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

Bản án số: 241/2025/KDTM-PT
Ngày 11-8-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nhân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 02/2025/TLPT-KDTM ngày 08/01/2025 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án kinh doanh, thương mại thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2025/QĐXXPT-KDTM ngày 10/02/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2025/QĐ-PT ngày 04/3/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12/2025/QĐ-PT ngày 28/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2025/QĐ-PT ngày 06/6/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2025/QĐ-PT ngày 30/6/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (MB); địa chỉ trụ sở: số A, đường L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội (nay là phường Y, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn S hoặc ông Trần Phi A, cùng địa chỉ liên hệ: Tòa nhà N, số I, đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 176/UQ-MBAMC ngày 14/3/2024), ông S có mặt, ông A vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5; địa chỉ trụ sở: số E, khu phố A, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Trương Vinh Q, sinh năm 1967; địa chỉ: số E M, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2024), vắng mặt.

2. Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979 và ông Bùi Tấn Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: Văn phòng Luật sư Thái Thanh H, thửa 1053-1054, tờ bản đồ số 47, đường số E, tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2024), ông H có mặt, ông Đ vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Thành D – Văn phòng L2 – Đoàn Luật sư tỉnh B (nay là Đoàn Luật sư Thành phố H), vắng mặt.

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

1. Bà Võ Thị Kim C, sinh năm 1966; hộ khẩu thường trú: Tổ B, khu phố A, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà C: Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 2000; địa chỉ: 1, tờ bản đồ 47, tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/10/2024), có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Võ Thành L, sinh năm 1961; địa chỉ: số D, đường T, tổ H, khu phố F, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc D1; địa chỉ: số D, đường T, tổ H, khu phố F, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

4. Ông Ung Đức T, sinh năm 1991; địa chỉ: F đường Đ, khu F, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 2000; địa chỉ: 1, tờ bản đồ 47, tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/10/2024), có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Cao Thanh T1, sinh năm 1976; địa chỉ: Đường Đ, khu phố F, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Người kháng cáo: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5, ông Ung Đắc T2 và bà Võ Thị Kim C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (M), lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp nguyên đơn ông Lê Văn S trình bày:

Giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (MB) (sau đây viết tắt là Ngân hàng M) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 (sau đây viết tắt là Công ty T5) có địa chỉ trụ sở: Số E, khu phố A, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã ký kết với nhau các hợp đồng tín dụng như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 33715.22.140.1185212.TD ngày 15/7/2022 có nội dung chính như sau: Số tiền vay cụ thể theo từng văn bản nhận nợ được liệt kê từ mục 1.1 đến mục 1.29; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động; hình thức giải ngân: Bằng tiền mặt, chuyển khoản hoặc các hình thức khác theo quy định cụ thể tại các văn bản nhận nợ, phù hợp với quy định của Ngân hàng M và pháp luật; về lãi suất cho vay, kỳ tính lãi, tính toán và thanh toán lãi được quy định cụ thể tại Điều 3 của Hợp đồng, ngoài ra trong hợp đồng tín dụng còn có thỏa thuận một số nội dung khác được ghi rõ và thể hiện tại Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết, theo Hợp đồng tín dụng trên giữa Ngân hàng M và Công ty T5 đã ký kết 29 văn bản xác nhận nợ cụ thể như sau:

1.1 Số khế ước: LD2308193294; số tiền vay: 5.600.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 22/3/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 22/9/2023.

1.2 Số khế ước: LD2308345794; số tiền vay: 87.000USD (2.053.200.000đ); mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 24/3/2023; lãi suất: 5.2%; ngày đến hạn 9/2023.

1.3 Số khế ước: LD2308853354; số tiền vay: 3.581.563.750đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 29/3/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 29/9/2023.

1.4 Số khế ước: LD2307361759; số tiền vay: 77.500USD (1.839.075.000đ); mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 03/4/2023; lãi suất: 5.2%; ngày đến hạn 03/10/2023.

1.5 Số khế ước: LD2309605409; số tiền vay: 44.000USD (1.038.444.000đ); mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 06/4/2023; lãi suất: 5.2%; ngày đến hạn 10/2023.

1.6 Số khế ước: LD2311014993; số tiền vay: 16.500USD (390.093.000đ); mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 20/4/2023; lãi suất: 5.2%; ngày đến hạn 20/10/2023.

