TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 10/2024/KDTM-PT
Ngày: 29/3/2024.
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

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

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Thanh Giang**

Bà **Nguyễn Thị Thuỳ Trang**

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Đồng Thị Thanh Nga** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2023/TLPT- KDTM ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản*".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 15/2023/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

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

Trụ sở chính: Tầng 8, Văn phòng S+16, Tòa nhà V, số G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện pháp luật là ông **Trần Tấn L**. Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền là ông **Phạm Đình P**,sinh năm 1977 (Có mặt) bà **Nguyễn Thị Hồng T** (Vắng mặt). Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2022. Địa chỉ: Tầng H, Văn phòng S+16, Tòa nhà V, số G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: **Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên S1.**

Địa chỉ: Số B, khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Đại diện pháp luật là ông **Huỳnh Văn T1** - Chức vụ: Giám đốc. (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Từ Thị Kim T2** (Vắng mặt); Địa chỉ: 2 khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Huỳnh Văn T1** (Vắng mặt); Địa chỉ: 2 khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Lâm Văn C,** sinh năm 1962 (Có mặt); Địa chỉ: Số A, khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

4. **Văn phòng C1** (vắng mặt); Địa chỉ: Số A, T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo, **kháng nghị**:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Lâm Văn C.**

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có Quyết định kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****** *Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 01 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 11 tháng 11 năm 2021 Ngân hàng TMCP X chi nhánh C2, Phòng G (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có ký Hợp đồng tín dụng số 1003-LAV-210081472 với Công ty TNHH Một thành viên S1 (sau đây gọi tắt là Công ty S1) cho vay số tiền 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng), các Khế ước đều có chu kỳ thay đổi lãi suất cố định suốt thời gian vay; Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày 20; Lãi suất: 10%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay. Trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay. Ngân hàng đã giải ngân và Công ty S1 đã ký nhận nợ theo các khế ước sau:

1. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000684 ngày 05/07/2021 (BL39): Số tiền vay: 897.000.000 đồng. Thời hạn vay: 05 tháng; kể từ ngày 05/07/2021 đến ngày 05/12/2021.Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV S2.

2. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000725 ngày 20/07/2021 (BL38)*: Số tiền vay: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 05 tháng; kể từ*

ngày 20/07/2021 đến ngày 20/12/2021.Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 23.06/HĐGK.

***3. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000727 ngày 21/07/2021 (BL37)**: Số tiền vay: 295.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng). Thời hạn vay: 05 tháng; kể từ ngày 21/07/2021 đến ngày 21/12/2021. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 23.06/HĐGK (lần 2).*

***4. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000731 ngày 22/07/2021 (BL36)**: Số tiền vay: 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng). Thời hạn vay: 05 tháng; kể từ ngày 22/07/2021 đến ngày 22/12/2021. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 23.06/HĐGK (lần 3).*

***5. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000737 ngày 23/07/2021 (BL35)**: Số tiền vay: 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Thời hạn vay: 05 tháng; kể từ ngày 23/07/2021 đến ngày 23/12/2021. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 23.06/HĐGK (lần 4).*

***6. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000752 ngày 28/07/2021 (BL34)**: Số tiền vay: 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 28/07/2021 đến ngày 28/01/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 23.06/HĐGK.*

***7. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000757 ngày 29/07/2021 (BL33)**: Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 29/07/2021 đến ngày 29/01/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 23.06/HĐGK.*

***8. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000762 ngày 30/07/2021 (BL32)**: Số tiền vay: 510.000.000 đồng (Năm trăm mười triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 30/07/2021 đến ngày 30/01/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 23.06/HĐGK.*

***9. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000766 ngày 02/08/2021 (BL31)**: Số tiền vay: 390.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 02/08/2021 đến ngày 02/02/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo hợp đồng số 02.07/HĐGK.*

***10. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000770 ngày 03/08/2021**: Số tiền vay: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày*

03/08/2021 đến ngày 03/02/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 02.07/HĐGK.

***11. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000773 ngày 04/08/2021 (BL30)**: Số tiền vay: 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 04/08/2021 đến ngày 04/02/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 02.07/HĐGK.*

***12. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000778 ngày 05/08/2021 (BL29)**: Số tiền vay: 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 05/08/2021 đến ngày 05/02/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 02.07/HĐGK.*

***13. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000780 ngày 06/08/2021 (BL28)**: Số tiền vay: 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 06/08/2021 đến ngày 06/02/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 02.07/HĐGK.*

***14. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000782 ngày 09/08/2021 (BL27)**: Số tiền vay: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 09/08/2021 đến ngày 09/02/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 02.07/HĐGK.*

***15. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000788 ngày 10/08/2021 (BL26)**: Số tiền vay: 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 10/08/2021 đến ngày 10/02/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 02.07/HĐGK.*

***16. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000794 ngày 11/08/2021 (BL25)**: Số tiền vay: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 11/08/2021 đến ngày 11/02/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 02.07/HĐGK.*

***17. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000796 ngày 12/08/2021 (BL24)**: Số tiền vay: 185.000.000 đồng (Một trăm tám mươi lăm triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 12/08/2021 đến ngày 12/02/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 02.07/HĐGK.*

***18. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000849 ngày 01/09/2021 (BL23)**: Số tiền vay: 502.000.000 đồng (Năm trăm lẻ hai triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 01/09/2021 đến ngày 01/03/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Võ Văn T3 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 10.07/HĐGK.*

***19. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000854 ngày 06/09/2021 (BL22)**: Số tiền vay: 494.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi bốn triệu đồng). Thời hạn vay:*

06 tháng; kể từ ngày 06/09/2021 đến ngày 06/03/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 12.07/HĐGK.

20. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000861 ngày 08/09/2021 (BL21): *Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 08/09/2021 đến ngày 08/03/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 12.07/HĐGK.*

21. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000866 ngày 09/09/2021 (BL20): *Số tiền vay: 495.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 09/09/2021 đến ngày 09/03/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 12.07/HĐGK.*

22. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000870 ngày 10/09/2021 (BL19): *Số tiền vay: 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 10/09/2021 đến ngày 10/03/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo hợp đồng số 12.07/HĐGK.*

23. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000878 ngày 13/09/2021 (BL18): *Số tiền vay: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 13/09/2021 đến ngày 13/03/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho Ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo hợp đồng số 12.07/HĐGK.*

24. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000884 ngày 14/09/2021 (BL17): *Số tiền vay: 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 14/09/2021 đến ngày 14/03/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 12.07/HĐGK.*

25. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000890 ngày 15/09/2021 (BL16): *Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 15/09/2021 đến ngày 15/03/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 12.07/HĐGK.*

26. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000928 ngày 28/09/2021 (BL15): *Số tiền vay: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 28/09/2021 đến ngày 28/03/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 16.07/HĐGK.*

27. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000933 ngày 29/09/2021 (BL14): *Số tiền vay: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 29/09/2021 đến ngày 29/03/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 16.07/HĐGK (lần 2).*

28. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210000937 ngày 30/09/2021 (BL13): *Số tiền vay: 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng). Thời hạn vay: 06*

tháng; kể từ ngày 30/09/2021 đến ngày 30/03/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 16.07/HĐGK (lần 3).

29. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210001114 ngày 11/11/2021 (BL12): *Số tiền vay: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 11/11/2021 đến ngày 11/05/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Nguyễn Minh T4 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 29.09/HĐGK.*

30. Khế ước nhận nợ số 1508LDS210001116 ngày 12/11/2021 (BL11): *Số tiền vay: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 12/11/2021 đến ngày 12/05/2022. Mục đích vay: Thanh toán tiền cho ông Lâm Văn P1 thi công xây dựng nhà ở theo Hợp đồng số 10.10/HĐGK.*

** Tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên là:*

- Thứ nhất: Quyền sử dụng đất 1.008,2m^2 đất tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc sở hữu của ông Huỳnh Văn T1 và bà Từ Thị Kim T2. Chiếu theo:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751926, số vào sổ cấp GCN: CH04635, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 17/11/2015, thửa đất số: 168, tờ bản đồ số: 1.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 695434, số vào sổ cấp GCN: CH04290, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 19/08/2015, thửa đất số: 1902, tờ bản đồ số: 1.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751927, số vào sổ cấp GCN: CH04634, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 30/11/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 30/05/2016, thửa đất số: 2252, tờ bản đồ số: 1.

+ Giá trị tài sản: 6.803.300.000 đồng.Việc thế chấp, cầm cố (các) tài sản bảo đảm cho khoản nợ vay này theo Hợp đồng thế chấp và (hoặc) Hợp đồng cầm cố (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) số:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 067/2017/EIBCR–TD/TCTS ngày 20/07/2017, công chứng tại VănpPhòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ, ngày 20/07/2017, số công chứng 9378, quyển số 01/2017/TP/CC – SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 041/2018/EIBCR-TD/TCTS ngày 03/04/2018, công chứng tại Văn phòng C1, ngày 03/04/2018, số công chứng 4729, quyển số 01/2018/TP/CC – SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số

136/2018/EIBCR-TD/TCTS ngày 27/08/2018, công chứng tại Văn phòng C1, ngày 27/08/2018, số công chứng 12808, quyển số 01/2018/TP/CC – SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 038/2019/EIBCR-TD/TCTS ngày 21/03/2019, công chứng tại Văn phòng C1, ngày 21/03/2019, số công chứng 3668, quyển số 01/2019/TP/CC – SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 152/2019/EIBCR-TD/TCTS ngày 12/09/2019, công chứng tại Văn phòng C1, ngày 12/09/2019, số công chứng 13259, quyển số 01/2019/TP/CC – SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 187/2019/EIBCR-TD/TCTS ngày 26/11/2019, công chứng tại Văn phòng C1, ngày 26/11/2019, số công chứng 16696, quyển số 01/2019/TP/CC – SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 081/2020/EIBCR-TD/TCTS ngày 22/10/2020, công chứng tại Văn Phòng C1, ngày 23/10/2020, số công chứng 10976, quyển số 01/2020/TP/CC – SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 106/2021/EIBCR-TD/TCTS ngày 11/11/2021, công chứng tại Văn phòng C1, ngày 11/11/2021, số công chứng 9042, quyển số 01/2021 TP/CC – SCC/HĐGD.

Đăng ký giao dịch bảo đảm số thứ tự 2743, quyển số 03, ngày 20/07/2017 tại Chi nhánh Văn phòng Đ1, TP ..

- Thứ hai: Quyền sử dụng đất 251,3m^2 đất tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Thuộc sở hữu của ông Huỳnh Văn T1 và bà Từ Thị Kim T2. Chiếu theo:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751470, số vào sổ cấp GCN: CH04549, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 22/10/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 31/08/2017, thửa đất số: 169, tờ bản đồ số: 1.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751469, số vào sổ cấp GCN: CH04548, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 22/10/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 31/08/2017, thửa đất số: 2238, tờ bản đồ số: 1.

+ Giá trị tài sản: 1.833.450.000 đồng .

Việc thế chấp, cầm cố tài sản bảo đảm cho khoản nợ vay này theo Hợp đồng thế chấp và (hoặc) Hợp đồng cầm cố (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) số:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 040/2018/EIBCR–TD/TCTS ngày 03/04/2018, công chứng tại Văn phòng C1, ngày 03/04/2018, số công chứng

4730, quyển số 01/2018/TP/CC – SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 039/2019/EIBCR-TD/TCTS ngày 21/03/2019, công chứng tại Văn phòng C1, ngày 21/03/2019, số công chứng 3666, quyển số 01/2019/TP/CC – SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 150/2019/EIBCR-TD/TCTS ngày 12/09/2019, công chứng tại Văn phòng C1, ngày 12/09/2019, số công chứng 13260, quyển số 01/2019/TP/CC – SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 082/2020/EIBCR-TD/TCTS ngày 22/10/2020, công chứng tại Văn phòng C1, ngày 23/10/2020, số công chứng 10977, quyển số 01/2020/TP/CC – SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 107/2021/EIBCR-TD/TCTS ngày 11/11/2021, công chứng tại Văn phòng C1, ngày 11/11/2021, số công chứng 9043, quyển số 01/2021 TP/CC – SCC/HĐGD.

Đăng ký giao dịch bảo đảm số thứ tự 1574, quyển số 02, ngày 03/04/2018 tại Chi nhánh Văn phòng Đ1, TP ..

