: Không vuông vức. – Kích thước: Rộng ~60 m, dài ~ 170 m. * Hiện trạng:Đất đã lên liếp làm vườn.

b. Cây trồng trên đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
01	Cây Táo.	– Loại A. – Cây xanh tốt, đang trong thời kỳ cho trái.	736 cây
02	Cây Mai.	– Loại A. – Cây xanh tốt, đường kính từ 10 - 15 cm.	80 cây
03	Cây Cam.	– Loại A. – Cây xanh tốt, đang trong thời kỳ cho trái.	40 cây
06	Cây Dừa.	– Loại A. – Cây xanh tốt, đang trong thời kỳ cho trái.	02 cây

1.1.2. Đối với phần đất tranh chấp, thửa đất số 33 (thửa 90 cũ), tờ bản đồ số 29 (tờ 04 cũ), công trình xây dựng và cây trồng trên đất, tại ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng:

a. Phần đất tranh chấp:

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
Phần đất tranh chấp [thửa 33 (thửa 90 cũ), tờ bản đồ số 29 (tờ 04	– Vị trí: Nằm mặt tiền tuyến đê bao Thuận Hòa (đường Huyện 93) [đường bê tông, rộng khoảng 03 m, đoạn từ giáp ranh chùa cũ đến giáp ranh xã An Hiệp], tọa lạc tại ấp Sa Bâu, xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng. Cách Ủy ban nhân dân xã Thuận Hòa khoảng 500 m. – Đặc điểm: Khu vực giao thông thuận tiện, cơ sở hạ tầng tương đối

cũ)].	hoàn chỉnh, dân cư thưa thớt, kinh tế kém phát triển, thuận lợi cho việc ở, an ninh tốt, … – Đất thuộc: Thửa 33 (thửa 90 cũ), tờ bản đồ số 29 (tờ 04 cũ), xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành. – Loại đất: Đất ở + Đất trồng cây lâu năm. – Diện tích: 476 m^2. Trong đó: + Đất ở: 300 m^2. + Đất trồng cây lâu năm: 176 m^2. – Hình dáng khu đất: Tương đối vuông vức. – Kích thước: Mặt tiền rộng ~14m, dài ~ 34m. – Các giới cận: + Hướng Bắc: Giáp đê bao Thuận Hòa, có số đo: ~14 m. + Các hướng còn lại giáp với các thửa khác * Hiện trạng:Trên đất đã có công trình xây dựng và cây trồng.

b. Công trình xây dựng:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích
01	Căn nhà.	– Loại nhà: Nhà ở 1 tầng (Nhà trệt). – Diện tích: 88,74 m^2. – Kết cấu: Móng xây gạch, khung cột BTCT; tường xây gạch dày 10 cm; vì kèo + xà gồ gỗ; mái tôn. Các cấu trúc, chi tiết khác: + Phòng khách: Nền lát gạch men, trần nhựa, cửa sắt + kính. + Phòng ngủ 1 và 2: Nền lát gạch men, trần nhựa, cửa đi nhôm + kính 01 cánh (01 bộ), cửa sổ sắt + kính 02 cánh (01 bộ). + Phòng sinh hoạt: Nền lát gạch men, trần nhựa. * Hiện trạng: Đang sử dụng, khung cột xuống cấp, tường bị thấm ố nhiều chỗ.	88,74 m^2
02	Nhà sau.	– Diện tích: 27,11 m^2. – Kết cấu: Móng xây gạch, cột BTCT đúc sẵn; tường xây gạch dày 10 cm (03 vách), nền láng xi măng; vì kèo + xà gồ gỗ; mái tôn. * Hiện trạng: Đang sử dụng, khung cột xuống cấp, tường bị thấm ố nhiều chỗ.	27,11 m^2
03	Nhà phụ.	– Diện tích: 73,44 m^2. – Kết cấu: Cột BTCT đúc sẵn; tường xây gạch lửng + lưới B40, nền láng xi măng; vì kèo + xà gồ gỗ; mái tôn. * Hiện trạng: Đang sử dụng, khung cột xuống cấp, tường bị thấm ố nhiều chỗ.	73,44 m^2
04	Hàng rào.	– Diện tích: 31,45 m^2.	31,45 m^2

