TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2023/KDTM-PT
Ngày 15 tháng 8 năm 2023
Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
thế chấp, bảo lãnh, đòi lại tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

- Các Thẩm phán: Ông Phạm Minh Tùng

Ông Nguyễn Chí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh: Bà Huỳnh Thị Đạm- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 4, ngày 23 tháng 5, ngày 6 tháng 6 và ngày 15 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Tỉnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 01/2023/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 02 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp, bảo lãnh, đòi lại tài sản".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2022/KDTM-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2023/QĐXXPT - KDTM ngày 24 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa xét xử phúc thẩm số 03/2023/QĐPT-KDTM ngày 11 tháng 4 năm 2023; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 02/TB-TA ngày 08 tháng 5 năm 2023 và Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 07/TB-TA ngày 01 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Ngân hàng Thương mại cổ phần B (L2).

Địa chỉ: Tòa nhà T, số B, đường T, phường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Doãn S: Ông Mai Đức M, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh A1.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Đức M:

1. Ông Trần Văn L, chức vụ: Phó Trưởng Phòng Giám sát kinh doanh & Xử lý nợ phía Nam - Ngân hàng TMCP B.

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, chức vụ: Chuyên viên Phòng kinh doanh và xử lý nợ Phía Nam.

Địa chỉ: B N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Anh Trần Quốc C, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp H, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

4. Anh Trịnh Tuấn A, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số A, hẻm A, phố A, quận T, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Ngọc H1, thuộc Công ty L3 & Luật sư.

Địa chỉ: A Bis L, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Bị đơn**:

1. Công ty Cổ phần T7 (gọi tắt là Công ty T7).

Địa chỉ: Lô A, 12, 18, 19, 20, Khu công nghiệp S, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Đình N, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Đình N:

- Anh Nguyễn Thanh S1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số G, đường số A, khu nhà ở H, tổ A, khu phố D, phường H, Thành phố T, Thành Phố Hồ Chí Minh.

- Chị Nguyễn Thị Uyên U, sinh năm 1983.

Địa chỉ: A chung cư T, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị Ánh N1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: A T, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ánh N1: Anh Cao Minh T, sinh năm 1970. Địa chỉ: B, khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ông Huỳnh Văn Á, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 2, Đường số E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Chị Nguyễn Thụy Bảo T1, sinh năm 1987.

Địa chỉ: A T, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chị Lê Nguyễn Thu N2, sinh năm 1987.

Địa chỉ: A, Trần Tuấn K, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Anh Lê Trí T2, sinh năm 1987.

Địa chỉ: A T, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Anh Lê Minh T3, sinh năm 1984.

Địa chỉ: A, Trần Tuấn K, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Trí T2, anh Lê Minh T3: Anh Cao Minh T, sinh năm 1970; Địa chỉ: B, khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của T2, T, N2: Luật sư Trần Văn N3, Văn phòng L4, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của T2, T: Luật sư Nguyễn Văn H2, Văn phòng L5, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

5. Công ty trách nhiệm hữu hạn S3

Địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Mỹ N4, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mỹ N4: Chị Lê Thị H3, sinh năm 1970. Địa chỉ: 5, Đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Anh Ngô Đăng K1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 3 Đô Đốc C, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Đăng K1:

6.1 Anh Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Thôn I, xã D, huyện B, tỉnh Bình Phước.

6.2. Anh Trần Đình P, sinh năm 1996.

Địa chỉ: A, Nguyễn Văn L1, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Công ty trách nhiệm hữu hạn G.

Địa chỉ: Lầu A, KP B, P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Hồng T4. Địa chỉ: 1 N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà H, luật sư H1, chị U, anh T, luật sư H2 có mặt tại phiên tòa; anh Đ, luật sư N3 có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ngân hàng thương mại cổ phần B (gọi tắt là Ngân hàng B) trình bày:

Vào ngày 29/04/2011, Ngân hàng và Công ty cổ phần T7 (viết tắt là Công ty) do bà Trần Thị Ánh N1 - đại diện Công ty đã ký Hợp đồng tín dụng số

N172011/HĐTD-LVBTD và Phụ lục Hợp đồng số 01/PL-N172011/HĐTD/LVBTĐ để vay của Ngân hàng số tiền 81.000.000.000đ.

Đến ngày 16/05/2011, bà N1 tiếp tục đại diện Công ty ký Hợp đồng tín dụng số M032011/HĐHMTD-LVBTD để vay của Ngân hàng số tiền 90.000.000.000đ. Tổng số tiền vay của 02 Hợp đồng tín dụng là 171.000.000.000đ. Công ty thế chấp các tài sản bảo đảm cho 02 Hợp đồng tín dụng trên với Ngân hàng bao gồm:

Hợp đồng thế chấp số N172011/HĐTC/LVBTĐ ngày 10/05/2011 là quyền sử dụng đất của Công ty tại thửa đất số 424, 427, tờ bản đồ số 84 và tài sản gắn liền với đất bao gồm: Nhà, xưởng, các công trình phụ trợ và toàn bộ các tài sản khác gắn liền với thửa đất 424, 427 tại Khu công nghiệp S, xã T, L, Đồng Tháp, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC 706732, BC706734, số vào sổ cấp GCN: CT 00886, CT 00887 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 5/5/2011.

Hợp đồng thế chấp số 2504/2011/LVBTĐ/BĐ ngày 10/05/2011 gồm: Toàn bộ hệ thống dây chuyền, máy móc thiết bị chế biến thức ăn thủy sản công suất 20 tấn/giờ của Công ty tại thửa đất số 424, 427, tờ bản đồ số 84, Khu công nghiệp S, xã T, L, Đồng Tháp.