1.7 Số khế ước: LD231453190; số tiền vay: 40.00USD (945.360.000đ); mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 21/4/2023; lãi suất: 5.2%; ngày đến hạn 21/10/2023.

1.8 Số khế ước: LD234559636; số tiền vay: 3.900.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 25/4/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 25/10/2023.

1.9 Số khế ước: LD2311605490; số tiền vay: 5.350.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 26/4/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 26/10/2023.

1.10 Số khế ước: LD2311717242; số tiền vay: 4.550.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 27/4/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 27/10/2023.

1.11 Số khế ước: LD2311899885; số tiền vay: 3.090.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 28/4/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 28/10/2023.

1.12 Số khế ước: LD2312465920; số tiền vay: 1.981.048.880đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 4/5/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 4/11/2023.

1.13 Số khế ước: LD2312466066; số tiền vay: 1.960.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 4/5/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 4/11/2023.

1.14 Số khế ước: LD2312901003; số tiền vay: 1.800.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 9/5/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 9/11/2023.

1.15 Số khế ước: LD2313910059; số tiền vay: 3.004.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 9/5/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 20/11/2023.

1.16 Số khế ước: LD23139973003; số tiền vay: 2.000.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 19/5/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 20/11/2023.

1.17 Số khế ước: LD2314425024; số tiền vay: 2.676.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 24/5/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 24/11/2023.

1.18 Số khế ước: LD2314500170; số tiền vay: 2.000.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 25/5/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 25/11/2023.

1.19 Số khế ước: LD2314596929; số tiền vay: 850.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 25/5/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 25/11/2023.

1.20 Số khế ước: LD2314990641; số tiền vay: 2.773.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 29/5/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 29/11/2023.

1.21 Số khế ước: LD2315215057; số tiền vay: 1.800.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 1/6/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 1/12/2023.

1.22 Số khế ước: LD2315357040; số tiền vay: 6.700.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 2/6/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 2/12/2023.

1.23 Số khế ước: LD2315606692; số tiền vay: 3.600.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 5/6/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 5/12/2023.

1.24 Số khế ước: LD2316772441; số tiền vay: 3.800.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 16/6/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 16/12/2023.

1.25 Số khế ước: LD2317355022; số tiền vay: 2.600.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 22/6/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 22/12/2023.

1.26 Số khế ước: LD2317436916; số tiền vay: 5.900.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 23/6/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 23/12/2023.

1.27 Số khế ước: LD2317768710; số tiền vay: 8.541.008.400đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 26/6/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 26/12/2023.

1.28 Số khế ước: LD2317815928; số tiền vay: 1.992.904.650đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 27/6/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 27/12/2023.

1.29 Số khế ước: LD2317917793; số tiền vay: 3.500.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 28/6/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 28/12/2023.

2. Hợp đồng tín dụng số 152614.23.140.1185212.TD ngày 03/8/2023 có nội dung chính như sau: Số tiền vay được liệt kê theo từng Văn bản nhận nợ được liệt kê từ mục 2.1 đến 2.5; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động; hình thức giải ngân: Chi tiết theo từng lần giải ngân và nhận nợ, thỏa thuận chung và hợp đồng này; về lãi suất phí được quy định cụ thể tại Điều 2 của Hợp đồng, ngoài ra trong hợp đồng tín dụng còn có thỏa thuận một số nội dung khác được ghi rõ và thể hiện tại Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết, theo Hợp đồng

tín dụng trên giữa Ngân hàng M và Công ty T5 đã ký kết 05 văn bản xác nhận nợ cụ thể như sau:

2.1 Số khế ước: LD2321624798; số tiền vay: 2.000.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 4/8/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 5/2/2024.

2.2 Số khế ước: LD2321955946; số tiền vay: 7.861.392.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 7/8/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 7/2/2024.

2.3 Số khế ước: LD232122281707; số tiền vay: 1.100.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 10/8/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 13/2/2024.

2.4 Số khế ước: LD2326481501; số tiền vay: 4.410.000.000đ; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 21/9/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 21/3/20234.

2.5 Số khế ước: LD2322274241; số tiền vay: 44.676USD(1.064.673.756đ); mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; ngày nhận nợ: 10/8/2023; lãi suất: 10%; ngày đến hạn 10/10/2024.