		– Kết cấu: Cột BTCT, tường xây gạch lửng dày 10 cm, trên khung lưới B40, cửa rào bằng sắt. * Hiện trạng: Đang sử dụng, khung lưới bị gỉ sét nhiều chỗ.	
05	Sân xi măng.	– Diện tích: 109,5 m^2. – Kết cấu: Nền láng xi măng. * Hiện trạng: Đang sử dụng, sân bị bể nhiều chỗ.	109,5 m^2

c. Cây trồng trên đất:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
01	Cây Xoài.	– Loại A. – Cây xanh tốt, đang trong thời kỳ cho trái.	11 cây
		– Loại B. – Cây xanh tốt, đang trong thời kỳ sinh trưởng và phát triển.	03 cây
02	Cây Mai.	– Loại A. – Cây xanh tốt, đường kính từ 10 - 15 cm.	03 cây
03	Cây Sapôche.	– Loại A. – Cây xanh tốt, đang trong thời kỳ cho trái.	01 cây
04	Cây Cam.	– Loại B. – Cây xanh tốt, đang trong thời kỳ sinh trưởng và phát triển.	01 cây
05	Cây Sakê.	– Loại A. – Cây xanh tốt.	04 cây
06	Cây Dừa.	– Loại A. – Cây xanh tốt, đang trong thời kỳ cho trái.	04 cây

2. Kết quả thẩm định giá:

2.1. Đối với phần đất tranh chấp, thửa đất số 596, tờ bản đồ số 04 và cây trồng trên đất, tại ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng:

a. Phần đất tranh chấp:

Đvt: đồng

Tên tài sản	Loại đất	Diện tích (m^2)	Giá trị tài sản	
			Đơn giá	Thành tiền
Phần đất tranh chấp (thửa số 596, tờ bản đồ số 04).	Đất chuyên trồng lúa nước	9.941	90.000	894.690.000

b. Cây trồng trên đất:

Đvt: đồng

Stt	Tên tài sản	Loại	Số lượng	Giá trị tài sản	
				Đơn giá	Thành tiền
01	Cây Táo.	Loại A.	736 cây	600.000	441.600.000
02	Cây Mai.	Loại A.	80 cây	400.000	32.000.000
03	Cây Cam.	Loại A.	40 cây	500.000	20.000.000
04	Cây Dừa.	Loại A.	02 cây	675.000	1.350.000
Cộng					494.950.000

2.2. Đối với phần đất tranh chấp, thửa đấtsố 33 (thửa 90 cũ), tờ bản đồ số 29 (tờ 04 cũ), công trình xây dựng và cây trồng trên đất, tại ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng:

a. Phần đất tranh chấp:

Đvt: đồng

Tên tài sản	Diện tích (m^2)			Giá trị tài sản	
				Đơn giá	Thành tiền
Phần đất tranh chấp (thửa số 596, tờ bản đồ số 04).	476	Đất ở	300	1.619.000	485.700.000
		Đất trồng cây lâu năm	176	1.297.000	228.272.000
Cộng					713.972.000

b. Công trình xây dựng:

Đvt: đồng

Stt	Tên tài sản	Diện tích (m^2)	CLCL (%)	Giá trị tài sản	
				Đơn giá	Thành tiền
01	Căn nhà.	88,74	60	4.761.000	253.494.684
02	Nhà sau.	27,11	50	2.941.000	39.865.255
03	Nhà phụ.	73,44	40	1.038.000	30.492.288
04	Hàng rào.	31,45	40	869.000	10.932.020
05	Sân xi măng.	109,5	40	134.000	5.869.200
Cộng					340.653.447

c. Cây trồng trên đất:

Đvt: đồng

Stt	Tên tài sản	Loại	Số lượng	Giá trị tài sản	
				Đơn giá	Thành tiền

01	Cây Xoài.	Loại A.	11 cây	688.000	7.568.000
		Loại B.	03 cây	300.000	900.000
02	Cây Mai.	Loại A.	03 cây	400.000	1.200.000
03	Cây Sapôche.	Loại A.	01 cây	1.225.000	1.225.000
04	Cây Cam.	Loại B.	01 cây	375.000	375.000
05	Cây Sakê.	Loại A.	04 cây	1.081.000	4.324.000
06	Cây Dừa.	Loại A.	04 cây	675.000	2.700.000
Cộng					18.292.000

2.3. Kết quả thẩm định giá:

Đvt: đồng

Stt	Tên tài sản	Giá trị tài sản
I	Đối với phần đất tranh chấp, thửa đất số 596, tờ bản đồ số 04 và cây trồng trên đất, tại ấp Sa Bâu, xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng:	1.389.640.000
01	Phần đất tranh chấp.	894.690.000
02	Cây trồng trên đất.	494.950.000
II	Đối với phần đất tranh chấp, thửa đấtsố 33 (thửa 90 cũ), tờ bản đồ số 29 (tờ 04 cũ), công trình xây dựng và cây trồng trên đất, tại ấp Sa Bâu, xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng:	1.072.917.447
01	Phần đất tranh chấp.	713.972.000
02	Công trình xây dựng.	340.653.447
03	Cây trồng trên đất.	18.292.000
Cộng (I + II)		2.462.557.447
Làm tròn		2.462.557.000

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị chấp nhận chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Ngân hàng N2 khởi kiện Công ty Cổ phần Đ trả nợ theo hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp đã xóa thế chấp, tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho

quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với hợp đồng tín dụng quan hệ tranh chấp chính được ký kết tại địa bàn thành phố S. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp" "Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất vô hiệu" "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[2]. Đối với sự vắng mặt người đại diện theo pháp luậtcủa bị đơn Công ty Cổ phần Đ là Trần Thị Ngọc D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đối với Tạ Thị Mỹ H, Từ Minh T đã ủy quyền cho ông Từ Thanh K, đối với bà Lê Thị Cẩm H1 đã ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T1, Đối với ông Võ Văn T2, bà Nguyễn Ngọc N, Võ Như K1, Võ Quốc T3, đối với ông Võ Văn P, bà Giang Mỹ K2 vắng mặt lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xử vắng mặt đương sự này.

[3]. Xét phạm vi khởi kiện của nguyên đơn trình bày đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dùng đất và tài sản gắn liền với đất số 1486/HĐTC ngày 08/6/2015, Hợp đồng thế chấp tài sản số 1487/HĐTC ngày 10/8/2015 giữa Ngân hàng với Công ty đã được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp xong nên không yêu cầu, việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng tín dụng đối với bên có nghĩa vụ trả nợ là Công ty Cổ phần Đ: Theo các tài liệu, chứng cứ do phía Ngân hàng cung cấp thể hiện Công ty có vay của Chi nhánh Ngân hàng theo hai hợp đồng tín dụng sau: Hợp đồng tín dụng số 4320/HĐTD ngày 25/11/2011theo 12 giấy nhận nợ, Các khoản vay trên đã được Ngân hàng điều chỉnh giảm lãi suất cho vay còn 15%/năm từ ngày 15/7/2012, còn 13%/năm từ ngày 25/12/2012, còn 12%/năm từ ngày 13/5/2013 theo các thông báo điều chỉnh lãi suất số 3049/TBLS ngày 20/7/2012, 377/TBLS ngày 25/12/2012 và 1047/TBLS ngày 13/5/2013.Hợp đồng tín dụng số 2708/HĐTD ngày 24/07/2012theo 05 giấy nhận nợ, tại các Biên bản làm việc ngày 05/5/2016 và ngày 07/7/2016, Công ty cũng thừa nhận còn nợ Ngân hàng, theo kết quả thi hành án đã xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 1486/HĐTC ngày 08/6/2015, Hợp đồng thế chấp tài sản số 1487/HĐTC ngày 10/8/2015 thu hồi nợ một phần (đã thi hành án 4.424.886.426 đồng) nên Công ty còn nợ Ngân hàng theobảng kê tính lãi khách hàng tiền vay của Công ty Cổ phần Đ ngày 15/5/2025 theo điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định Công ty còn nợ lại Ngân hàng số tiền vốn lãi tổng cộng tính đến ngày