- Thứ ba: Quyền sử dụng đất 4.442,0m^2 đất tại ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Thuộc sở hữu của: ông Huỳnh Văn T1 và bà Từ Thị Kim T2. Chiếu theo:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CĐ 934053, số và sổ cấp GCN: CS 14563, nơi cấp: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K, ngày cấp: 16/08/2016, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 15/09/2016 và ngày 13/09/2019, thửa đất số: 158, tờ bản đồ số: 26

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CĐ 934054, số và sổ cấp GCN: CS 14562, nơi cấp: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K, ngày cấp: 16/08/2016, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 15/09/2016 và ngày 13/09/2019, thửa đất số: 158, tờ bản đồ số: 26

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AO 282910, số và sổ cấp GCN: H 01405, nơi cấp: UBND huyện G, tỉnh Kiên Giang, ngày cấp: 21/01/2009, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 15/09/2016 và ngày 13/09/2019, thửa đất số: 30949.26.442, tờ bản đồ số: 26.

+ Giá trị tài sản tạm tính: 896.000.000 đồng

Việc thế chấp, cầm cố (các) tài sản bảo đảm cho khoản nợ vay này theo Hợp đồng thế chấp và (hoặc) Hợp đồng cầm cố (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) số:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/2019/EIBCR-TD/TCTS ngày 16/09/2019, công chứng tại Văn phòng C3, tỉnh Kiên Giang; ngày 16/09/2019; số

công chứng 2377; quyển số 01/TP/CC/SCC/HĐGD.

Đăng ký giao dịch đảm bảo số thứ tự 105586, quyển số 01, ngày 16/09/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất Đai huyện C3, tỉnh Kiên Giang.

- Thứ tư: Quyền sử dụng đất 200,5m^2 đất tại KV. Y, P. T, Q. C, TP .. Thuộc sở hữu của: Ông Huỳnh Văn T1 và bà Từ Thị Kim T2. Chiếu theo:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751249, số và sổ cấp GCN: CH04500, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 24/10/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 25/09/2020, thửa đất số: 465, tờ bản đồ số: 1.

+ Giá trị tài sản tạm tính: 2.406.000.000 đồng.

Việc thế chấp, cầm cố (các) tài sản bảo đảm cho khoản nợ vay này theo Hợp đồng thế chấp và (hoặc) Hợp đồng cầm cố (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) số:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 080/2020/EIBCR-TD/TCTS ngày 22/10/2020, công chứng tại Văn phòng C1; ngày 23/10/2020; số công chứng 10975; quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 105/2021/EIBCR-TD/TCTS ngày 11/11/2021, công chứng tại Văn phòng C1; ngày 11/11/2021; số công chứng 9044; quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Đăng ký giao dịch đảm bảo quyển số 02, số thứ tự 5627, ngày 23/10/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất Đai quận Đ1, TP ..

Ngoài ra, Ngân hàng còn cấp thẻ tín dụng VisaBussiness cho Công ty S1 cụ thể: Loại thẻ: VisaBussiness – cấp cho Công ty S1. Họ và tên chủ thẻ: Huỳnh Văn T1. Hạn mức thẻ tín dụng: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn), tổng số tiền phải thanh toán đến ngày 20/01/2022 là: 1.049.994.015 đồng. Hiệu lực thẻ: đến tháng 09/2021. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty S1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, khoản nợ đã quá hạn từ ngày 30/11/2021 (kỳ nộp lãi 20/11/2021). Ngân hàng đã nhiều lần đến làm việc yêu cầu trả nợ. Tuy nhiên, ông Huỳnh Văn T1 và gia đình đã rời khỏi địa chỉ cư trú và hiện không liên lạc được, Công ty S1 đã đóng cửa ngưng hoạt động và vẫn chưa thanh toán nợ vay cho Ngân hàng .Tạm tính đến ngày 31/01/2022 Công ty S1 còn nợ Ngân hàng số tiền là:

+ Nợ gốc: 10.000.000.000 đồng

+ Nợ lãi trong hạn: 271.347.945 đồng

+ Nợ lãi quá hạn: 18.396.165 đồng

+ Phạt chậm trả lãi: 2.060.246 đồng

+ Tổng cộng: 10.291.804.356 đồng

Số tiền thanh toán thẻ tín dụng quốc tế là 1.049.994.015 đồng

Tổng số tiền cần phải thanh toán đến ngày 31/01/2022 là 11.341.798.371 đồng.

Căn cứ các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và thẻ tín dụng nêu trên, Ngân hàng đề nghị: Buộc Công ty S1 thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 31/01/2022 là 11.341.798.371 đồng (Mười một tỷ, ba trăm bốn mươi mốt triệu, bảy trăm chín mươi tám nghìn, ba trăm bảy mươi mốt đồng) và lãi được tiếp tục tính cho đến khi Công ty S1 thanh toán xong nợ theo mức lãi quá hạn và lãi phạt chậm trả theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Nếu Công ty S1 không trả được nợ hoặc trả không đủ thì đề nghị Tòa cho phát mãi các tài sản đang thế chấp cho Ngân hàng cụ thể là:

- **Thứ nhất:** Quyền sử dụng đất 1.008,2m2 đất tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc sở hữu của ông Huỳnh Văn T1 và bà Từ Thị Kim T2. Chiếu theo:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751926, số vào sổ cấp GCN: CH04635, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 17/11/2015, thửa đất số: 168, tờ bản đồ số: 1.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 695434, số vào sổ cấp GCN: CH04290, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 19/08/2015, thửa đất số: 1902, tờ bản đồ số: 1.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751927, số vào sổ cấp GCN: CH04634, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 30/11/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 30/05/2016, thửa đất số: 2252, tờ bản đồ số: 1.

- **Thứ hai:** Quyền sử dụng đất 251,3m^2 đất tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Thuộc sở hữu của ông Huỳnh Văn T1 và bà Từ Thị Kim T2. Chiếu theo:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751470, số vào sổ cấp GCN: CH04549, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 22/10/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 31/08/2017, thửa đất số: 169, tờ bản đồ số: 1.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751469, số vào sổ cấp GCN: CH04548, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 22/10/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 31/08/2017, thửa đất số: 2238,

tờ bản đồ số: 1.