Hợp đồng thế chấp số 27052011/2011/LVBTĐ/Dabaco/SHBĐ ngày 27/05/2011 gồm: Hàng hóa: Toàn bộ tồn kho nguyên vật liệu và thành phẩm thuộc sở hữu của bên thế chấp.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (của bên thứ ba) số 13052011/HĐTC/LVBTĐ-DABACOSH, ký ngày 13/05/2011, anh Lê Minh T3 và vợ là chị Lê Nguyễn Thu N2 đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản bảo đảm khoản vay cho Công ty là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 120-60, tờ bản đồ số 79, xã B, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 456001, số vào sổ cấp GCN: T 02689 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 7/11/2006 để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty tại Ngân hàng với khoản nợ gốc 5.069.000.000đ, lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp và các chi phí phát sinh. Từ khi bảo lãnh vay đến nay Công ty, anh T3, chị N2 không thực nghĩa vụ trả vốn 5.069.000.000đ, nợ lãi phát sinh đến ngày 13/9/2022 là 7.252.119.117đ. Tổng cộng vốn và lãi 12.321.119.177đ.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (của bên thứ ba) số 15062011/HĐTC/LVBTĐ-NL ký ngày 20/06/2011, anh Lê Trí T2 và vợ là chị Nguyễn Thụy Bảo T1 đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 120-59, tờ bản đồ số 79, xã B, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 469858, số vào sổ cấp GCN: T 02688 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 7/11/2006 để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty tại tại Ngân hàng với khoản nợ gốc 5.069.000.000đ, lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp và các chi phí phát sinh. Từ khi bảo lãnh vay đến nay Công ty, cũng như anh T3, chị N2 không thực nghĩa vụ trả vốn 5.069.000.000đ, nợ lãi phát sinh đến ngày 13/9/2022 là 7.252.119.117đ. Tổng cộng vốn và lãi 12.321.119.177đ.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Bên thứ ba số 16062011/HĐTC/LVBTĐ-LG-NL ngày 21/6/2011, Công ty trách nhiệm hữu hạn S4 (viết tắt là Công ty S4) do ông Lê Trí T2 (con bà Trần Thị Ánh N1) là đại diện pháp luật ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, đã thế chấp cho Ngân hàng bằng 05 Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2904, 2905, 3237, 3238, 3163, cùng tờ bản đồ số 1, ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty tại Ngân hàng với khoản nợ gốc 3.011.000.000đ, lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp và các chi phí phát sinh. Đến ngày 17/01/2020, Công ty S4 đã trả nợ gốc đảm bảo khoản vay cho Công ty 3.011.000.000đ và lãi 794.155.157đ nên Ngân hàng giảm lãi (trên vốn gốc 3.011.000.000đ) 1.702.293.332đ. Hiện nay Ngân hàng đã trả lại các bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 2904, 2905, 3237, 3238, 3163, cùng tờ bản đồ số 1 cho Công ty S3

Tính đến ngày 31/03/2013, trước khi thực hiện phương án tái cơ cấu, tiền gốc và lãi của Công ty theo Hợp đồng tín dụng số N172011/HĐTD-LVBTD ngày 29/04/2011 và Hợp đồng tín dụng số M032011/HĐHMTD-LVBTD ngày 16/05/2011 thì Công ty còn nợ Ngân hàng vốn và lãi 188.230.824.805đ (gốc 166.658.000.000đ và lãi 21.572.824.805đ).

Trong quá trình vay vốn do hoạt động kinh doanh không hiệu quả và bị thất thoát hàng hóa tồn kho nên Ngân hàng đã xem xét phương án tái cơ cấu cho Công ty để hỗ trợ Công ty vượt qua khó khăn. Theo đó, ông Huỳnh Văn Á là đối tác được lựa chọn để tham gia phương án tái cơ cấu và phải bổ sung thêm các tài sản bảo đảm cho dư nợ vay.

Ngày 12/12/2012 và ngày 04/01/2013, ông Huỳnh Văn Á gửi công văn cho Ngân hàng đề nghị được kế thừa toàn bộ nghĩa vụ nợ vay của Công ty B1 thêm tài sản bảo đảm cho nợ vay cơ cấu.

Về phía Công ty đã có các cam kết về việc tiếp tục thế chấp toàn bộ các tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ nợ vay cơ cấu, cụ thể như sau:

Biên bản đại hội đồng cổ đông ngày 04/01/2013 gồm: bà N1 và 02 con bà N1 là anh T3, anh T2 cùng ký tên tiếp tục thế chấp toàn bộ các tài sản bảo đảm cho nợ vay tái cơ cấu.

Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 09/01/2013 về việc tiếp tục thế chấp toàn bộ tài sản bảo đảm gồm quyền sử dụng đất, văn phòng, nhà xưởng, máy móc thiết bị, 05 quyền sử dụng đất tại Tiền Giang, 02 quyền sử dụng đất tại B, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 06/02/2013, các bên thống nhất tiếp tục hoàn tất các thủ tục thế chấp đối với toàn bộ tài sản thế chấp của Công ty (lúc này không còn hàng hóa tồn kho) và bổ sung thêm tài sản bảo đảm cho dư nợ vay cơ cấu

Ngày 29/03/2013, các bên làm việc tiếp tục có cam kết như sau:

Ngân hàng đồng ý miễn 60% số tiền lãi phải thanh toán đến hết 31/03/2013 là 12.943.694.883đ. Ông Huỳnh Văn Á cam kết trả thay cho Công ty 40% số tiền lãi còn lại là 8.629.129.922đ. Ông Á cam kết thế chấp bổ sung thêm tài sản bảo đảm để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ nợ vay của Công ty.

Trường hợp bà Trần Thị Ánh N1 muốn nhận lại các tài sản của bên thứ ba thì phải nộp vào số tiền tương ứng với giá trị định giá của từng tài sản để được giải chấp. Các bên phải làm theo các bước trình tự theo yêu cầu của Ngân hàng để thực hiện cơ cấu nợ, tuy nhiên ông Huỳnh Văn Á và bà Trần Thị Ánh N1 không thực hiện đúng và đầy đủ các bước này.

Ngày 04/04/2013 các bên gồm Ngân hàng, ông Á, bà N1 đã thực hiện bàn giao hiện trạng tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, văn phòng, nhà xưởng, máy móc thiết bị tại Nhà máy L6 (không bàn giao hàng tồn kho vì các bên đều biết hàng tồn kho không còn).

Ngày 10/06/2013, bà Trần Thị Ánh N1 và các cổ đông của Công ty (Lê Minh T3, Lê Trí T2) đã chuyển nhượng hết cổ phần cho ông Huỳnh Văn Á và 02 cổ đông khác (Trương Văn T5, Huỳnh Quốc V). Việc chuyển nhượng cổ phần đã được cập nhật vào giấy đăng ký kinh doanh của Công ty.

Ngày 22/06/2013 trong khi chưa thông báo và được sự đồng ý của Ngân hàng, ông Huỳnh Văn Á và ông Nguyễn Đăng K2 đã tự ý chuyển đổi cổ phần cho nhau và đã tổ chức họp Hội đồng quản trị bất thường để bầu ông Ngô Đăng K1 vào vị trí chủ tịch Hội đồng quản trị thay thế cho ông Huỳnh Văn Á.

Ngày 01/07/2013, ông Huỳnh Văn Á gửi công văn số 23/VB-ĐOBT/2013 thông báo về việc đề xuất ông Ngô Đăng K1 đảm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc, ông Á cam kết sẽ thế chấp bổ sung thêm tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho phương án tái cơ cấu là tài sản tại Phường S, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh và số 47A Lũy Bán Bích, T, T, các tài sản này là của ông K1.

Ngày 22/07/2013 Ngân hàng, ông Á và ông K1 họp, tại cuộc họp này ông Ngô Đăng K1 đã cam kết các nội dung sau: Đồng ý nhận bàn giao từ ông Huỳnh Văn Á để thực hiện phương án tái cơ cấu Công ty; Chấp thuận và tiếp tục thực hiện theo phương án tái cơ cấu đã được Ngân hàng phê duyệt, cam kết kế thừa toàn bộ nghĩa vụ nợ của Công ty; Bổ sung thêm tài sản bảo đảm để đảm bảo cho nghĩa vụ nợ vay hiện tại và nghĩa vụ nợ phát sinh thêm tại Ngân hàng.