15/5/2025 là 60.154.366.851 đồng, trong đó nợ gốc 35.438.801.259 đồng và nợ lãi 24.715.565.592 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợtừ hợp đồng tín dụng số 4320/HĐTD ngày 25/11/2011 và hợp đồng tín dụng 2708/HĐTD ngày 24/7/2012.Do Công ty vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Điều 6, Điều 9 của 02 hợp đồng tín dụng nêu trên nên việc Ngân hàng yêu cầu trả số tiền vốn lãi còn nợ là có căn cứ chấp nhận theoĐiều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 24, Điều 25 Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N3 (đã được sửa đổi, bổ sung).

[5]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với hai hợp đồng thế chấp 3628/HĐTC và 3627/HĐTC cùng ngày 09/11/2009 xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, trước đây ông Từ Thanh K, bà Tạ Thị Mỹ H và ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Thị Cẩm H1 yêu cầu xác định các hợp đồng thế chấp số 3628/HĐTC và 3627/HĐTC cùng ngày 09/11/2009 hết hiệu lực và xử lý hậu quả, đã xét xử sơ thẩm, phúc thẩm:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Từ Thanh K và bà Tạ Thị Mỹ H (Tạ Mỹ H): Buộc Ngân hàng N2 (có Chi nhánh tại tỉnh Sóc Trăng) xóa đăng ký thế chấp đối với quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của căn nhà, đất số 81 (nay là số G), đường T, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng thế chấp số 3628/HĐTC ngày 09/11/2009 ký kết giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh tỉnh S, ông Từ Thanh K, bà Tạ Thị Mỹ H và Công ty Cổ phần Đ. Buộc Ngân hàng N2 (có Chi nhánh tại tỉnh Sóc Trăng) trả lại cho ông Từ Thanh K và bà Tạ Thị Mỹ H (Tạ Mỹ H) bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số E (số vào sổ 0122) do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 06/5/1999. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Cẩm H1: Buộc Ngân hàng N2 (có Chi nhánh tại tỉnh Sóc Trăng) xóa đăng ký thế chấp đối với quyền sử dụng các thửa đất số 90 và 596, tổng diện tích 10.961m^2, tờ bản đồ số 04 theo hợp đồng thế chấp số 3627/HĐTC ngày 09/11/2009 ký kết giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh tỉnh S, ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Thị Cẩm H1 và Công ty Cổ phần Đ. Buộc Ngân hàng N2 (có Chi nhánh tại tỉnh Sóc Trăng) trả lại cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Cẩm H1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 919727 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 29/6/1996.

[6]. Tại Công văn số 1290/TB-CCTHADS ngày 14/12/2022 của Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố Sóc Trăng đã thi hành án ông Từ Thanh K, bà Tạ Mỹ H, ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Thị Cẩm H1 đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Kết quả xét xử trước đó đã thi hành án xong, nhưng do hủy án xét xử lại theo trình tự xét xử sơ thẩm. Do đó, ông Từ Thanh K, bà Tạ Mỹ H, ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Thị Cẩm H1 không còn yêu cầu xem xét các hợp đồng thế chấp số 3628/HĐTC và 3627/HĐTC cùng ngày 09/11/2009.