- **Thứ ba:** Quyền sử dụng đất 4.442,0m^2 đất tại ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Thuộc sở hữu của: ông Huỳnh Văn T1 và bà Từ Thị Kim T2. Chiếu theo:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CĐ 934053, số và sổ cấp GCN: CS 14563, nơi cấp: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K, ngày cấp: 16/08/2016, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 15/09/2016 và ngày 13/09/2019, thửa đất số: 158, tờ bản đồ số: 26

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CĐ 934054, số và sổ cấp GCN: CS 14562, nơi cấp: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K, ngày cấp: 16/08/2016, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 15/09/2016 và ngày 13/09/2019, thửa đất số: 158, tờ bản đồ số: 26

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AO 282910, số và sổ cấp GCN: H 01405, nơi cấp: UBND huyện G, tỉnh Kiên Giang, ngày cấp: 21/01/2009, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 15/09/2016 và ngày 13/09/2019, thửa đất số: 30949.26.442, tờ bản đồ số: 26.

- **Thứ tư:** Quyền sử dụng đất 200,5 m^2 đất tại KV. Y, P. T, Q. C, TP .. Thuộc sở hữu của: Ông Huỳnh Văn T1 và bà Từ Thị Kim T2. Chiếu theo:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751249, số và sổ cấp GCN: CH04500, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 24/10/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 25/09/2020, thửa đất số: 465, tờ bản đồ số: 1.

- Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty S1 tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả hết nợ.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Công ty S1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T1, bà Từ Thị Kim T2 vắng mặt suốt trong quá trình giải quyết vụ án.*

** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ vắng mặt:*

** Theo Đơn khởi kiện ngày 09/3/2022, Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 29/9/2022 và Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 17/7/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn C, quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Văn C là ông Nguyễn Minh T5 trình bày và yêu cầu:*

Nguyên trước đây vào năm 2019, ông Huỳnh Văn T1 có mượn của ông Lâm Văn C số tiền 100.000.000 đồng. Khoảng tháng 9/2020, ông C cần lấy tiền lại để

cưới dâu nên ông C có liên hệ với ông T1 yêu cầu trả tiền mượn. Thế nhưng, ông T1 không trả mà nói lý do con trai của ông C đang làm việc tại xưởng gỗ của ông T1 lâu năm và nói đang bị kẹt tiền, rút tiền về chưa kịp để trả cho ông C. Sau đó, ông T1 có hỏi mượn ông C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) số CB 751249, số vào sổ CH 04500 được UBND quận U cấp ngày 24/10/2015, tại thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1, diện tích 200,5m^2 loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, để vay Ngân hàng 100.000.000 đồng trả tiền cho ông C và vay thêm một ít để mua gỗ về làm công trình tại Long An và công trình Bệnh viện Đại học y dược thành phố C. Do con ông C làm việc tại xưởng gỗ của ông T1 và ông T1 cam đoan chỉ mượn 03 tháng và sẽ trả lại giấy chứng nhận cho ông C. Bên cạnh đó, ông T1 kêu ông C giữ bí mật về việc mượn Giấy chứng nhận này.

Vào ngày 22/9/2020, ông T1 có gọi điện thoại gọi ông C đến nhà ông T1 có chút chuyện. Khi đến nhà, ông T1 đưa ông C đến phòng làm việc và nói với ông C việc mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gặp một xíu vấn đề, kêu ông C chỉ cần ký tên là ông T1 có thể vay tiền được.

Lợi dụng mắt ông C bị mờ nên ông T1 chuẩn bị trước Giấy tờ và trong phòng lúc này ánh sáng rất kém. Mặc khác, ông T1 không nói với ông C đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì tin tưởng ông T1 nên ông C đã ký tên vào giấy tờ đó. Ông C hoàn toàn không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn thế nữa, ông C không có nhận bất kỳ số tiền nào từ ông T1 liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Đến hạn 03 tháng, ông C có đòi lại Giấy chứng nhận nhưng ông T1 không trả và viện đủ lý do là do dịch bệnh, đang đợi vay tiền, cứ hứa hẹn đến nay hơn một năm ông C vẫn không thấy ông T1 trả lại giấy cho ông C.

Tiếp đến, ông C có làm đơn tố giác tội phạm gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C yêu cầu xử lý hành vi phạm tội của ông T1. Tuy nhiên, Cơ quan Cảnh sát điều tra cho rằng tranh chấp dân sự và hướng dẫn ông C khởi kiện dân sự. Sau đó, ông C khởi kiện ông T1 đến Tòa án nhân dân quận Cái Răng để giải quyết và buộc ông T1 hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại đất cho ông C. Trong quá trình Tòa án thụ lý vụ án thì được biết quyền sử dụng đất của ông C liên quan đến vụ kiện giữa Ngân hàng với ông T1. Đồng thời, Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã nhập vụ án lại giải quyết. Yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2020 được công chứng tại Văn phòng C1 giữa ông Lâm Văn C với ông Huỳnh Văn T1.

2. Hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa ông Huỳnh Văn T1 với Ngân hàng TMCP X (E) – Chi nhánh C2, đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1. Tọa lạc: khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ theo quy định của pháp luật.

3. Đồng thời, kiến nghị chỉnh lý mặt sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) số CB 751249, số vào sổ CH 04500 được UBND quận U cấp ngày 24/10/2015, tại thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1, diện tích 200,5m, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ từ ông Huỳnh Văn T1 qua cho ông Lâm Văn C.

Tòa án không hòa giải được nên đưa ra xét xử. Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 15/2023/KDTM-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân quận Cái Răng và Quyết định sửa đổi bổ sung số 74/2023/QĐ-SCBSBA ngày 05/10/2023 đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần X:

Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên S1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 25/9/2023 với số tiền là 14.606.443.537 đồng (Mười bốn tỷ, sáu trăm lẻ sáu triệu, bốn trăm bốn mươi ba ngàn, năm trăm ba mươi bảy đồng**)**, cụ thể như sau: Nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1003-LAV-210081472 là 12.781.704.859 đồng, trong đó: Nợ gốc: 10.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 340.683.908 đồng, lãi quá hạn: 2.383.022.875 đồng, lãi chậm trả lãi: 57.998.076 đồng. Nợ theo Thẻ tín dụng số VB456199 là 1.824.738.678 đồng (bao gồm: số tiền sử dụng: 999.743.576 đồng, nợ lãi: 824.795.102 đồng, phí thường niên là 200.000 đồng)

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thi hành thì hàng tháng bị đơn còn phải thanh toán khoản lãi, phí phát sinh sau ngày 25/9/2023 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng mở thẻ tín dụng đã ký kết.