Ngày 25/07/2013, Công ty đã có Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và có cam kết: Tiếp tục kế thừa toàn bộ nghĩa vụ của Công ty tại Ngân hàng; Tiếp tục thế chấp toàn bộ tài sản của công ty bao gồm: quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là nhà văn phòng, nhà sản xuất, nhà kho, nhà thường trực, nhà ăn, nhà nồi hơi, nhà cơ khí, bể phòng cháy cùng hệ thống dây chuyền máy móc thiết bị.

Ngày 01/07/2013 và ngày 21/08/2013, Công ty do ông Ngô Đăng K1 đại diện đã ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 02/N172011/AG/HĐTD-LienVietPostBank và 03/N172011/AG/HĐTD-LienVietPostBank, theo 02 Phụ lục Hợp đồng này Ngân hàng cho Công ty tiếp tục vay lại số tiền 166.658.000.000đ.

Ngoài các tài sản bảo đảm đã nêu ở trên, ông Ngô Đăng K1 với tư cách cá nhân đã thế chấp các tài sản để đảm bảo thêm cho dư nợ vay tái cơ cấu của Công ty tại Ngân hàng, gồm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng bảo lãnh) số 110A/2013/AG/BĐ ngày 01/07/2013, được ông K1 ký kết với Ngân hàng thế chấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA193473, số vào sổ CH04514 do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/5/2010 tại thửa đất số 29,

tờ bản đồ số 33, số D, đường L, Phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ532656, số vào sổ CH04505 do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2011 tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 74, tại phường S, quận T, thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty tại tại Ngân hàng với khoản nợ gốc 15.609.000.000đ, lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp và các chi phí phát sinh. Từ khi bảo lãnh vay đến nay Công ty, cũng như ông K1 không thực nghĩa vụ trả vốn 15.609.000.000đ, lãi đến ngày 13/9/2022 là 22.331.491.070đ. Tổng cộng vốn và lãi 37.940.491.070đ.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba (Hợp đồng bảo lãnh) số 110C/2013/AG/BĐ ngày 21/8/2013, được ông K1 ký kết với Ngân hàng thế chấp các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 505, tờ bản đồ 28, số phát hành BO457015, số vào sổ CH03473; thửa 506, tờ bản đồ 28, số phát hành BO457016, số vào sổ CH0347; thửa 507, tờ bản đồ 28, số phát hành BO457014, số vào sổ CH103474 do Ủy ban nhân dân huyện N, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/8/2013, để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty tại tại Ngân hàng với khoản nợ gốc 36.151.000.000đ, lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp và các chi phí phát sinh. Từ khi bảo lãnh vay đến nay Công ty, cũng như ông K1 không thực nghĩa vụ trả vốn 36.151.000.000đ, lãi đến ngày 13/9/2022 là 51.720.528.775đ. Tổng cộng vốn và lãi 87.871.528.775đ.

Ngày 29/08/2013, Công ty Đ1 tên thành Công ty cổ phần T8. Sau khi Ngân hàng phát hiện và yêu cầu khắc phục thì Công ty thay đổi lại là Công ty cổ phần T7.

Ngày 17/02/2014, tại biên bản làm việc giữa Ngân hàng, ông Ngô Đăng K1 và bà Trần Thị Ánh N1, ông K1 đã ký tên xác nhận đồng ý kế thừa tiếp theo phương án tái cơ cấu của Công ty đã được Ngân hàng phê duyệt. Ngân hàng cũng đã có ý kiến yêu cầu ông K1, ông Á, bà N1 phải làm việc với nhau để giải quyết các vấn đề vướng mắc giữa các bên.

Ngày 30/05/2014 Ngân hàng có nhận được công văn của Công ty do ông K1 ký tên, trong đó có nội dung yêu cầu Ngân hàng giảm giá trị dư nợ tái cơ cấu. Căn cứ công văn trên, Ngân hàng đã tổ chức buổi làm việc ngày 16/06/2014, tại buổi họp này Ngân hàng cho rằng ông K1 nhận tiếp quản lại phương án tái cơ

cấu Công ty từ ông Huỳnh Văn Á, đã tìm hiểu rõ phương án tái cơ cấu và có các cam kết kế thừa tiếp theo phương án tái cơ cấu. Ngoài ra, trong cuộc họp này Ngân hàng cũng đã khẳng định việc ông K1 yêu cầu giảm giá trị dư nợ tái cơ cấu do không có hàng tồn kho là không phù hợp và không đúng theo tinh thần của phương án tái cơ cấu đã được Ngân hàng thông qua. Kết thúc buổi họp các bên cũng đã thống nhất nội dung Công ty phải thu xếp nguồn thu để thanh toán tiền lãi vay đến hạn vào ngày 30/06/2014. Trường hợp không thanh toán để phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng sẽ xử lý các tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Ngày 24/09/2014, Công ty T7 đưa ông Ngô Đăng Q làm đại diện pháp luật thay thế ông Ngô Đăng K1.

Công ty đã vay vốn tại Ngân hàng theo các Khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

Số khế ước 110/2013/AG/KU-001 ngày 01/04/2013, giải ngân 01/4/2013, đến hạn 01/4/2020, lãi suất 11,7%, số tiền giải ngân 12.900.000.000đ.

Số khế ước 110/2013/AG/KU-002 ngày 01/04/2013, giải ngân 01/4/2013, đến hạn 01/4/2020, lãi suất 11,7%, số tiền giải ngân 64.500.000.000đ.

Số khế ước 110/2013/AG/KU-003 ngày 01/04/2013, giải ngân 01/4/2013, đến hạn 01/4/2020, lãi suất 11,7%, số tiền giải ngân 89.258.000.000đ.

Tổng số tiền nhận nợ theo các Khế ước là: 166.658.000.000 đồng (một trăm sáu mươi sáu tỷ sáu trăm năm mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày 01/07/2014, Công ty đã không thực hiện đúng các cam kết đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký, không thanh toán nợ vay đúng hạn. Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay trên sang nợ quá hạn từ ngày 10/07/2014. Tổng số tiền nợ vay khách hàng còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 21/04/2017 vốn 166.658.000.000 đồng, đến ngày 17/01/2020, Công ty L7 vốn 3.011.000.000đ và lãi 789.892.675đ nên Ngân hàng đã trả lại bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty S3 Hiện nay Công ty còn nợ vốn 163.647.000.000đ và lãi đến ngày 13/9/2022 là 234.126.562.821đ. Tổng cộng vốn và lãi 397.773.562.821đ.

Nay ngân hàng yêu cầu các khoản như sau:

1. Buộc Công ty phải thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc 163.647.000.000đ và lãi đến ngày 13/9/2022 là 234.126.562.821đ. Tổng cộng vốn và lãi 397.773.562.821đ và tiếp tục tính lãi đến khi trả nợ xong.