[7]. Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp số 3628/HĐTC ngày 09/11/2009, 3627/HĐTC ngày 09/11/2009, thì ông Từ Thanh K, bà Tạ Mỹ H, ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Thị Cẩm H1, bà Võ Ngọc N1 không đồng ý. Tại Điều 7 của các Hợp đồng thế chấp số 3627 và 3628 cùng ngày 09/11/2009 có nội dung: *Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi tất cả những người có tên trong hợp đồng ký vào văn bản hợp đồng. Các bên cam kết cùng nhau tự nguyện thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Mọi sửa đổi, bổ sung phải được sự đồng ý của các bên trong hợp đồng. (7.1).*Theo đó, các Hợp đồng thế chấp số 3627 và 3628 cùng ngày 09/11/2009 có hiệu lực để đảm bảo Hợp đồng tín dụng số 4320/HĐTD ngày 25/11/2011, Hợp đồng tín dụng số 2708/HĐTD ngày 24/07/2012,Hợp đồng tín dụng số 3626 sang Hợp đồng tín dụng số 32/HĐTD ngày 11/01/2011 khi và chỉ khi thỏa mãn hai điều kiện:Thứ nhất, bên thứ ba: ông Từ Thanh K, bà Tạ Mỹ H, ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Thị Cẩm H1 đều đồng ý; Thứ hai đối với các Hợp đồng thế chấp 3627 và Hợp đồng thế chấp 3628 có số dư nợ không được vượt quá {tổng giá trị nghĩa vụ được bảo với mức cho vay tối đa là 1.146.980.000đồng (358.980.000đồng + 788.000.000đồng)}. Như vậy, việc Ngân hàng và Công ty ký hợp đồng tín dụng số 32/HĐTD ngày 11/01/2011 chuyển nợ từ Hợp đồng tín dụng số 3626/HĐTD ngày 17/11/2009 sang, Hợp đồng tín dụng số 4320/HĐTD ngày 25/11/2011, Hợp đồng tín dụng số 2708/HĐTD ngày 24/07/2012, mà bên thứ ba: ông Từ Thanh K, bà Tạ Mỹ H, ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Thị Cẩm H1 không biết, không đồng ý là không thỏa mãn điều kiện này. Ngân hàng không xuất trình được Hợp đồng tín dụng số 3626 ngày 17/11/2009 và tài liệu, chứng cứ để chứng minh khoản nợ được chuyển sang Hợp đồng tín dụng số 32/HĐTD ngày 11/01/2011, cũng như như ý chí của những người thứ ba đồng ý, thống nhất chuyển Hợp đồng thế chấp số 3627/HĐTC và số 3628/HĐTC, ngày 09/11/2009 sang bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng số 32/HĐTD ngày 11/01/2011 và các hợp đồng tín dụng tiếp theo do Ngân hàng và Công ty Cổ phần Đ ký kết. Đồng thời, những người thế chấp quyền sử dụng đất (bên thứ ba) cũng không có ký giấy tờ gì đồng ý đưa tài sản của mình bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của các hợp đồng tín dụng do Ngân hàng và Công ty đã ký kết sau này, nên theo Điều 342, Điều 343, Điều 350, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2005 cần hủy bỏ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba 3628/HĐTC ngày 09/11/2009, 3627/HĐTC ngày 09/11/2009.

[8]. Nguyên đơn cho rằng tại biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 15/11/2011 có bà Tạ Thị Mỹ H là cổ đông của Công ty Cổ phần Đ, thể hiện bà H đồng ý vay Ngân hàng để tăng vốn Điều lệ Công ty, nên bà H biết rõ việc chuyển nợ từ Hợp đồng tín dụng số 3626 sang Hợp đồng tín dụng số 32/HĐTD ngày 11/01/2011. Sự có mặt của bà H3 biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 15/11/2011 không có chứa đựng nội dung và không đồng nghĩa là bà H đồng ý dùng tài sản của mình trong hợp đồng thế chấp số 3628 ngày 09/11/2009, để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng số 32/HĐTD ngày 11/01/2011 do Công ty Cổ phần Đ với Ngân hàng đã tự ký kết.