Trường hợp bị đơn không thanh toán số nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản đã thế chấp để thu hồi theo Hợp đồng thế chấp, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết đối với các quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

+ Quyền sử dụng đất thửa số 168, tờ bản đồ số: 1, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích đất thế chấp 653,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751926, số vào sổ cấp GCN: CH04635, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 17/11/2015.

+ Quyền sử dụng thửa đất số: 1060, tờ bản đồ số: 1, đất ở 40,0m^2, loại đất trồng cây lâu năm, diện tích 80,0m^2, đất khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số: BĐ078949, số vào sổ cấp GCN: CH02136, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 31/5/2012,

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số: 1902, tờ bản đồ số: 1, loại đất ở 100,0m^2, đất trồng cây lâu năm 92,6m^2 đất tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 695434, số vào sổ cấp GCN: CH04290, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 19/08/2015,

+ Quyền sử dụng thửa đất số: 2142, tờ bản đồ số: 1, loại đất trồng cây lâu năm, diện tích 57,6m^2, đất khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 695628, số vào sổ cấp GCN: CH04292, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 09/9/2015, diện tích nằm trong HLAT sông: 36M^2.

+ Quyền sử dụng thửa đất số: 2252, tờ bản đồ số: 1, loại đất trồng cây lâu năm, diện tích 171,9m^2, đất khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751927, số vào sổ cấp GCN: CH04634, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 30/11/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 30/05/2016,

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số: 169, tờ bản đồ số: 1, diện tích 139,8m^2; mục đích sử dụng đất ở 80m^2, đất trồng cây lâu năm 59,8m^2 đất tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751470, số vào sổ cấp GCN: CH04549, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 22/10/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 31/08/2017,

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số: 2238, tờ bản đồ số: 1, diện tích 111,5m^2; đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751469, số vào sổ cấp GCN: CH04548, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 22/10/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 31/08/2017,

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số: 158, tờ bản đồ số: 26, diện tích 587m^2, đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CĐ 934053, số và sổ cấp GCN: CS 14563, nơi cấp: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K, ngày cấp: 16/08/2016, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 15/09/2016 và ngày 13/09/2019,

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số: 160, tờ bản đồ số: 26, diện tích 2826m^2, đất trồng cây hàng năm khác đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CĐ 934054, số và sổ cấp GCN: CS 14562, nơi cấp: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K, ngày cấp: 16/08/2016, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 15/09/2016 và ngày 13/09/2019,

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số: 30949.26.442, tờ bản đồ số: 26, diện tích 1029m^2, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn 150m^{2,} đất trồng cây lâu năm 879m^2 đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AO 282910, số và sổ cấp GCN: H 01405, nơi cấp: UBND huyện G, tỉnh Kiên Giang, ngày cấp: 21/01/2009, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 15/09/2016 và ngày 13/09/2019, phần đất nằm trong HLATGT = 112m^2,

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số: 465, tờ bản đồ số: 1, diện tích 200,5m^2 đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại khu vực Y, P. T, Q. C, TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751249, số và sổ cấp GCN: CH04500, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 24/10/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 25/09/2020,

Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng E thì Công ty S1 tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng E đến khi trả hết nợ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn C

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T1 và ông Lâm Văn C vô hiệu do bị lừa dối.

Tách giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T1 và ông Lâm Văn C thành vụ kiện khác nếu các đương sự có yêu cầu.

Bác yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng E với ông Huỳnh Văn T1 tại thửa 465, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Bác yêu cầu kiến nghị chỉnh lý mặt sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) số CB 751249, số vào sổ CH 04500 được UBND quận U cấp ngày 24/10/2015, tại thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1, diện tích 200,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ từ ông Huỳnh Văn T1 qua cho ông Lâm Văn C.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá và chi phí đăng tin tìm kiếm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/10/2023: ông Lâm Văn C có đơn kháng cáo: ông yêu cầu sửa án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu Hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa ông Huỳnh Văn T1 với Ngân hàng đối với thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1 đất tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ và Kiến nghị chỉnh lý mặt sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T1 qua cho ông C.

Ngày 19/10/2023: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có Kháng nghị số 23/QĐ-VKS –KDTM ngày 19/10/2023 kháng nghị toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại đề nghị huỷ Bản án giao hồ sơ vụ án cho Toà án xét xử lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay,

** Ông Lâm Văn C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày*: Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, khi Ngân hàng xuống đất thẩm định ông có thấy nhưng không biết họ xuống đất để làm gì, ông chỉ nghĩ họ đi xem đất phía sau cạnh đất của ông; ông không được biết việc vay Ngân hàng của ông T1. Hiện nay cả nhà ông chỉ có 1 căn nhà trên đất làm nơi sinh sống duy nhất nên ông đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng Hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa ông T1 với Ngân hàng và kiến nghị chỉnh lý mặt sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 465, tờ bản đồ số 1, diện tích 200,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ từ ông T1 qua cho ông C.

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn chịu trách nhiệm thanh toán tổng số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng nếu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp. Đề nghị giữ y án sơ thẩm. Không đồng ý với kháng cáo của ông C. Việc Toà án cấp sơ thẩm không đưa người có liên quan là vợ con ông C vào tham gia tố tụng là quan điểm của người giải quyết, nếu thấy cần thiết có thể triệu tập đưa họ vào tham gia ở giai đoạn phúc thẩm.

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

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của ông Lâm Văn C trong hạn luật định và thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức. Viện kiểm sát kháng nghị trong hạn luật định nên phù hợp về mặt hình thức; Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Về nội dung: Thấy rằng: Do Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về trình tự thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết vụ án, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cụ thể như sau:

(1). Ngày 11/11/2021, giữa Ngân hàng với bị đơn Công ty S1 ký kết hợp đồng tín dụng, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Bản án sơ thẩm tuyên buộc Công ty S1 phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc chưa thanh toán và lãi trên nợ gốc trong hạn và quá hạn là có căn cứ.

Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm còn tuyên buộc bị đơn phải trả cho Ngân hàng khoản lãi chậm trả lãi số tiền 57.998.076 đồng là lãi chồng lãi, phạt chồng phạt vi phạm Luật Các tổ chức tín dụng; Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN của Thống đốc Ngân hàng N; khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số

01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn do đó đề nghị điều chỉnh phần tuyên buộc này.

(2). Bản án sơ thẩm còn tuyên *"kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thi hành thì hàng tháng bị đơn còn phải thanh toán khoản lãi, phí phát sinh sau ngày 25/9/2023 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, Hợp đồng mở thẻ đã ký kết"* mà không ghi rõ chịu lãi trên khoản nợ gốc chậm thanh toán là trái quy định pháp luật, lãi chồng lãi, gây ảnh hưởng quyền lợi cho bị đơn.

(3) Xét kháng cáo của ông Lâm Văn C: Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/9/2020 (ông C ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông T1 tại thửa đất số 465) vô hiệu do bị lừa dối là đúng quy định; nhưng tách giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T1 với ông C thành vụ kiện khác nếu các đương sự có yêu cầu là chưa giải quyết triệt để vụ án;

Tại Biên bản xác minh ngày 29/12/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm, tại thửa đất 465 có căn nhà của hộ gia đình ông Lâm Văn C đang sinh sống gồm có: ông C, Lâm Văn T6, Dương Thị Tố A, Trương Thị L1, Lâm Thị Hồng T7, Châu Trúc L2. Nhưng khi giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét giá trị pháp lý đối với quy trình thẩm định của Ngân hàng, để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà ông C yêu cầu hủy, từ đó ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của gia đình ông C khi xử lý tài sản thế chấp tại thửa 465.

Từ những phân tích trên cho thấy, yêu cầu kháng cáo của ông C có cơ sở chấp nhận. Do bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Đề nghị: Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; ý kiến của những người tham gia tố tụng khác, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết*: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn; đơn khởi kiện bổ sung của ông Lâm Văn C và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thì quan hệ được xác định đây là quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản".* Bị đơn có địa chỉ tại quận C cho nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cái Răng được quy định tại khoản 1

Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Đối với bị đơn Công ty S1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T1, bà Từ Thị Kim T2 trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và đã tống đạt hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn và người liên quan ông T1, bà T2 vẫn vắng mặt không rõ lý do. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp. Ông Lâm Văn C kháng cáo và thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí nên được xem xét hợp lệ về mặt hình thức. Viện kiểm sát kháng nghị trong hạn luật định.

[3] *Về nội dung không có kháng cáo*: Đối với số nợ gốc; tiền lãi trong hạn và quá hạn của nguyên đơn đối với bị đơn, các bên không ai đặt ra kháng cáo nên giữ y như án sơ thẩm tuyên, và kể cả việc xử lý các tài sản đảm bảo còn lại ngoại trừ phần tài sản liên quan đến ông Lâm Văn C nên vì vậy, Bản án giữ y các phần tuyên này không đặt ra xem xét lại.

[4] *Xét nội dung kháng nghị có đặt ra xem xét đối với phần tuyên lãi phạt chậm trả: Bản án sơ thẩm còn tuyên buộc bị đơn phải trả khoản lãi chậm trả lãi, với số tiền 57.998.076 đồng.*

Thấy rằng, theo khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 11 và khoản 2 Điều 13 quy chế cho vay của tổ chức tín dụng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN của Thống đốc Ngân hàng N; khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm cho hợp đồng tín dụng: Lãi suất phạt quá hạn ở đây được hiểu là lãi quá hạn. Ngoài ra, không có quy định nào kể cả trong Bộ luật Dân sự cho phép tổ chức tín dụng phạt nhiều lần về cùng một vi phạm trong hợp đồng tín dụng. Vì nếu cho phép phạt nhiều lần thì quy định phạt lãi do quá hạn không được vượt quá 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn cho vay nói trên đã bị vô hiệu hoá. Do đó, đây là lãi chồng lãi, phạt chồng phạt. Từ đó, nội dung thỏa thuận lãi suất trên số tiền lãi chậm trả 10%/năm của các bên thoả thuận tại khoản 3.5 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng ngày 11/11/2021 là trái pháp luật theo khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, chấp nhận nội dung này của kháng nghị, sửa lại phần tuyên về nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với nguyên đơn, không buộc trả thêm phần lãi chậm trả.

[5] Xét nội dung kháng nghị có đặt ra xem xét đối với Bản án sơ thẩm còn tuyên *"kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thi*

hành thì hàng tháng bị đơn còn phải thanh toán khoản lãi, phí phát sinh sau ngày 25/9/2023 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, Hợp đồng mở thẻ đã ký kết" mà không ghi rõ chịu lãi trên khoản nợ gốc chậm thanh toán là trái quy định pháp luật, lãi chồng lãi, gây ảnh hưởng quyền lợi cho bị đơn.

Phần phân tích này của kháng nghị là phù hợp nên chấp nhận điều chỉnh lại phần tuyên của bản án theo đó xác định "*kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thi hành thì hàng tháng bị đơn còn phải thanh toán khoản lãi, phí phát sinh sau ngày 25/9/2023 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, Hợp đồng mở thẻ đã ký kết phải chịu lãi trên khoản nợ gốc chậm thanh toán".* Có như vậy mới đảm bảo phù hợp với quy định, không ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

[6] Để xét kháng cáo và kháng nghị cần thiết đánh giá với tổng thể các chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện, lời khai của các đương sự và các chứng cứ khác theo đó lồng ghép về nội dung liên quan đến phần tài sản thế chấp của ông Lâm Văn C kháng cáo với nội dung kháng nghị đặt ra liên quan đến phần việc đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đánh giá đối với các mối quan hệ tranh chấp mà Toà án cấp sơ thẩm đã nhập giải quyết trong vụ án này: Chủ yếu nội dung xoay quanh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp:

[6.1] *Xét, yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với ông Huỳnh Văn T1*.

[6.1.1] Quá trình vay tín dụng tại Ngân hàng thì ông T1 có đăng ký thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa 465, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ cho Ngân hàng. Trước khi giải ngân cho Công ty S1 thì Ngân hàng đã tiến hành xuống thẩm định lại phần tài sản cần thế chấp. Quá trình thẩm định tài sản Ngân hàng đã cung cấp cho Tòa án toàn bộ hồ sơ thẩm định tài sản kèm hình ảnh hiện trạng tài sản tranh chấp;

[6.1.2] Ngân hàng xuất trình Phiếu báo kết quả thẩm định ngày 30/9/2020 của Ngân hàng cung cấp chỉ ghi nhận giá trị đất 2.205.500.000 đồng, trên đất có xây dựng nhà trệt, không thể hiện nhà do ai đang quản lý, sử dụng;

[6.1.3] Phía ông C thừa nhận là trước đây ông T1 có đến nhà ông C để hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C để vay tiền Ngân hàng trả nợ cho ông C và bổ sung vốn làm ăn, ông T1 kêu ông C ký tên vào giấy tờ gì đó nhưng do ông C mắt mờ không nhìn rõ và đã ký tên vào giấy tờ vay tiền gì đó, sau đó vài ngày thì ông T1 có dẫn mấy người bên Ngân hàng xuống nhà ông để chụp hình nhưng ông không biết đó là chụp hình để ông T1 vay tiền, ông cứ nghĩ là do ông T1 dẫn người mua miếng đất phía sau. Ông C cũng xác định Ngân hàng có đến

phần đất nhưng ông không được thông báo nội dung việc thẩm định. Như vậy, án sơ thẩm nhận định phía Ngân hàng có thẩm định tài sản cho vay là đúng quy định và chủ cũ của tài sản cũng biết việc Ngân hàng đến thẩm định tài sản trước khi cho vay. Nên việc án sơ thẩm căn cứ vào mục 1 Phần II về dân sự tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao và khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự quy định là phù hợp.

[6.2] Tuy nhiên, tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 465, gia đình ông C vẫn sinh sống trên nhà, đất này. Cụ thể: Theo Biên bản xác minh ngày 29/12/2022 (bút lục 284) của Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận tại thửa đất 465 có căn nhà của hộ gia đình ông Lâm Văn C đang sinh sống gồm có: ông C, Lâm Văn T6, Dương Thị Tố A, Trương Thị L1, Lâm Thị Hồng T7, Châu Trúc L2. Nhưng khi giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ theo quy định của pháp luật. Phân tích việc đưa thiếu người tham gia tố tụng sẽ không đảm bảo được việc Ngân hàng sau này khi yêu cầu phát mãi sẽ không thực hiện được thuận lợi vì Bản án không tuyên buộc ông C và những người thuộc thành viên trong gia đình đang ở trên đất này có trách nhiệm bàn giao và như vậy sẽ không thực hiện được việc thi hành án. Hơn nữa, trên đất còn có căn nhà do ông C xây dựng cũng chưa được định giá trị đã xây dựng. Do vậy chấp nhận đối với nội dung này của Kháng nghị huỷ một phần bản án sơ thẩm liên quan đến việc giải quyết xử lý tài sản đảm bảo liên quan đến ông Lâm Văn C. Không cần thiết huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm như Kháng nghị đã đặt ra.

[6.3] Do ông C không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm tách ra không giải quyết. Vấn đề này kháng nghị có đánh giá nhưng việc tách ra là sự định đoạt của đương sự. Việc này là khách quan; cấp sơ thẩm không có lỗi. Tuy nhiên, cũng cần phân tích thêm rằng khi giải quyết lại phần tài sản đảm bảo liên quan đến ông C và ông T1 cần thiết phải phân tích; giải thích quyền và lợi ích liên quan để các bên có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu liên quan hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông T1 có như vậy mới giải quyết triệt để vụ án.

[7] Về án phí sơ thẩm:

Do có điều chỉnh lại phần tuyên buộc không chấp nhận số tiền lãi chậm trả lãi nên số tiền buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn có giảm; nên điều chỉnh lại án phí mà bị đơn phải chịu tương ứng số tiền phải trả cho nguyên đơn; số tiền án phí tương ứng là 122.548.445 đồng;

Đối với tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn đã nộp; nguyên đơn được nhận lại trong đó chỉ giữ lại 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tạm ứng án phí để giải quyết liên quan hợp đồng thế chấp như nội dung án huỷ phần liên quan đến tài sản thế chấp; sau này sẽ được giải quyết trong vụ án khi xét xử lại.

Chưa giải quyết về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

[8] *Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm*: Do yêu cầu kháng cáo của ông C không được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí.

[9] Quan điểm Kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ được chấp nhận một phần do phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử, cụ thể: Chấp nhận huỷ một phần Bản án sơ thẩm liên quan đến tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp liên quan đến ông Lâm Văn C để cấp sơ thẩm đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng; và cần giải quyết hậu quả liên quan khi huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C và ông T1 trong cùng vụ án; Sửa một phần Bản án sơ thẩm: không chấp nhận tính lãi chậm trả lãi và cách tuyên về nghĩa vụ trả chịu lãi trên khoản nợ gốc chậm thanh toán; các phần khác của Bản án không có kháng cáo nên được giữ nguyên có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 1; Khoản 2 và khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lâm Văn C: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ; Giữ y một phần bản án sơ thẩm; Sửa một phần bản án sơ thẩm và Huỷ một phần Bản án sơ thẩm, cụ thể như sau:

1. Giữ Y một phần Bản án sơ thẩm và Sửa một phần bản án sơ thẩm, cụ thể như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần X.

Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên S1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần X nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 25/9/2023 với số tiền là **14.548.445.461 đồng (Mười bốn tỷ, năm trăm bốn mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi lăm ngàn, bốn trăm sáu mươi mốt đồng)**, cụ thể như sau: Nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1003-LAV-210081472 là 12.723.706.783 đồng, trong đó: Nợ gốc: 10.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 340.683.908 đồng, lãi quá hạn: 2.383.022.875 đồng. Nợ theo Thẻ tín dụng số VB456199 là 1.824.738.678 đồng (bao gồm: số tiền sử dụng: 999.743.576 đồng, nợ lãi: 824.795.102 đồng, phí thường niên là 200.000 đồng)

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thi hành thì hàng tháng bị đơn còn phải thanh toán khoản lãi, phí phát sinh sau ngày 25/9/2023 trên số nợ gốc chậm thanh toán cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng mở thẻ tín dụng đã ký kết.