2. Nếu Công ty không trả nợ hoặc trả nợ không đủ cho Ngân hàng, yêu cầu Hội đồng xét xử cho phát mãi các tài sản thế chấp của Công Ty gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại các thửa đất số 424, 427 tờ bản đồ số 84 Khu công nghiệp S, xã T, L, Đồng Tháp, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC706732 ngày 05/05/2011, số BC 706734 ngày 05/05/2011, số AN763955 ngày 13/2/2009.

Hệ thống máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất thức ăn thủy sản công suất 20 tấn/giờ của Công ty, thế chấp theo Hợp đồng số 2504/2011/LVBTĐ/BĐ ngày 10/5/2011, đăng ký giao dịch bảo đảm số A110501545 ngày 16/5/2011.

3. Buộc bên thứ ba liên đới với Công ty trả nợ cho Ngân hàng tương ứng với phần nghĩa vụ dân sự được bảo đảm, trong đó nghĩa vụ trả lãi được tính theo tỷ lệ giữa nghĩa vụ nợ gốc được bên thứ ba bảo đảm so với tổng số nợ gốc của Công ty như sau:

3.1. Anh Lê Minh T3, chị Lê Nguyễn Thu N2 trả nợ gốc 5.069.000.000 đồng, nợ lãi phát sinh đến ngày 13/9/2022 là 7.252.119.117đ. Tổng cộng 12.321.119.177đ và trả số tiền lãi phát sinh từ ngày xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong. Nếu anh Lê Minh T3 và chị Lê Nguyễn Thu N2 không trả nợ thay Công ty, Ngân hàng yêu cầu cho phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 120-60 tờ bản đồ số 79, xã B, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG456001 ngày 07/11/2006.

3.2. Anh Lê Trí T2 và chị Nguyễn Thụy Bảo T1 trả nợ gốc 5.069.000.000 đồng, nợ lãi phát sinh đến ngày 13/9/2022 là 7.252.119.117đ. Tổng cộng 12.321.119.177đ và trả số tiền lãi phát sinh từ ngày xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong. Nếu anh Lê Trí T2 và chị Nguyễn Thụy Bảo T1 không trả nợ thay Công ty, Ngân hàng yêu cầu cho phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 120-59 Tờ bản đồ số 79, xã B, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG469858 ngày 07/11/2006.

3.3. Ông Ngô Đăng K1 trả vốn 15.609.000.000đ, lãi đến ngày 13/9/2022 là 22.331.491.070đ. Tổng cộng vốn và lãi 37.940.491.070đ và trả số tiền lãi phát sinh từ ngày xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Ngô Đăng K1 không trả nợ thay Công ty, Ngân hàng yêu cầu cho phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 43 tờ bản đồ số 74, phường

S, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng bảo lãnh) số 110A/2013/AG/BĐ ngày 01/07/2013; Ông Ngô Đăng K1 trả vốn 36.151.000.000đ, lãi đến ngày 13/9/2022 là 51.720.528.775đ. Tổng cộng vốn, lãi 87.871.528.775đ và trả số tiền lãi phát sinh từ ngày xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Ngô Đăng K1 không trả nợ thay Công ty, Ngân hàng yêu cầu cho phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các thửa đất số 506, 507, cùng tờ bản đồ số 28 xã P, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba (Hợp đồng bảo lãnh) số 110C/2013/AG/BĐ ngày 21/8/2013.

4. Trường hợp các tài sản bảo đảm vẫn không đủ để Ngân hàng thu hồi nợ thì Công ty vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

5. Trường hợp Công ty và các bên thế chấp tài sản đảm bảo nợ vay cho Công ty thực hiện thanh toán đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng bao gồm: số tiền nợ vốn, lãi là 397.773.562.821đ và phát sinh thực tế theo mức lãi suất nợ quá hạn cho đến khi thanh toán xong. Ngân hàng sẽ tiến hành tất toán khoản vay của Công ty, đồng thời giải chấp tài sản bảo đảm của các bên có nghĩa vụ liên quan đã thế chấp cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận tại các Hợp đồng đã ký giữa các bên.

6. Tại đơn khởi kiện ngày 24/09/2014, Ngân hàng yêu cầu buộc ông Huỳnh Văn Á, bà Trần Thị Ánh N1 phải thanh toán số tiền lãi còn nợ Ngân hàng H4, đến ngày 29/3/2019 Ngân hàng xin rút lại yêu cầu khởi kiện này; Ngoài ra ngày 17/01/2020, Công ty trách nhiệm hữu hạn L7 vốn 3.011.000.000đ và lãi 789.892.675đ, Ngân hàng đã trả lại bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty L8 Ngân hàng xin rút lại yêu cầu này; Tại phiên tòa, Ngân hàng nộp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện Hợp đồng thế chấp số 110A/2013/AG/BĐ, ngày 01/7/2013 về xử lý tài sản thế chấp là đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở của thửa đất số 29, tờ bản đồ 33 tại phường T, quận T và một phần Hợp đồng thế chấp số 110C/2013/AG/BĐ, ngày 21/8/2013 về xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 505, tờ bản đồ 28 tại xã P, huyện N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư H1 thống nhất theo ý kiến của Ngân hàng, ngoài ra không trình bày gì thêm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày tại các Biên bản giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải như sau:

Thừa nhận vào năm 2011, bà N1 là đại diện Công ty có ký các hợp đồng tín dụng và thế chấp các tài sản thế chấp như lời trình bày của nguyên đơn.

Đến ngày 01/07/2013 và ngày 21/08/2013, Công ty do ông Ngô Đăng K1 đại diện đã ký Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 02/N172011/AG/HĐTD-LienVietPostBank và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 03/N172011/AG/HĐTD-LienVietPostBank, theo 02 Phụ lục Hợp đồng này Ngân hàng cho Công ty tiếp tục vay lại số tiền 166.658.000.000 đồng (một trăm sáu mươi sáu tỷ sáu trăm năm mươi tám triệu đồng). Ngoài các tài sản bảo đảm đã nêu trên, ông Ngô Đăng K1 với tư cách cá nhân đã bổ sung thêm các tài sản để đảm bảo thêm cho dư nợ vay tái cơ cấu của Công ty tại Ngân hàng, gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Ngô Đăng K1 tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33, số D, đường L, Phường T và thửa đất số 43, tờ bản đồ số 74, tại Phường S, quận T, thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp số 110A/2013/AG/BĐ ngày 01/07/2013.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Ngô Đăng K1 tại thửa đất số 505 – 506 – 507, cùng tờ bản đồ số 28, xã P, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp số 110C/2013/AG/BĐ ngày 21/08/2013.