[9]. Đối với tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp số 3627/HĐTC ngày 09/11/2009, 3628/HĐTC ngày 09/11/2009 đã được tuyên xử lý buộc Ngân hàng trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, tính hiệu lực hợp đồng thế chấp không còn nên Ngân hàng yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho riêng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Từ Thanh K với bà Từ Minh T ngày 28/02/2019. Hủy giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580108, đất thửa số 25, tờ bản đồ 02, diện tích 115,54m^2 , tài sản gắn liền với đất là nhà ở, nhà 02 tầng, tường 10, mái tôn, khung sàn bê tông cốt thép, nền gạch men, được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho ông Từ Thanh K – bà Tạ Thị Mỹ H ngày 06/5/1999, đến ngày 02/7/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S chỉnh lý biến động, thay đổi về chủ sở hữu cho bà Từ Minh T; Địa chỉ: Số H (nay là số G), đường T, tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2018 giữa ông Nguyễn Minh T1 với bà Nguyễn Ngọc N. Xét thấy, theo nhận định đoạn [7] thì hợp đồng thế chấp đã vi phạm thỏa thuận với bên thứ ba nên cần phải hủy bỏ nhưng đã được thi hành xong, là đúng quy định pháp luật. Từ đó, ông Từ Thanh K, Tạ Thị Mỹ H; ông Nguyễn Minh T1,bà Lê Thị Cẩm H1 được nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tiến hành giao dịch hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng bất động sản cho bà Từ Thanh T5, Nguyễn Ngọc N, các bên tham gia giao dịch là đảm bảo điều kiện *"chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự , hoàn toàn tự nguyện; Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015".* Đối với bà Từ Thanh T5 đã chỉnh lý sang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu căn nhà số H (nay là số G), đường T, tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; bà Nguyễn Ngọc N và chồng bà là ông Võ Văn T2, các cháu Võ Như K1, Võ Quốc T3 đang quản lý sử dụng và sinh sống căn nhà một tầng, xây dựng trên thửa đất số 90, tờ bản đồ 04 (theo bản đồ chính qui là thửa số 33, tờ bản đồ số 29) tọa lạc ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Đối với thửa đất số 596, tờ bản đồ số 4 (theo bản đồ chính qui thửa số 52, tờ bản đồ 47 có diện tích 9941 m^2, bà N, ông T2 cho ông Võ Văn P, bà Giang Mỹ K2 thuê để trong cây ăn quả canh tác từ năm 2019 đến nay.

[10]. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp sử dụng đất của bên thứ ba, tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho riêng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Từ Thanh K với bà Từ Minh T ngày 28/02/2019, Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2018 giữa ông Nguyễn Minh T1 với bà Nguyễn Ngọc N, phục hồi lại hiện trạng ban đầu để đảm bảo quyền lợi Ngân hàng.

[11].Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử đủ cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát

nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12].Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Việc thẩm định, định giá tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn, nhằm thực hiện xử lý tài sản thế chấp, xem xét tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần tranh chấp này không được Tòa án chấp nhận nên căn cứ vào Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên nguyên đơn phải chịu số tiền 90.930.000 đồng.

[13]. Về án phí dân sự sơ thẩm đối với nguyên đơn: Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với (04 hợp đồng không được chấp nhận) nhưng nguyên đơn đã thi hành án xong đối với hai hợp đồng thế chấp giai đoạn sơ thẩm trước đây không có giá ngạch là 200.000 đồng cho mỗi hợp đồng và 200.000 đồng cho án phí phúc thẩm, tổng án phí mà nguyên đơn đã nộp và thi hành 600.000 đồng, cụ thể: Theo bản án số 58/2016/DS-ST ngày 11/11/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng: "*Ngân hàng N2 phải chịu là 400.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 84.621.500 đồng theo các biên lai số 008977 ngày 14/01/2016 và số 0000166 ngày 24/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Ngân hàng N2 được nhận lại số tiền còn thừa là 84.221.500 đồng*".

Theo bản án số 02/2017/KDTM –PT ngày 17/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng: "*Ngân hàng N2 phải chịu 200.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0003381 ngày 25/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng*".