Để đảm bảo cho các khoản vay nói trên, Công ty T5 đã thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của mình tại Ngân hàng M gồm các tài sản bảo đảm sau:

1. Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 794, tờ bản đồ 13-2, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 906438, số vào sổ cấp GCN CS05737 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/01/2027 đứng tên bà Võ Thị Kim C theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 547.17.140.1185212.BD ký ngày 17/01/2017 số công chứng số 621, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

2. Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 879, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 766591, số vào sổ cấp GCN CS0992 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2018 cho bà Võ Thị Kim C theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 10612.18.140.1185212.BD ký ngày 09/4/2018 số công chứng số 4296, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

3. Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 844, tờ bản đồ 13-3, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản gắn liền với đất số CN 123950, số vào sổ cấp GCN CS07881 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/09/2018, cho ông Võ Thành L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 35836.18.140.1185212.BD ký ngày 09/10/2018 số công chứng số: 12582, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

4. Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 815, tờ bản đồ 13-2, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 911619, số vào sổ cấp GCN CS08007 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/11/2018, cho ông Ung Đắc T2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 44599.18.140.1185212.BD ký ngày 10/12/2018 số Công chứng số: 15358, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

5. Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 877224, số vào sổ cấp GCN CS12178 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/11/2019, cho bà Võ Thị Kim C theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 53262.19.140.1185212.BĐ ngày 06/12/2019 có số công chứng 13948, quyển số 12/TP/CC – SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

6. Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 877802, số vào sổ cấp GCN CS12199 do Sở T cấp ngày 22/11/2019, cho bà Võ Thị Kim C theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 53262.19.140.1185212.BD ký ngày 06/12/2019 số Công chứng số: 1394 quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T5 là 106.211.763.436 đồng theo các Văn bản nhận nợ được ký kết giữa hai bên. Qúa trình thực hiện hợp đồng Công ty T5 đã trả cho Ngân hàng M số tiền nợ gốc là 19.000.000.000 đồng và tiền lãi là 2.296.054.533 đồng. Đến tháng 09/2023, Công ty T5 đã không trả nợ theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và các văn bản nhận nợ mà hai bên đã ký kết. Hiện số tiền nợ gốc và lãi Công ty T5 chưa thanh toán cho Ngân hàng M tính đến ngày 15/10/2024 là 102.203.066.317 đồng.

Ngày 19/7/2024, nguyên đơn rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 19.000.000.000 đồng và rút tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 844, tờ bản đồ

13-3, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 123950, số vào sổ cấp GCN CS07881 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/09/2018 cho ông Võ Thành L theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 35836.18.140.1185212.BD ký ngày 09/10/2018 số công chứng số: 12582, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD.

Nay Ngân hàng xác đinh yêu cầu khởi kiện của mình: Yêu cầu Công ty T5 phải thanh toán cho Ngân hàng M số tiền tính đến ngày 15/10/2024 là 102.203.066.317 đồng trong đó: Số tiền nợ gốc là 87.819.788.139 đồng và tiền lãi tính đến ngày 15/10/2024 là 14.383.278.178 đồng.

Trường hợp Công ty T5 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm đã thế chấp là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 794, tờ bản đồ 13-2, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 906438, số vào sổ cấp GCN CS05737 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/01/2027 cho bà Võ Thị Kim C theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 547.17.140.1185212.BD ký ngày 17/01/2017 số công chứng số: 621, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 879, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 766591, số vào sổ cấp GCN CS0992 do Sở T cấp ngày 21/3/2018 cho bà Võ Thị Kim C theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 10612.18.140.1185212.BD ký ngày 09/4/2018 số công chứng số: 4296, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 815, tờ bản đồ 13-2, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 911619, số vào sổ cấp GCN CS08007 do Sở T cấp ngày 14/11/2018, cho ông Ung Đắc T2 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 44599.18.140.1185212.BD ký ngày 10/12/2018 số công chứng số: 15358, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 877224, số vào sổ cấp GCN CS12178 do Sở T

cấp ngày 20/11/2019, cho bà Võ Thị Kim C theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 53262.19.140.1185212.BĐ ngày 06/12/2019 có số công chứng 13948, quyển số 12/TP/CC – SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 877802, số vào sổ cấp GCN CS12199 do Sở T cấp ngày 22/11/2019, cho bà Võ Thị Kim C theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 53262.19.140.1185212.BD ký ngày 06/12/2019 số công chứng số: 1394 quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 *ông Trương Vinh Q trình bày:*