Công ty thừa nhận hiện nay còn nợ Ngân hàng vốn 166.658.000.000đ, lãi và Công ty đã thế chấp các tài sản nêu trên như Ngân hàng trình bày. Công ty có yêu cầu phản tố là yêu cầu Ngân hàng, ông Huỳnh Văn Á, bà Trần Thị Ánh N1, ông Lê Minh T3, ông Lê Trí T2 liên đới chịu trách nhiệm bàn giao hàng hóa tồn kho, nguyên vật liệu và thành phẩm trị giá 128.436.191.086đ cho Công ty, Công ty sẽ đồng ý trả vốn vay và lãi cho Ngân hàng, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Anh Cao Minh T đại diện theo ủy quyền của bà N1, anh T, anh T2 trình bày:

Năm 2011, bà N1 là đại diện theo pháp luật của Công ty nhưng đến năm 2012 bà N1 đã bán cổ phần toàn bộ công ty cho ông Huỳnh Văn Á và ông Ngô Đăng Q nên bà không còn liên quan đến Công ty. Nay bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Vào ngày 13/05/2011, anh Lê Minh T3 và chị Lê Nguyễn Thu N2 đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 120-60, tờ bản đồ số 79, xã B, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp số 13052011/HĐTC/LVBTĐ-DABACOSH ký để

đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty tại Ngân hàng 5.069.000.000đ và nghĩa vụ trả lãi. Hiện nay anh T3, chị N2 không còn liên quan đến Công ty nên không đồng ý liên đới trả vốn và lãi cho Ngân hàng, đồng thời yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp nêu trên là vô hiệu và Ngân hàng phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T3, chị N2, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Vào ngày 20/06/2011, anh Lê Trí T2 và chị Nguyễn Thụy Bảo T1 đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 120-59, tờ bản đồ số 79, xã B, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp số 13062011/HĐTC/LVBTĐ-NL để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty tại Ngân hàng 5.069.000.000đ và nghĩa vụ trả lãi. Hiện nay anh T2, chị T1 không còn liên quan đến Công ty nên không đồng ý liên đới trả vốn và lãi cho Ngân hàng, đồng thời yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp nêu trên là vô hiệu và Ngân hàng phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T2, chị T1, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Bà Lê Thị H3 đại diện theo ủy quyền của Công ty trách nhiệm hữu hạn S4 trình bày: Vào ngày 21/06/2011, Công ty trách nhiệm hữu hạn S5 ông Lê Trí T2 là đại diện pháp luật có ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, theo Hợp đồng thế chấp số 16062011/HĐTC/LVBTĐ-LG-NL, Công ty S4 đã thế chấp cho Ngân hàng E Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2904, 2905, 3237, 3238, 3163, cùng tờ bản đồ số 1, ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty 3.011.000.000đ và lãi. Nay Công ty S4 đã trả vốn, lãi cho Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty L8 không có tranh chấp hay yêu cầu gì, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Đăng K1 trình bày:

Thời điểm ông K1 là đại diện theo pháp luật của Công ty, ông K1 thừa nhận có ký kết các Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng và thực hiện theo cam kết của Ngân hàng, khi ông K1 thế chấp tài sản của cá nhân để bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ trả vốn vay và lãi cho Công ty, thì dựa trên giá trị tài sản của những tài sản bảo lãnh mới này Ngân hàng sẽ cho Công ty nợ 166.658.000.000đ và giải chấp thêm nguồn vốn với một khoản vốn lưu động, để bổ sung nguồn vốn nhằm khôi phục lại hoạt động kinh doanh của Công ty. Để thực hiện thỏa thuận trên, ông K1 đại diện Công ty đã ký với Ngân hàng các Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 02/N172011/AG/HĐTD-LienVietPostBank ngày 01/7/2013 và Phụ lục Hợp

đồng tín dụng số 03/N172011/AG/HĐTD-LienVietPostBank ngày 21/8/2013. Đây là phụ lục không thể tách rời của Hợp đồng tín dụng số N172011/HĐTD-LVBTD ngày 29/4/2011 và không liên quan đến hợp đồng hạn mức M032011/HĐHMTD-LVBTD ngày 16/5/2011.

Ngân hàng yêu cầu ông K1 ký Hợp đồng thế chấp số 110A/2013/AG/BĐ ngày 01/07/2013 và Hợp đồng thế chấp số 110C/2013/AG/BĐ ngày 21/8/2013, để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty tại Ngân hàng với khoản nợ gốc 51.760.000.000đ, lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp và các chi phí phát sinh. Hai hợp đồng thế chấp này chỉ liên quan Hợp đồng tín dụng số N172011/HĐTD-LVBTD ngày 29/4/2011 và không liên quan đến hợp đồng hạn mức M032011/HĐHMTD-LVBTD ngày 16/5/2011.

Sau khi hoàn tất thủ tục thế chấp bảo lãnh đến nay, Ngân hàng vẫn chưa giải ngân khoản vay vốn lưu động mới cho bên phía Công ty theo như cam kết Phụ lục số 2 nêu trên, không những vậy Ngân hàng còn khởi kiện Công ty, đồng thời yêu cầu phát mãi tài sản của Công ty và ông K1. Phía Ngân hàng đã vi phạm thỏa thuận với ông K1, hơn nữa hiện nay ông Trần Minh M1 đang tranh chấp thửa đất 29, tờ bản đồ 33 và ông Cao Văn S2 tranh chấp thửa đất 505, tờ bản đồ bản đồ 28 với ông K1 và Tòa án nhân dân quận Tân Phú và huyện N, thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết. Do đó, ông K1 yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng thế chấp số 110A/2013/AG/BĐ ngày 01/07/2013, Hợp đồng thế chấp số 110C/2013/AG/BĐ ngày 21/8/2013 và yêu cầu Ngân hàng giải chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 29, tờ bản đồ số 33; thửa đất số 43, tờ bản đồ số 74; thửa đất số 505, 506, 507, cùng tờ bản đồ số 28 cho ông K1, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn G trình bày: Hiện nay Công ty không còn thuê nhà và đất của vợ chồng anh T3, chị N2 nên không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Lai Vung đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh A1.

1. Buộc Công ty Cổ phần T7 có trách nhiệm trả nợ gốc 163.647.000.000đ và lãi đến ngày 13/9/2022 là 234.126.562.821đ cho Ngân hàng B – Chi nhánh A1. Tổng cộng vốn và lãi 397.773.562.821đ (ba trăm chín mươi bảy tỷ bảy trăm bảy mươi ba triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm hai mươi mốt đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty Cổ phần T7 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Hợp đồng đã ký kết.

Trường hợp Công ty cổ phần T7 không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh A1 có quyền làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp số N172011/HĐTC/LVBTĐ ngày 10/05/2011 và Hợp đồng thế chấp số 2504/2011/LVBTĐ/BĐ ngày 10/05/2011.

Trường hợp Công ty cổ phần T7 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ và tài sản thế chấp nêu trên của Công ty cổ phần T7 vẫn không đủ để Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh A1 thu hồi nợ thì anh Lê Minh T3, chị Lê Nguyễn Thu N2, anh Lê Trí T2, chị Nguyễn Thụy Bảo T1, ông Ngô Đăng K1 phải liên đới thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của mình đối với khoản nợ còn lại của Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh A1 trong phạm vi tài sản thế chấp của mình theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh A1 thì Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh A1 có quyền làm đơn yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần T7 tại thửa đất số 424, 427, tờ bản đồ số 84 và tài sản gắn liền với đất bao gồm: Nhà, xưởng, các công trình phụ trợ và toàn bộ các tài sản khác gắn liền với thửa đất 424, 427 tại Khu công nghiệp S, xã T, L, Đồng Tháp, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC 706732, BC706734, số vào sổ cấp GCN: CT 00886, CT 00887 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 5/5/2011, theo Hợp đồng thế chấp số N172011/HĐTC/LVBTĐ ngày 10/05/2011.