Thời điểm xét xử: Theo quy định khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 1.200.000 đồng, nhưng được trừ số tiền 600.000 đồng đã thi hành án xong, nên nguyên đơn phải nộp thêm số tiền 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[14]. Về án phí dân sự sơ thẩm đối với bị đơn: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩmtheo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, theo kết quả thi hành án bản án số bản án số 58/2016/DS-ST ngày 11/11/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã thi hàng xong án phí sơ thẩm số tiền 174.242.226 đồng theo Biên lai thu tiền án phí, lệ phí số 0009841 ngày 22/9/2017 và 0060615 ngày 23/2/2023 của Cục thi hành án Dân sự tỉnh Sóc Trăng nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[15]. Về án phí dân sự sơ thẩm đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Từ Thanh K, bà Tạ Thị Mỹ H và ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Thị Cẩm H1 không phải chịu, hoàn trả lại cho ông Từ Thanh K, bà Tạ Thị Mỹ H và ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Thị Cẩm H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng các theo biên lai số 008824 ngày 06/11/2015và số 0001583 ngày 22/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, đã thi hành xong nên không xem xét xử lý.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 227, Điều 228,khoản 1 Điều 244,Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 342, Điều 343, Điều 350, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 174, Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 và Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N3 về việc ban hành Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng (đã được sửa đổi, bổ sung); Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2,4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2:

Buộc Công ty Cổ phần Đ trả cho Ngân hàng N2 số tiền vốn lãi còn nợ tính đến ngày 15/5/2025 là 60.154.366.851 đồng, trong đó: nợ gốc 35.438.801.259 đồng và nợ lãi 24.715.565.592 đồng lãi phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 4320/HĐTD ngày 25/11/2011 và hợp đồng tín dụng 2708/HĐTD ngày 24/7/2012.

Kể từ ngày 16/5/2025, Công ty Cổ phần Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà Công ty Cổ phần Đ phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N2 được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N2.

2/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2 về việc xử lý các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 3628/HĐTC ngày 09/11/2009 và hợp đồng thế chấp số 3627/HĐTC ngày 09/11/2009.

3/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2 về việc:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho riêng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Từ Thanh K với bà Từ Minh T ngày 28/02/2019.

Hủy giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580108, đất thửa số 25, tờ bản đồ 02, diện tích 115,54m^2 , tài sản gắn liền với đất là nhà ở, nhà 02 tầng, tường 10, mái tôn, khung sàn bê tông cốt thép, nền gạch men, được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho ông Từ Thanh K – bà Tạ Thị Mỹ H ngày 06/5/1999, đến ngày 02/7/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S chỉnh lý biến động, thay đổi về chủ cho bà Từ Minh T; Địa chỉ: Số H (nay là số G), đường T, tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2018 giữa ông Nguyễn Minh T1 với bà Nguyễn Ngọc N, đối với phần đất tranh chấp, thửa đất số 596, tờ bản đồ số 04(theo bản đồ chính qui thửa số 52, tờ bản đồ 47) có diện tích 9941 m^2 , thửa đất số 33 (thửa 90 cũ), tờ bản đồ số 29 (tờ 04 cũ), công trình xây dựng và cây trồng trên đất, đều tại ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng:

Phục hồi lại hiện trạng ban đầu để đảm bảo quyền lợi Ngân hàng.

4/. Về chi phí tố tụng: nguyên đơn Ngân hàng N2 phải chịu số tiền 90.930.000 đồng.

5/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng N2 phải chịu là 600.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 83.570.054 đồng theo các biên lai số 008607 ngày 25/11/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Ngân hàng N2 được nhận lại số tiền còn thừa là 82.970.054 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ đã thi hành xong án dân sự sơ thẩm nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

6/. Ông Từ Thanh K, bà Tạ Thị Mỹ H, Ngân hàng N2, ông Nguyễn Minh T1, bà Lê Thị Cẩm H1, bà Từ Minh T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Bị đơn Công ty Cổ phần Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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;
- VKSNDTPST;

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

- Chi cục THADSTPST;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Văn Như