Ông Q thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về Hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ cũng như các tài sản bảo đảm mà bị đơn đã ký kết đối với nguyên đơn. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (MB), bị đơn với thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền gốc cũng như số tiền lãi và các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn. Tuy nhiên, hiện tại do bị đơn đang gặp khó khăn về kinh tế và đã xin bên phía nguyên đơn kéo dài thời gian trả nợ cho bị đơn là 06 tháng tuy nhiên nguyên đơn không đồng ý, nguyên đơn chỉ cho bị đơn thời hạn trả nợ là 02 tháng nên bị đơn không thể sắp xếp được do vậy đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim C trình bày:

Bà C thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 về Hợp đồng cấp tín dụng và khế ước nhận nợ cũng như các tài sản bảo đảm mà bị đơn đã ký kết đối với nguyên đơn. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1, bà C với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý phát mãi các tài sản bảo đảm theo quy định.

Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ung Đắc T2 trình bày:

Ông T2 có mối quan hệ là bà con họ hàng với bà Võ Thị Kim C. Vào ngày 10/12/2018, ông Ung Đắc T2 đã đồng ý ký hợp đồng thế chấp đối với quyền sử dụng đất số 44599181401185212 đối với thửa đất số 815, tờ bản đồ: 13-2, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 911619, số vào sổ cấp GCN CS08007 do Sở T cấp ngày 14/11/2018 cho ông Ung Đắc T2 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty T5. Nay trước yêu cầu khởi

kiện của Ngân hàng M, ông T2 đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết, ông T2 không có yêu cầu gì trong vụ án. Trong trường hợp Công ty T5 không có khả năng thanh toán, ông T2 đồng ý phát mãi tài sản bảo đảm là thửa đất số tờ bản đồ: 13-2, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại Bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành L trình bày:

Ông L có mối quan hệ là anh trai ruột của bà Võ Thị Kim C. Vào ngày 09/10/2018, ông Võ Thành L và vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc D1 đã đồng ý cho Công ty T5 lấy tài sản ký hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất số 44599181401185212 số 844, tờ bản đồ 13-3, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 123950, số vào sổ cấp GCN CS07881 do Sở T cấp ngày 26/09/2018 cho ông Võ Thành L theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 35836.18.140.1185212.BD ký ngày 09/10/2018 số công chứng số: 12582, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật để bảo đảm cho khoản vay của Công ty T5. Nay trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng M, ông L đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết, ông L không có yêu cầu gì trong vụ án. Trong trường hợp Công ty T5 không có khả năng thanh toán, ông L đồng ý phát mãi tài sản bảo đảm là thửa đất số 844, tờ bản đồ 13-3, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại Bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D1 trình bày:

Bà D1 có mối quan hệ là chị dâu của bà Võ Thị Kim C. Vào ngày 09/10/2018, ông Võ Thành L là chồng bà và bà đã đồng ý cho Công ty T5 lấy tài sản ký hợp đồng thế chấp đối với quyền sử dụng đất số đất số 44599181401185212 số 844, tờ bản đồ 13-3, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 123950, số vào sổ cấp GCN CS07881 do Sở T cấp ngày 26/09/2018 cho ông Võ Thành L theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 35836.18.140.1185212.BD ký ngày 09/10/2018 số công chứng số: 12582, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật để bảo đảm cho khoản vay của Công ty T5. Nay trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng M, bà D1 đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết, bà D1 không có yêu cầu gì trong vụ án. Trong trường hợp Công ty T5 không có khả năng thanh toán, bà D1 đồng ý phát mãi tài sản bảo đảm là thửa đất số tờ bản đồ: 13-2, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại Bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thanh T1 trình bày:

Bà T1 là người xây dựng cất nhà chòi quán trên thửa đất của bà Võ Thị Kim C có kết cấu nên gạch tàu, cột bê tông mái ngói, 01 nền sân xi măng, 01 cây mít, 01 cây xoài trên thửa đất số 794, tờ bản đồ: 13-2; địa chỉ: Phường Đ,thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 906438, số vào sổ cấp GCN CS05737 do Sở T cấp ngày 04/01/2027 cho bà Võ Thị Kim C. Trong trường hợp Công ty T5 do bà Võ Thị Kim C là người đại diện theo pháp luật không có khả năng thanh toán nghĩa vụ theo các hợp đồng tín dụng mà Công ty đã ký kết, bà T1 đồng ý phát mãi các tài sản trên đất. Về thỏa thuận đền bù giá trị tài sản trên thửa đất bà T1 sẽ yêu cầu bà C bồi thường bằng 01 vụ án tranh chấp nếu các bên không thỏa thuận được, bà T1 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số số 28/2024/KDTM-ST ngày 17/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (MB) đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (MB) tổng số tiền là: 102.203.066.317 đồng(một trăm lẻ hai tỷ hai trăm lẻ ba triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm mười bảy đồng), trong đó: Số tiền nợ gốc là 87.819.788.139 đồng và tiền lãi tính đến ngày 15/10/2024 là 14.383.278.178 đồng.

Kể từ ngày 16/10/2024 đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất do các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ.

- Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (MB) có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 794, tờ bản đồ 13-2, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 906438, số vào sổ cấp GCN CS05737 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/01/2027 cho bà Võ Thị Kim C theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 547.17.140.1185212.BD ký ngày 17/01/2017 số Công chứng số: 621, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất thuộc thửa đất số 879, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 766591, số vào sổ cấp GCN CS0992 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2018 cho bà Võ Thị Kim C theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 10612.18.140.1185212.BD ký ngày 09/4/2018 số Công chứng số: 4296, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 815, tờ bản đồ 13-2, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 911619, số vào sổ cấp GCN CS08007 Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/11/2018, cho ông Ung Đắc T2 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 44599.18.140.1185212.BD ký ngày 10/12/2018 số Công chứng số: 15358, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 877224, số vào sổ cấp GCN CS12178 Sở T cấp ngày 20/11/2019, đứng tên bà Võ Thị Kim C và Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 232, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 877802, số vào sổ cấp GCN CS12199 Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/11/2019, cho bà Võ Thị Kim C theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 44599.18.140.1185212.BD ký ngày 10/12/2018 có số công chứng 13948, quyển số 12/TP/CC – SCC/HĐGD.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/11/2024, bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5, ông Ung Đắc T2, bà Võ Thị Kim C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Trong quá trình xét xử phúc thẩm, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Thành N1 có đơn cầu cứu, yêu cầu được tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì có liên quan các tài sản hiện hữu trên các thửa đất số 815, tờ bản đồ 13-2 và thửa đất 794, tờ bản đồ 13-2 nhưng không được Tòa án sơ thẩm xem xét.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ung Đắc T2 thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 815, tờ bản đồ 13-2, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương để bảo lãnh cho Công

ty T5 vay tiền Ngân hàng. Tài sản trên do ông T2 nhận tặng cho từ bà nội từ năm 2004 nhưng đến năm 2018 thì tách sổ. Năm 2004, khi được bà nội cho đất thì mẹ ruột ông T2 là bà Nguyễn Thị L1 đã bỏ tiền xây dựng 01 căn nhà cấp 4 để hai mẹ con ở cho đến nay, ngoài ra do đây là đất hương hỏa nên khi còn sống bà nội có cho một số người chôn cất ngay trong vườn, hiện nay chính tro cốt của bà nội ông T2 cũng đang được đặt trong am thờ trong vườn. Khi thế chấp để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty T5, do ông T2 tin tưởng Công ty T5 chỉ vay trong thời gian ngắn sẽ giải chấp nên ký thế chấp cho Ngân hàng mà không nói bà L1 biết.

Bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Năm 2004, mẹ chồng bà hứa cho con bà là ông Ung Đắc T2 thửa đất số 815, tờ bản đồ 13-2 nên bà đã dùng tiền dành dụm được để làm căn nhà cấp 4 cho hai mẹ con ở. Thời điểm xây nhà thì mẹ chồng vẫn đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và hợp đồng điện, nước đều do mẹ chồng đứng tên. Khi làm thủ tục sang tên cho ông T2 thì do nhà không có giấy tờ nên trong giấy chứng nhận không thể hiện tài sản trên đất. Bà L1 không có giấy tờ, chứng từ gì chứng minh nhà bà L1 xây dựng. Việc ông T2 ký hợp đồng bảo lãnh cho khoản vay của Công ty T5 thì bà L1 không biết, bà L1 yêu cầu trả lại căn nhà này cho bà L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh T3 thừa nhận khi Tòa án cấp sơ thẩm mời bà lên làm việc thì bà có nêu ý kiến là đồng ý cho Ngân hàng phát mãi các tài sản trên đất. Thực tế quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 794, tờ bản đồ 13-2 do mẹ chồng cho vợ chồng bà từ năm 2001 nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Năm 2004, vợ chồng bà đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 sinh sống cùng hai con cho đến nay. Do chồng bà T3 là ông Nguyễn Thành N1 đi làm cả ngày, sáng đi, tối về nên việc Tòa án mời lên làm việc thì bà T3 không thông báo cho ông N1 biết.

Tại Đơn xin xác nhận ngày 26/3/2025, ông Nguyễn Thành N1 trình bày: Ông N1 và bà T3 là vợ chồng (Giấy chứng nhận kết hôn ngày 19/4/2001). Thửa đất 794, tờ bản đồ 13-2 do bà Nguyễn Thị B (mẹ ruột ông N1) cho sau khi kết hôn và ông bà đã cất nhà ở từ năm 2004 đến nay. Việc bà B cho vợ chồng ông N1 thửa đất trên chưa làm thủ tục sang tên, ông N1 không có giấy tờ, chứng từ gì chứng minh tài sản trên đất do vợ chồng xây dựng, vì tại thời điểm tạo lập tài sản thì đất do bà B đứng tên. Đến năm 2017, bà Võ Thị Kim C là chị ruột ông N1 do cần tăng vốn cho Công ty T5 nên đã nhờ bà B làm thủ tục tặng cho bà C để vay vốn ngân hàng, thực tế vợ chồng ông N1 quản lý đất từ năm 2004 và đây là nơi sinh sống duy nhất của gia đình. Ngoài ra, tại biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 10/6/2024 của Toà án cấp sơ thẩm chỉ thể hiện tại thửa đất số 794, tờ bản đồ 13-2 có 01 căn nhà do bà Cao Thanh T1 xây dựng, 01 nền xi măng, 02 cây xoài và 01 cây mít là chưa đầy đủ, thiếu các tài sản do vợ chồng ông N1 đã đầu tư. Hiện nay, trên đất ngoài căn nhà vợ chồng ông N1 đang ở còn có 01 căn nhà cấp 4 dùng kinh doanh quán ăn T6 (do bà T1 đứng tên Giấy đăng ký kinh doanh) còn có 04 chòi liên kế với nhau; 02 nhà vệ sinh; 01 nhà bếp; 01 nền xi măng; 01 cây mít khoảng 10 năm tuổi; 03 cây xoài khoảng 03 năm tuổi; 01 cây

mận khoảng 05 năm tuổi; 02 cây khế khoảng 03 năm tuổi; 04 trụ gạch đinh, 02 cửa kéo bằng sắt + lưới B40; 01 nhà cấp tạm; 03 trụ cổng có ốp đá hoa cương + 03 cánh cổng, 01 mái che tôn, tường gạch xây tô cao khoảng 2.1m cặp theo ranh đất. Việc Ngân hàng khởi kiện Công ty T5 tại Tòa án thì ông N1 hoàn toàn không biết, tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng bà T1 đồng ý cho phát mãi các tài sản trên đất nhưng không thông báo cho ông N1 đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N1. Vì vậy, ông N1 yêu cầu trả lại căn nhà và các tài sản hiện hữu trên đất cho vợ chồng ông N1 theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim C trình bày: Bà C là người đại diện hợp pháp của Công ty T5. Bà C có yêu cầu xem xét giá trị tài sản mà Ngân hàng thẩm định tại thời điểm cho vay, tạo điều kiện cho Công ty T5 bán tài sản trả số tiền bằng số tiền Ngân hàng đã thẩm định, thời điểm trả cuối năm 2025. Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thẩm định tại chỗ thiếu tài sản gắn liền với đất thế chấp cho Ngân hàng dẫn đến đưa thiếu người tham gia tố tụng như ông Nguyễn Thành N1, bà Nguyễn Thị L1 gây ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ tố tụng của các chủ tài sản trên đất thế chấp nên đề nghị tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Mặc dù thửa đất số 794 và thửa đất số 815, cùng tờ bản đồ 13-2 đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty T5 theo quy định. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm khi xử lý tài sản thế chấp không xác minh, làm rõ tài sản trên đất là của ai mà tuyên cho phép Ngân hàng phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là vi phạm khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự 2015, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Do Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không triệt để vụ án, không thể thi hành án và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Thành N1 nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5, ông Ung Đắc T2, bà Võ Thị Kim C, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 mã số doanh nghiệp 3701695644, đăng ký lần đầu ngày 31/3/2010; người đại diện theo pháp luật là bà Võ Thị Kim C. Bà Võ Thị Kim C vừa là người đại diện theo pháp luật cho bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thi Ngọc D2 đã được được Tòa án triệu tập hợp lệ và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.2] Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị Ngọc D1 (tài sản do L đứng tên) với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (MB) hai bên đã thanh lý xong và không còn tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết trong vụ án là phù hợp.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Quyết định của bản án sơ thẩm về số tiền vay, số tiền nợ và nghĩa vụ trả tiền vay còn nợ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật theo quy định chung. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc là 87.819.788.139 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 15/10/2024 (ngày xét xử sơ thẩm) là 14.383.278.178 đồng, tổng cộng là 102.203.066.317 đồng. Bị đơn đồng ý. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền trên là phù hợp Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Đối các Hợp đồng thế chấp tài sản:

Các Hợp đồng thế chấp tài sản số 10612.18.140.1185212.BD ngày 09/4/2018 (thửa đất số 879, tờ bản đồ 31); Hợp đồng thế chấp tài sản số 53262.19.140.1185212.BD ngày 06/12/2019 (thửa đất số 186, tờ bản đồ 31) và Hợp đồng thế chấp tài sản số 53262.19.140.1185212.BD ngày 06/12/2019 (thửa đất số 232, tờ bản đồ 31) đều được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng thế chấp không ghi rõ nội dung thế chấp tài sản trên đất nhưng phần nội dung về chế tài do vi phạm nghĩa vụ có ghi *"xử lý tài sản bảo đảm bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, tài sản hình thành trong tương lai"*. Quá trình tố tụng, bà Võ Thị Kim C không phủ nhận về việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất nêu trên là phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng.

Quyết định của bản án sơ thẩm về việc xử lý tài sản thế chấp đối với các hợp đồng thế chấp nêu trên là có căn cứ.

[2.3] Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 547.17.140.1185212.BD ngày 17/01/2017; thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 794 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số phát hành CE906438, số vào sổ CS05737, cấp ngày 04/01/2017 cho bà Võ Thị Kim C; trên đất gắn liền căn nhà cấp 4 do ông Nguyễn Thành N1 và bà Cao Thanh T1 đang sử dụng. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà C và bà T1 khai là thửa đất được mẹ ruột ông N1 tặng cho ông N1, bà T1 vào năm 2001 nhưng chưa làm giấy tờ; năm 2004, vợ chồng bà T1, ông N1 xây dựng nhà và sinh sống đến nay. Hiện nay, trên đất còn có 01 căn nhà cấp 4 dùng kinh doanh quán ăn T6; 04 chòi liên kế với nhau; 02 nhà vệ sinh; 01 nhà bếp; 01 nền xi măng, 01 cây mít khoảng 10 năm tuổi, 03 cây xoài khoảng 03 năm tuổi, 01 cây mận khoảng 05 năm tuổi, 02 cây khế khoảng 03 năm tuổi; 04 trụ gạch đinh, 02 cửa kéo bằng sắt + lưới B40; 03 trụ cổng có ốp đá hoa cương + 03 cánh cổng, 01 mái che tôn, 01 nhà tạm, tường gạch xây tô cao khoảng 2.1m cặp theo ranh đất. Những tài sản này đã tồn tại ở thời điểm nguyên đơn khởi kiện. Do đó, khi xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 794, tờ bản đồ 13-2 Tòa án phải làm rõ nhà trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông N1, bà T1 hay cá nhân bà T1 hay của bà C mà không phụ thuộc vào việc ông N1, bà T1 có yêu cầu độc lập hay không.