Toàn bộ hệ thống dây chuyền, máy móc thiết bị chế biến thức ăn thủy sản công suất 20 tấn/giờ của Công ty tại thửa đất số 424, 427, tờ bản đồ số 84, Khu công nghiệp S, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, theo Hợp đồng thế chấp số 2504/2011/LVBTĐ/BĐ ngày 10/05/2011.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 120-60, tờ bản đồ số 79, xã B, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 456001, số vào sổ cấp GCN: T 02689 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 7/11/2006 cho anh Lê Minh T3 và chị Lê Nguyễn Thu N2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (của bên thứ ba) số 13052011/HĐTC/LVBTĐ-DABACOSH, ký ngày 13/05/2011 để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty cổ phần T7 tại Ngân hàng với khoản nợ gốc 5.069.000.000đ và lãi đến ngày 13/9/2022 là 7.252.119.117đ. Tổng cộng vốn và lãi 12.321.119.117đ (mười hai tỷ ba trăm hai mươi mốt triệu một trăm mười chín nghìn một trăm mười bảy đồng) và trả số tiền lãi phát sinh từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 120-59, tờ bản đồ số 79, xã B, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số: AG 469858, số vào sổ cấp GCN: T 02688 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 7/11/2006 cho anh Lê Trí T2 và chị Nguyễn Thụy Bảo T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (của bên thứ ba) số 15062011/HĐTC/LVBTĐ-NL ký ngày 20/06/2011 để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty cổ phần T7 tại Ngân hàng với khoản nợ gốc 5.069.000.000đ và lãi đến ngày 13/9/2022 là 7.252.119.117đ. Tổng cộng vốn và lãi 12.321.119.117đ (mười hai tỷ ba trăm hai mươi mốt triệu một trăm mười chín nghìn một trăm mười bảy đồng) và trả số tiền lãi phát sinh từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 74, tại phường S, quận T, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ532656, số vào sổ CH04505 do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2011 cho ông Ngô Đăng K1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng bảo lãnh) số 110A/2013/AG/BĐ ngày 01/07/2013, để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty cổ phần T7 tại Ngân hàng với khoản nợ gốc 15.609.000.000đ, lãi đến ngày 13/9/2022 là 22.331.491.070đ. Tổng cộng vốn và lãi 37.940.491.070đ (ba mươi bảy tỷ chín trăm bốn mươi triệu bốn trăm chín mươi mốt nghìn không trăm bảy chục đồng) và trả số tiền lãi phát sinh từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 506, tờ bản đồ 28, số phát hành BO457016, số vào sổ CH0347 và thửa đất 507, tờ bản đồ 28, số phát hành BO457014, số vào sổ CH103474 do Ủy ban nhân dân huyện N, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/8/2013 cho ông Ngô Đăng K1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba (Hợp đồng bảo lãnh) số 110C/2013/AG/BĐ ngày 21/8/2013, để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty cổ phần T7 tại Ngân hàng với khoản nợ gốc 36.151.000.000đ, lãi đến ngày 13/9/2022 là 51.720.528.775đ, cộng vốn và lãi 87.871.528.775đ (tám mươi bảy tỷ tám trăm bảy mươi mốt triệu năm trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi lăm đồng) và trả số tiền lãi phát sinh từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong. Tổng cộng của các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên là 125.812.019.845đ (một trăm hai mươi lăm tỷ tám trăm mười hai triệu không trăm mười chín nghìn tám trăm bốn mươi lăm đồng) và trả số tiền lãi phát sinh từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong.

Trường hợp các tài sản bảo đảm vẫn không đủ để Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh A1 thu hồi nợ thì Công ty cổ phần T7 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh A1 có trách nhiệm giao trả cho Công ty cổ phần T7; anh Lê Minh T3 và chị Lê Nguyễn Thu N2; anh Lê Trí T2 và chị Nguyễn Thụy Bảo T1 và ông Ngô Đăng K1 các tài sản đảm bảo (nếu còn) khi Công ty cổ phần T7; anh Lê Minh T3 và chị Lê Nguyễn Thu N2; anh Lê Trí T2 và chị Nguyễn Thụy Bảo T1 và ông Ngô Đăng K1 đã thanh toán xong tất cả các khoản nợ.

2. Bác yêu cầu độc lập của anh Lê Minh T3 và chị Lê Nguyễn Thu N2; anh Lê Trí T2 và chị Nguyễn Thụy Bảo T1 về việc yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (của bên thứ ba) số 13052011/HĐTC/LVBTĐ-DABACOSH, ký ngày 13/05/2011 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (của bên thứ ba) số 15062011/HĐTC/LVBTĐ-NL ký ngày 20/06/2011 và buộc Ngân hàng trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Minh T3 và chị Lê Nguyễn Thu N2; anh Lê Trí T2 và chị Nguyễn Thụy Bảo T1 đã thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn cho Công ty cổ phần T7 tại Ngân hàng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh A1 đối với các yêu cầu sau: Yêu cầu buộc ông Á, bà N1 có trách nhiệm liên đới trả nợ lãi 8.629.129.922đ; Yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn L7 vốn 3.011.000.000đ, lãi 1.672.778.078đ cho Ngân hàng và xử lý Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Bên thứ ba số 16062011/HĐTC/LVBTĐ-LG-NL ngày 21/6/2011; Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với các thửa đất 29 tờ bản đồ 33 và 505 tờ bản đồ của ông Ngô Đăng K1 theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng bảo lãnh) số 110A/2013/AG/BĐ ngày 01/07/2013 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba (Hợp đồng bảo lãnh) số 110C/2013/AG/BĐ ngày 21/8/2013.

4. Về án phí, tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty cổ phần T7 phải chịu 505.773.563đ (năm trăm lẻ năm triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm sáu mươi ba đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Được khấu trừ 118.218.096đ đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 09632, ngày 26/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung. Công ty cổ phần T7 phải nộp thêm 387.555.467đ (ba trăm tám mươi bảy triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn bốn trăm sáu mươi bảy đồng).

Anh Lê Minh T3 và chị Lê Nguyễn Thu N2 cùng liên đới chịu 3.000.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được khấu trừ 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00841, ngày 01/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung. Anh Lê Minh T3 và chị Lê Nguyễn Thu N2 phải liên đới nộp thêm 2.700.000đ (hai triệu bảy trăm ngàn đồng).