Trường hợp bị đơn không thanh toán số nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản đã thế chấp để thu hồi theo Hợp đồng thế chấp, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết đối với các quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

+ Quyền sử dụng đất thửa số 168, tờ bản đồ số: 1, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích đất thế chấp 653,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751926, số vào sổ cấp GCN: CH04635, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 17/11/2015,

+ Quyền sử dụng thửa đất số: 1060, tờ bản đồ số: 1, đất ở 40,0m^2, loại đất trồng cây lâu năm, diện tích 80,0m^2, đất khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ078949, số vào sổ cấp GCN: CH02136, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 31/5/2012,

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số: 1902, tờ bản đồ số: 1, loại đất ở 100,0m^2, đất trồng cây lâu năm 92,6m^2 đất tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 695434, số vào sổ cấp GCN: CH04290, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 19/08/2015,

+ Quyền sử dụng thửa đất số: 2142, tờ bản đồ số: 1, loại đất trồng cây lâu năm, diện tích 57,6m^2, đất khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 695628, số vào sổ cấp GCN: CH04292, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 09/9/2015, diện tích nằm trong HLAT sông: 36M^2,

+ Quyền sử dụng thửa đất số: 2252, tờ bản đồ số: 1, loại đất trồng cây lâu năm, diện tích 171,9m^2, đất khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751927, số vào sổ cấp GCN: CH04634, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 30/11/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 30/05/2016,

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số: 169, tờ bản đồ số: 1, diện tích 139,8m^2; mục đích sử dụng đất ở 80m^2, đất trồng cây lâu năm 59,8m^2 đất tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751470, số vào sổ cấp GCN: CH04549, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 22/10/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 31/08/2017,

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số: 2238, tờ bản đồ số: 1, diện tích 111,5m^2; đất trồng cây lâu năm đất tọa lạc tại khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần

Thơ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751469, số vào sổ cấp GCN: CH04548, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 22/10/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 31/08/2017,

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số: 158, tờ bản đồ số: 26, diện tích 587m^2, đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CĐ 934053, số và sổ cấp GCN: CS 14563, nơi cấp: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K, ngày cấp: 16/08/2016, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 15/09/2016 và ngày 13/09/2019,

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số: 160, tờ bản đồ số: 26, diện tích 2826m^2, đất trồng cây hàng năm khác đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CĐ 934054, số và sổ cấp GCN: CS 14562, nơi cấp: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K, ngày cấp: 16/08/2016, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 15/09/2016 và ngày 13/09/2019,

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số: 30949.26.442, tờ bản đồ số: 26, diện tích 1029m^2, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn 150m^{2,} đất trồng cây lâu năm 879m^2 đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AO 282910, số và sổ cấp GCN: H 01405, nơi cấp: UBND huyện G, tỉnh Kiên Giang, ngày cấp: 21/01/2009, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 15/09/2016 và ngày 13/09/2019, phần đất nằm trong HLATGT = 112m^2,

Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng E thì Công ty S1 tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng E đến khi trả hết nợ.

2. Huỷ một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 15/2023/KDTM-ST ngày 25/12/2023 của Toà án nhân dân quận Cái Răng về phần liên quan đến Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng giữa Ngân hàng TMCP X với ông Huỳnh Văn T1. Các Hợp đồng thế chấp bị huỷ gồm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 080/2020/EIBCR-TD/TCTS ngày 22/10/2020, công chứng tại Văn phòng C1; ngày 23/10/2020; số công chứng 10975; quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD;

Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 105/2021/EIBCR-TD/TCTS ngày 11/11/2021, công chứng tại Văn phòng C1; ngày 11/11/2021; số công chứng 9044; quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD

3. Chưa giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn C và ông Huỳnh Văn Thành p đất tại thửa đất số: 465, tờ bản đồ số: 1, diện tích 200,5m^2 đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại khu vực Y, P. T, Q. C, TP . theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 751249, số và sổ cấp GCN: CH04500, nơi cấp: U, TP ., ngày cấp: 24/10/2015, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 25/09/2020. Cấp sơ

thẩm xem xét đánh giá giải quyết việc huỷ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn C và ông Huỳnh Văn T1 và giải quyết hậu quả của Hợp đồng này trong cùng vụ án khi các đương sự có yêu cầu.

Chuyển hồ sơ cho Toà án nhân dân quận Cái Răng giải quyết lại phần nội dung bản án bị huỷ theo thủ tục sơ thẩm.

4. *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ*: Số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận cho nên bị đơn phải chịu chi phí này. Bị đơn có trách nhiệm hoàn lại số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) cho nguyên đơn ở giai đoạn thi hành án theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

5. *Về chi phí trưng cầu giám định giá*: Số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Do yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn C được chấp nhận một phần cho nên ông C và bị đơn mỗi bên phải chịu phân nửa chi phí này. Bị đơn có trách nhiệm hoàn lại số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) cho ông C ở giai đoạn thi hành án theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

6. *Về chi phí đăng tin tìm kiếm*: Ghi nhận các đương sự đã nộp và chi xong.

7. *Về án phí sơ thẩm*:

Bị đơn phải nộp 122.548.445 đồng (Một trăm hai mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi tám ngàn, bốn trăm bốn mươi lăm đồng) án phí kinh doanh thương mại.

Tạm giữ lại 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí để giải quyết liên quan hợp đồng thế chấp của Nguyên đơn. Khấu trừ số tiền 59.000.000 đồng (năm mươi chín triệu đồng) nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí; nguyên đơn được nhận lại số tiền 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu đồng) tiền tạm đã nộp ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0008710 ngày 21/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng. Ông Lâm Văn C được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

8. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm chưa ai phải chịu.

9. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: không ai phải chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 29/3/2024).

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 tự thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

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

***Nơi nhận:**
- Đương sự;
- VKSNDTPCT;
- TAND Q. Cái Răng
- Cục THADS Q.Cái Răng

Lê Thị Minh Trang