[2.4] Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 44599.18.140.1185212.BD ngày 10/12/2018; thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 815 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO911619, số vào sổ CS08007, cấp ngày 14/11/2018 cho ông Ung Đắc T2; trên đất gắn liền căn nhà cấp 4 do bà Nguyễn Thị L1 và ông Ung Đắc T2 đang sử dụng. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà C và ông T2 khai là căn nhà trên đất do bà L1 (mẹ của ông T2) xây dựng từ năm 2004 và hai mẹ con sinh sống đến nay. Hiện nay trên đất còn có 01 phần am thờ các hủ tro cốt của một số người trong thân tộc, am thờ này do bà L1 tự xây dựng.

Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phát mãi quyền sử dụng thửa đất số 794, 815 và tài sản trên đất nhưng không phân tích là rõ tài sản trên đất thuộc sở hữu của ai là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự quy định về xử lý tài sản trên đất thế chấp.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận tại thời điểm thẩm định tài sản thế chấp đối với thửa đất 815 đã có tồn tại phần thổ mộ và thửa 794 đã tồn tại căn nhà cấp 4 vợ chồng ông N1, bà T1 cùng hai con đang sinh sống. Đây là tình tiết mới phát sinh chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Do đó, cần hủy một phần bản án sơ thẩm về việc xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 794 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 547.17.140.1185212.BD ngày 17/01/2017 và thửa đất số 815 Hợp đồng thế chấp tài sản số 44599.18.140.1185212.BD ngày 10/12/2018, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự trong vụ án.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ung Đắc T2, bà Võ Thị Kim C;

không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5.

[4] Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm là không cần thiết.

[5] Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Do hủy một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148; Điều 293; khoản 1, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim C, ông Ung Đắc T2.

3. Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) về việc:

Tuyên phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 794 tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CE906438, số vào sổ CS05737, cấp ngày 04/01/2017 cho bà Võ Thị Kim C theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 547.17.140.1185212.BD ngày 17/01/2017.

T4 phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 815 tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO911619, số vào sổ CS08007, cấp ngày 14/11/2018 cho ông Ung Đắc T2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 44599.18.140.1185212.BD ngày 10/12/2018.

4. Giữ nguyên một phần Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 28/2024/KDTM-ST ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (MB) đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (MB) tổng số tiền là: 102.203.066.317 đồng (một trăm lẻ hai tỷ hai trăm lẻ ba triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm mười bảy đồng), trong đó: Số tiền nợ gốc là 87.819.788.139 đồng và tiền lãi tính đến ngày 15/10/2024 là 14.383.278.178 đồng.

Kể từ ngày 16/10/2024 đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất do các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ.

4.2. Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (MB) có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 879, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 766591, số vào sổ cấp GCN CS0992 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2018 cho bà Võ Thị Kim C theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 10612.18.140.1185212.BD ký ngày 09/4/2018 số Công chứng số: 4296, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 877224, số vào sổ cấp GCN CS12178 Sở T cấp ngày 20/11/2019, đứng tên bà Võ Thị Kim C và toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 232, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 877802, số vào sổ cấp GCN CS12199 Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/11/2019, cho bà Võ Thị Kim C theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 44599.18.140.1185212.BD ký ngày 10/12/2018 có số công chứng 13948, quyển số 12/TP/CC – SCC/HĐGD.

5. Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 phải nộp số tiền 210.203.066 đồng (hai trăm mười triệu hai trăm lẻ ba nghìn không trăm sáu mươi sáu đồng).

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (MB) không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Thương mại Cổ phần Q1 (MB) số tiền 110.479.771 đồng (một trăm mười triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn bảy trăm bảy mươi mốt đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000843 ngày 22/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 phải chịu 6.000.000 đồng để hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (MB) số tiền 6.000.000 đồng.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 phải chịu 7.000.000 đồng, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 đã thực hiện xong.

8. Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm:

8.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 H1 không phải chịu. Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T5 số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005734 ngày 04/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

8.2. Bà Võ Thị Kim C không phải chịu. Hoàn trả cho bà Võ Thị Kim C số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005739 ngày 04/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

8.3. Ông Ung Đắc T2 không phải chịu. Hoàn trả cho ông Ung Đắc T2 số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005740 ngày 04/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18 – TP.HCM;
- TAND Khu vực 18 – TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);

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

- Lưu: Hồ sơ, Tổ hành chính tư pháp, Tòa DS.

Trần Thị Thắm