Anh Lê Trí T2 và chị Nguyễn Thụy Bảo T1 cùng liên đới chịu 3.000.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được khấu trừ 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00842, ngày 01/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung. Anh Lê Trí T2 và chị Nguyễn Thụy Bảo T1 phải liên đới nộp thêm 2.700.000đ (hai triệu bảy trăm ngàn đồng).

Ông Ngô Đăng K1 phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh A1 158.504.000đ (một trăm năm mươi tám triệu năm trăm lẻ bốn nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 026163, ngày 19/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung và 83.883.552đ (tám mươi ba triệu tám trăm tám mươi ba nghìn năm trăm năm mươi hai đồng) theo Biên lai thu tạm ứng

án phí, lệ phí Tòa án số 15335, ngày 14/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Hoàn trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn S6 (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00843, ngày 01/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra bản án còn tuyên về hướng dẫn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/9/2022 Công ty Cổ phần T7 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 01/2022/KDTM-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 27/9/2022 anh Lê Minh T3, chị Lê Nguyễn Thu N2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T3, chị N2, theo đó tuyên bố chấm dứt hợp đồng thế chấp ngày 13/5/2011 giữa anh T3, chị N2 với Ngân hàng Thương mại cổ phần B và Công ty T7.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần B giải tỏa thế chấp và giao trả lại cho anh T3, chị N2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 456001, số vào sổ cấp GCN: T02689/14a, thuộc thửa 120-60, tờ bản đồ số 79, diện tích 160m^2, do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/11/2006.

Ngày 27/9/2022 anh Lê Trí T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T2, chị Nguyễn Thị Bảo T6, theo đó tuyên bố chấm dứt hợp đồng thế chấp ngày 20/6/2011 giữa anh T2, chị T6 với Ngân hàng Thương mại cổ phần B và Công ty T7.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần B giải tỏa thế chấp và giao trả lại cho anh, chị Nguyễn Thị Bảo T6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 496858, số vào sổ cấp GCN: T02688/14a, thuộc thửa 120-59, tờ bản đồ số 79, diện tích 160m^2, do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/11/2006.

Ngày 22/9/2022 anh Ngô Đăng K1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 01/2022/KDTM-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- Tại phiên tòa cấp phúc thẩm:

Công ty T7; anh Lê Minh T3, chị Lê Nguyễn Thu N2; anh Lê Trí T2; anh Ngô Đăng K1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư H2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Lê Minh T3, chị Lê Nguyễn Thu N2; anh Lê Trí T2 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm về thủ tục tố tụng như đại diện Viện kiểm sát cấp sơ thẩm phát biểu tại phiên tòa sơ thẩm đề nghị ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung chứng cứ nhưng không được Tòa án sơ thẩm chấp nhận. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo anh Lê Minh T3, chị Lê Nguyễn Thu N2; anh Lê Trí T2; sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm theo hướng tuyên bố chấm dứt hợp đồng thế chấp ngày 13/5/2011 giữa anh T3, chị N2 với Ngân hàng Thương

mại cổ phần B và Công ty T7. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần B giải tỏa thế chấp và giao trả lại cho anh T3, chị N2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 456001, số vào sổ cấp GCN: T02689/14a, thuộc thửa 120-60, tờ bản đồ số 79, diện tích 160m^2, do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/11/2006; tuyên bố chấm dứt hợp đồng thế chấp ngày 20/6/2011 giữa anh T2, chị T6 với Ngân hàng Thương mại cổ phần B và Công ty T7. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần B giải tỏa thế chấp và giao trả lại cho anh, chị Nguyễn Thị Bảo T6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 496858, số vào sổ cấp GCN: T02688/14a, thuộc thửa 120-59, tờ bản đồ số 79, diện tích 160m^2, do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/11/2006.

Luật sư H1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng B trình bày: Ngân hàng B không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của Công ty T7, anh Lê Minh T3, chị Lê Nguyễn Thu N2, anh Lê Trí T2, anh Ngô Đăng K1. Về tố tụng, chị T6, chị N2 không có ủy quyền cho anh Cao Minh T là có thiếu sót nhưng không ảnh hưởng đến nội dung vụ án; Việc chị T6 ký gửi các văn bản cho Tòa án sơ thẩm nhưng chị T6 hiện đang sinh sống tại Hoa Kỳ là có dấu hiệu làm sai lệch hồ sơ vụ án cũng cần được làm rõ. Về nội dung giữ nguyên bài phát biểu tại phiên tòa sơ thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty T7, anh Lê Minh T3, chị Lê Nguyễn Thu N2, anh Lê Trí T2, anh Ngô Đăng K1; giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2022/KDTM-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án Thẩm phán đã tuân theo đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án dân sự: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp nhận thấy, Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung như sau:

Về tố tụng: anh T3, anh T2 khai chị T6, chị N2 sinh sống ở nước ngoài nên không có ủy quyền cho anh Cao Minh T tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Cao Minh T xác định chị T6, chị N2 không có ủy quyền cho anh Cao Minh T nên yêu cầu xem xét; căn cứ tài liệu có trong hồ sơ thì không có chứng cứ có việc ủy quyền, do cấp sơ thẩm xác định đã ủy quyền cho anh Cao Minh T nên không thực hiện việc tống đạt cho chị T6, chị N2 theo

quy định, và cũng không xác minh chị T6, chị N2 có phải sinh sống ở nước ngoài như trình bày của bên anh T, anh T2.

Về nội dung: đường lối giải quyết chưa phù hợp do chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, như sau:

+ Thửa đất 29,505,506,507 đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng có tranh chấp tại Tòa án ở TP H, Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ có việc tranh chấp hết 04 thửa không và kết quả giải quyết, nếu có tranh chấp và chưa giải quyết thì chờ kết quả giải quyết của Tòa án ở TP H thì mới giải quyết tiếp. Mặc dù Ngân hàng không yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp thửa 29,505 nhưng ông K1 có yêu cầu tuyên vô hiệu, và hợp đồng thế chấp vẫn còn tồn tại.

+ Thời hạn sử dụng đất hết hạn: thửa đất 506 hết năm 2017, thửa 507 hết năm 2018 nhưng chưa có văn bản hỏi cơ quan chuyên môn xác định đất có được tiếp tục công nhận QSDĐ (gia hạn QSDĐ).

+ Trên đất của thửa 43 có nhà và tài sản của người khác đang sử dụng nhưng không xem xét, thẩm định để đảm bảo việc tham gia tố tụng và yêu cầu của những người liên quan đang sử dụng đất.

+ Quá trình tranh chấp UBND tỉnh Đ có văn bản yêu cầu Tòa án đưa UBND vào tham gia tố tụng vì qua thanh tra việc sử dụng đất của Công ty T7 vi phạm hợp đồng cho thuê đất, nên phải thu hồi một phần. Tòa án cấp sơ lẽ ra phải đưa UBND tỉnh Đ vào tham gia tố tụng để làm rõ đối với hợp đồng thuê đất, vì Công ty T7 chỉ là bên thuê nên chỉ có quyền thế chấp giá trị đối với hợp đồng thuê cho thời hạn sử dụng đất còn lại. Do không làm rõ nội dung này nên tuyên án Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản là QSDĐ của UBND (đất thuê).

Từ phân tích nêu trên nhận thấy, Bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-KDTM ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung. Căn cứ Khoản 3 Điều 308 BLTTDS năm 2015 hủy bản án sơ thẩm đưa về sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm Công ty T7 là bị đơn, ông Lê Minh T3, bà Lê Nguyễn Thu N2, ông Lê Trí T2, ông Ngô Đăng K1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong hạn luật định được xem là hợp lệ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật tố dân sự năm 2015.

[2]. Ngày 19/9/2022 Công ty T7 kháng cáo toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2022/KDTM-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 27/9/2022 ông Lê Minh T3, bà Lê Nguyễn Thu N2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T3, chị N2, theo đó tuyên bố chấm dứt hợp đồng thế chấp ngày 13/5/2011 giữa anh T3, chị N2 với Ngân hàng B và Công ty T7.

Buộc Ngân hàng B giải tỏa thế chấp và giao trả lại cho anh T3, chị N2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 456001, số vào sổ cấp GCN: T02689/14a, thuộc thửa 120-60, tờ bản đồ số 79, diện tích 160m^2, do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/11/2006.

Ngày 27/9/2022 ông Lê Trí T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T2, chị Nguyễn Thị Bảo T6, theo đó tuyên bố chấm dứt hợp đồng thế chấp ngày 20/6/2011 giữa anh T2, chị T6 với Ngân hàng B và Công ty T7.

Buộc Ngân hàng B giải tỏa thế chấp và giao trả lại cho anh, chị Nguyễn Thị Bảo T6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 496858, số vào sổ cấp GCN: T02688/14a, thuộc thửa 120-59, tờ bản đồ số 79, diện tích 160m^2, do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/11/2006.

Ngày 22/9/2022 anh Ngô Đăng K1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 01/2022/KDTM-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về tố tụng:

Trung tâm Đầu tư và Khai thác hạ tầng tỉnh Đ là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ (viết tắt UBND Tỉnh) để quản lý và đứng ra cho Công ty T7 thuê lại. Ngày 16/3/2023 UBND Tỉnh có văn bản yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đưa UBND Tỉnh và Trung tâm Đầu tư và Khai thác hạ tầng tỉnh Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 và khoản 6 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Tại giai đoạn sơ thẩm anh Cao Minh T chỉ đại diện theo ủy quyền cho anh Lê Trí T2 và anh Lê Minh T3, tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết vụ án

Tòa án sơ thẩm đều ghi anh Cao Minh T là người đại diện theo ủy quyền cho anh Lê Trí T2, anh Lê Minh T3, chị Nguyễn Thị Bảo T6, chị Lê Nguyễn Thu N2 là không đúng nên Tòa án sơ thẩm không tống đạt văn bản tố tụng cho chị T6, chị N2 là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng.

[2.2]. Về nội dung: Công ty T7 thuê lại đất trong khu công nghiệp S và được UBND tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 92.318,5m^2 (gồm thửa đất số 427, diện tích 58.842,3m^2, cấp ngày 05/5/2011 và thửa đất số 424, diện tích 33.476,2m^2, đất toạ lạc xã T, huyện L.

Ngày 29/4/2011 Công ty T7 thế chấp toàn bộ đất, nhà xưởng, máy móc thiết bị và nguyên vật liệu đầu vào và thành phẩm để vay Ngân hàng B 156 tỷ. Ngoài ra còn thế chấp của người thứ 3 để Công ty T7 vay 15 tỷ.

Công ty T7 sử dụng đất không hiệu quả nên tại Kết luận thanh tra số 2787/KL-TTr.TNMT ngày 25/7/2022 của Giám đốc Sở T9 kiến nghị UBND Tỉnh thu hồi phần đất không đưa vào sử dụng diện tích đất thửa 424 và một phần diện tích đất tại thửa 427 của Công ty Cổ phần T7) được ban hành trước khi có bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/DS-ST của TAND huyện Lai Vung nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

Việc ông Huỳnh Văn Á nguyên giám đốc Công ty T7 là bị đơn trong vụ án đang bị Công an Thành phố H có lệnh truy nã nhưng Tòa án sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt trong khi đó việc mua bán Công ty T7 và chuyển giao nợ vay giữa bà Trần Thị Ánh N1 nguyên giám đốc Công ty T7 là bị đơn trong vụ án cũng chưa được làm rõ.

Tòa án sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ những tài sản thế chấp còn hiện hữu hay không, nhất là đất và nhà ở có những ai đang quản lý, sử dụng để xác định tư cách đương sự cho đầy đủ. Ngoài ra, còn phải xem xét quyền sử dụng đất đã thế chấp còn thời hạn sử dụng hay không, các thửa đất đang thế chấp có xãy ra tranh chấp cũng cần phải chờ kết quả giải quyết của Tòa án có thẩm quyền giải quyết như thế nào mới xem xét, giải quyết hợp đồng thế chấp theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm anh T3 là người đại diện cho anh Lê Trí T2 (chồng của chị T6) khai chị Nguyễn Thị Bảo T6 đã định cư đi Hoa Kỳ sinh sống từ năm 2013 đến nay, chị T6 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không biết chị T6 có định cư tại Hoa Kỳ hay không

để xác định thẩm quyền giải quyết vụ án cho đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, anh T2 là chồng của chị T6 cũng chưa cung cấp được các loại giấy tờ có hợp thức hóa lãnh sự xác định vụ án này có yếu tố nước ngoài hay không cũng chưa được làm rõ.

[3]. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các tình tiết, chứng cứ có liên quan đến vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện được nên Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp*;* Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Lai Vung giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4]. Do hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét các nội dung kháng cáo của Công ty Cổ phần T7, anh Lê Minh T3, chị Lê Nguyễn Thu N2, anh Lê Trí T2, ông Ngô Đăng K1.

[5] Do hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét các lời trình bày của luật sư H2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Lê Minh T3, chị Lê Nguyễn Thu N2, anh Lê Trí T2; Luật sư H1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng B.

[6]. Xét lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[7]. Do hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nên Công ty Cổ phần T7, anh Lê Minh T3, chị Lê Nguyễn Thu N2, anh Lê Trí T2, ông Ngô Đăng K1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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:

Hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Do hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nên chưa xem xét các nội dung kháng cáo của Công ty Cổ phần T7, anh Lê Minh T3, chị Lê Nguyễn Thu N2, anh Lê Trí T2, ông Ngô Đăng K1.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Lai Vung giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty Cổ phần T7 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010541 ngày 27/9/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

Hoàn trả cho anh Lê Minh T3, chị Lê Nguyễn Thu N2 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010542 ngày 28/9/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

Hoàn trả cho anh Lê Trí T2 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010543 ngày 28/9/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

Hoàn trả cho ông Ngô Đăng K1 2.000.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010544 ngày 29/9/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND Lai Vung;
- Chi cục THADS Lai Vung;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Tr).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước