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: 125/2026/KDTM-PT
Ngày 30-3-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật

NHÂN DANHNƯỚC 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: Ông Huỳnh Văn Luật

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Bà Nguyễn Thị Huyền.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tình - 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 toà***: Ông Nguyễn Thành Nhân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 30 tháng 3 năm 2026 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 335/2025/TLPT-KDTM ngày 18/11/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 764/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 3979/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 (V); địa chỉ: Số A đường T, phường C, Quận H, Thành phố Hà Nội (nay là phường C, Thành phố Hà Nội);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Phúc H và bà Nguyễn Minh Nhật P; cùng địa chỉ: Số C Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 823/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 16/8/2024); ông H, bà P1 có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH MTV N1; địa chỉ: Số A, đường V, Khu F, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ chi nhánh: Thửa đất số 1326, tờ bản đồ số 42, ấp A, xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996; địa chỉ liên hệ: Số F, đường số A, Trung tâm hành chính D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2023); có mặt.

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

1. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1973.

2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà H1: Ông Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1996; địa chỉ liên hệ: Số F, đường số A, Trung tâm hành chính D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2024); có mặt.

3. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ F, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Bà Phạm Đỗ Thùy L, sinh năm 1979; địa chỉ liên hệ: Thửa đất số 1053-1054, tờ bản đồ số 47, đường số E, 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 (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2024); có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ F, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1960; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Phương L1, sinh năm 1992; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số C, tổ G, ấp A, xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1983; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1984; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ H, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

9. Văn phòng C2 (trước đây là Văn phòng C3); địa chỉ: Số A, khu phố B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Văn phòng C4; địa chỉ: Số A Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Phòng C5 tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số D Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/6/2023, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Phạm Phúc H trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 (Ngân hàng V) đã cho Công ty TNHH MTV N1 vay tiền theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng cho vay hạn mức số 220075VVN/2022- HĐCVHM/NHCT640 ngày 13/07/2022. Hạn mức cho vay 55.000.000.000 đồng (năm mươi lăm tỷ đồng), mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hạt nhựa, nệm và bao bì các loại. Thời hạn cho vay: 06 tháng/01 giấy nhận nợ. Lãi suất vay ưu đãi 7,5 %/năm cố định trong suốt thời hạn vay, lãi suất vay thông thường 9,0 %/năm, lãi suất quá hạn là 150%/năm lãi suất cho vay thông thường. Thời gian hoàn trả tiền gốc theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng 01 lần vào 25 của tháng.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty N1 38.812.577.712 đồng (ba mươi tám tỷ tám trăm mươi hai triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm mười hai đồng) theo các giấy nhận nợ từ số 01 đến giấy nhận nợ số 31.

Tạm tính đến ngày 04/8/2025, Công ty N1 đã thanh toán được 9.414.573.365 đồng, trong đó nợ gốc 8.447.826.210 đồng, nợ lãi 966.747.155 đồng, còn nợ 43.798.128.753 đồng, trong đó nợ gốc 30.364.751.502 đồng, nợ lãi quá hạn 9.177.893.958 đồng, lãi phạt 4.255.483.293 đồng.

- Hợp đồng cho vay từng lần số 220024VVN/2022 ngày 21/03/2022. Hạn mức cho vay: 5.280.000.000 đồng (năm tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng); mục đích vay vốn: Thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ để đầu tư máy móc thiết bị của Công ty bao gồm máy nhiệt tan chảy nhựa, hệ thống xử lý khí thải và nước thải, hệ thống quan trắc khí thải tự động và máy tạo hạt nhựa tái sinh 3 cấp công nghệ G. Thời hạn cho vay 60 tháng; lãi suất vay ưu đãi 8,7 %/năm từ ngày 24/03/2022 đến ngày 24/03/2024, lãi suất vay thông thường 10,5%/năm, lãi suất

quá hạn 150%/năm lãi suất cho vay thông thường. Thời gian hoàn trả tiền gốc 88.000.000 đồng/tháng vào ngày 25 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên vào ngày 25/04/2022. Kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng 01 lần vào 25 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên vào ngày 25/04/2022.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty N1 5.280.000.000 đồng (năm tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng) theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 24/03/2022. Tạm tính đến ngày 04/8/2023, Công ty N1 đã thanh toán được 2.327.394.607 đồng, trong đó nợ gốc 1.995.387.036, nợ lãi quá hạn 331.662.644 đồng, lãi phạt 344.927 đồng, còn nợ 4.624.178.811 đồng, trong đó nợ gốc 3.284.612.964 đồng, nợ lãi quá hạn 1.233.431.524 đồng, lãi phạt 106.134.323 đồng.

- Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 200118VVN/2020-HĐCVDADT/NHCT640 ngày 19/11/2020, hạn mức cho vay 6.900.000.000 đồng (sáu tỷ chín trăm triệu đồng). Mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí đầu tư Dự án Hệ thống điện mặt trời mái nhà theo hợp đồng kinh tế số 01092020/01-TDS với quy mô công suất 664.385 KWp tại địa chỉ thửa đất số 1326, tờ bản đồ số 42, ấp A, xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Thời hạn cho vay: 84 tháng từ ngày 30/12/2020 đến ngày 30/12/2027. Lãi suất vay ưu đãi 8,9%/năm từ ngày 30/12/2020 đến ngày 30/12/2022, lãi suất vay thông thường 10,5%/năm, lãi suất quá hạn là 150%/năm lãi suất cho vay thông thường. Thời gian hoàn trả tiền gốc 84.146.000 đồng/tháng (tháng cuối cùng trả tiền gốc 84.174.000 đồng) vào ngày 25 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên vào ngày 25/02/2021. Kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng 01 lần vào 25 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên vào ngày 25/02/2021.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty N1 6.900.000.000 đồng (sáu tỷ chín trăm triệu đồng) vào ngày 30/12/2020. Tạm tính đến ngày 04/8/2025, Công ty N1 đã thanh toán được 4.875.957.667 đồng trong đó nợ gốc 3.806.033.523 đồng, nợ lãi quá hạn 1.069.728.190 đồng, lãi phạt 195954 đồng, còn nợ 4.641.321.191 đồng, trong đó nợ gốc 3.093.966.477 đồng, nợ lãi quá hạn 1.432.153.614 đồng, lãi phạt 115.201.100 đồng.

- Hợp đồng cho vay từng lần số 190111VVN/2019-HĐCVTL/NHCT640- ngày 05/12/2019, hạn mức cho vay: 6.697.000.000 đồng (sáu tỷ sáu trăm chín mươi bảy triệu đồng). Mục đích vay vốn: Vay bù đắp chi phí mua máy đùn nhựa xốp EPE 350 theo hóa đơn số 0000130 ngày 24/04/2019 của Công ty TNHH S và chi phí mua máy ó nước tạo hạt nhựa theo Hóa đơn số 0000035 ngày 11/04/2019 của Công ty TNHH S1; Thời hạn cho vay: 84 tháng, lãi suất vay ưu đãi 9,4%/năm từ ngày 09/12/2019 đến ngày 09/12/2021, lãi suất vay thông thường 10,5%/năm, lãi suất quá hạn 150%/năm lãi suất cho vay thông thường.

Thời gian hoàn trả tiền gốc 79.726.190 đồng/tháng (tháng cuối cùng trả tiền gốc 79.726.230 đồng) vào ngày 25 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 25/02/2021. Kỳ hạn trả nợ lãi 01 tháng 01 lần vào 25 của tháng, ngày trả nợ đầu tiên 25/02/2021.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty N1 6.697.000.000 đồng (sáu tỷ sáu trăm chín mươi bảy triệu đồng) vào ngày 09/12/2019. Tạm tính đến ngày

04/8/2025, Công ty N1 đã thanh toán 8.132,839.768 đồng, trong đó nợ gốc 6.697.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 1.435.810.453 đồng, lãi phạt 29.315 đồng, còn nợ 139.726.027 đồng tiền lãi.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên Công ty N1 đã thế chấp tài sản bảo đảm gồm:

- Quyền sử dụng đất tại xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 656989, số vào sổ cấp GCN QSDĐ 02068QSDĐ/50/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2001, cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/06/2018 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 180394/2018/HĐBĐ/NHCT640 ngày 14/11/2018 đã công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 809133, số vào sổ cấp GCN: CH 02985 do UBND thị xã T cấp ngày 04/03/2015 tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 190019VVN/2019/HĐBĐ/NHCT640 ngày 21/03/2019, đã công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng đất, nhà xưởng và các hạng mục phụ tại xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 482411, số vào sổ cấp GCN: CT26032 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/04/2018 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1900328VVN/2019/HĐBĐ/NHCT640 ngày 05/12/2019, đã công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809440, số vào sổ cấp GCN: CS08211 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/03/2020 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 200041VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 09/03/2020 đã công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 179590, số vào sổ cấp GCN: CS06206 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/08/2017, cập nhật biến động ngày 20/12/2021 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 210362VVN/2021/HĐBĐ/NHCT640 ngày 23/12/2021, đã công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

- 12 Tài sản máy móc thiết bị của Công ty N1 gồm: Máy may nệm PE, mút, máy dệt vải mút mặt nệm 41 kim, máy cắt vải, máy trộn hóa chất (đổ mút), máy bào mút tròn, máy cắt mút vuông, khuôn đổ mút, máy cắt quy cách mút theo Hợp đồng mua bán số 09/HĐ MBTBMM/ĐP-NAP ngày 10/07/2018 và Hóa đơn số 0000117 ngày 12/10/2018 của Công ty TNHH S theo Hợp đồng thế chấp động sản số 180381/2018/HĐBĐ/NHCT640 ngày 31/10/2018 và các văn

bản sửa đổi bổ sung.

- 05 Máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty N1 gồm: Máy tạo hạt PE, EPE, máy băm mút xốp PE, máy cắt tự động, quy cách nệm PE, máy dán Poam PE, máy đục lỗ tấm nệm PE thủy lực theo Hợp đồng mua bán số 07/HĐTBMM/ĐP-NAP ngày 25/07/2018 và Hóa đơn số 0000122 ngày 22/10/2018 của Công ty TNHH S theo Hợp đồng thế chấp động sản số 180381/2018/HĐBĐ/NHCT640 ngày 31/10/2018 và các văn bản sửa đổi bổ sung.

- 03 máy móc thiết bị để phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty N1 gồm: Máy dán bồi đứng PE, máy bồi kéo PE, máy trục phi quấn theo Hợp đồng mua bán thiết bị máy móc số 08/HĐTBMM/ĐP-NAP ngày 20/09/2018 và Hóa đơn số 0000127 ngày 09/11/2018 của Công ty TNHH S theo Hợp đồng thế chấp động sản số 180403/2018/HĐBĐ/NHCT640 ngày 19/11/2018 và các văn bản sửa đổi bổ sung.

- Máy đùn nhựa xốp EPE 350 theo Hợp đồng kinh tế số 03/2019 ngày 10/03/2019 và Hóa đơn số 0000130 ngày 24/04/2019 của Công ty TNHH S theo Hợp đồng thế chấp động sản số 190084VVN/2019/HĐBĐ/NHCT640 ngày 07/06/2019 và các văn bản sửa đổi bổ sung.

- Máy thổi và máy cắt bọc, máy đục túi xốp và máy đóng bọc theo Hợp đồng mua bán máy thổi số 05/2019-HĐMB ngày 25/03/2019 và Hóa đơn số 0000039 ngày 31/05/2019 của Công ty TNHH S1 theo Hợp đồng thế chấp động sản số 190177VVN/2019/HĐBĐ/NHCT640 ngày 04/09/2019 và các văn bản sửa đổi bổ sung.

- Hệ thống điện mặt trời mái nhà công suất thiết kế 0,664 MWp; lắp đặt trên mái nhà xưởng thuộc sở hữu Công ty N1 gồm: Pin mặt trời, I, khung nhôm, thiết bị tủ điện theo Hợp đồng kinh tế số 01092020/01-TDS ngày 09/09/2020 và Hóa đơn giá trị gia tăng số 030 ngày 31/12/2020, tại Hợp đồng thế chấp động sản số 200340VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 19/11/2020.

- Hệ thống máy thổi túi nhựa HDPE/LDPE gồm: Dây chuyền sản xuất túi nhựa, máy bồi dán tăng độ dày, máy ép tấm cách nhiệt OOP theo Hợp đồng mua bán máy sản xuất túi nhựa xuất khẩu số 01.NAP.TT ngày 21/07/2020 và Hóa đơn GTGT số 026 ngày 06/09/2020 của Công ty TNHH MTV X tại Hợp đồng thế chấp động sản số 200346VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 19/11/2020.

- Dây chuyền rửa phế liệu nhựa và dây chuyền tạo hạt nhựa phế liệu gồm: Hệ thống bằm rửa phế liệu nhựa, model DW-300, Dây chuyền tạo hạt nhựa phế liệu nhựa - Công suất 3.500 - 4.000 Kg/giờ, Model: H-DFC-300I theo Hợp đồng mua bán máy số 08/2020/HĐMB ngày 22/08/2020 và hóa đơn số 027 ngày 07/10/2020 của Công ty TNHH MTV X tại Hợp đồng thế chấp động sản số 210050VVN/2021/HĐBĐ/NHCT640 ngày 24/03/2021.

- Máy dán bồi đứng màng PE, máy cắt mút vuông, máy băm mút xốp PE, máy trộn hóa chất (đổ mút) theo Hợp đồng kinh tế số 10/2020/HĐMB -MMTB ngày 07/09/2020 và hóa đơn số 028 ngày 07/10/2020 của Công ty TNHH MTV

X tại Hợp đồng thế chấp động sản số 210050VVN/2021/HĐBĐ/NHCT640 ngày 24/03/2021.

- Máy nhiệt tan chảy nhựa theo Hợp đồng kinh tế số 01.05.2021/ HĐMBMMTB/TT- NAP ngày 17/05/2021 và Hóa đơn số 064 ngày 28/05/2021 của Công ty TNHH MTV X tại Hợp đồng thế chấp động sản số 220050VVN/2022/HĐBĐ/NHCT640 ngày 21/03/2022.

- Máy tạo hạt nhựa tái sinh 3 cấp công nghệ Germany theo Hợp đồng kinh tế số 02.11.2021/HĐMTH/TT-NAP ngày 25/11/2021 ký giữa Công ty TNHH MTV X và Công ty N1 và Hóa đơn giá trị gia tăng số 5 ngày 17/03/2022 của Công ty TNHH MTV X tại Hợp đồng thế chấp động sản số 220056VVN/2022/HĐBĐ/NHCT640 ngày 21/03/2022.

- Xe ôtô gồm: Xe ô tô con Hyundai biển số đăng ký 61A-515.94 và xe ô tô tải thùng kín THACO biển số đăng ký 61C-108.36 tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 190320VVN/2019/HĐBĐ/NHCT640 ngày 27/11/2019.

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện (các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của hệ thống điện mặt trời áp mái) tại địa chỉ thửa đất số 1326, tờ bản đồ số 42, ấp A, xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng mua bán điện cho hệ thống điện mặt trời mái nhà số 1714279 ngày 29/12/2020 và số 1722622 ngày 29/12/2020 giữa Công ty N1 và Tổng công ty Đ1 tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 210068VVN/2021/ HĐBĐ/NHCT640 ngày 24/03/2021.

- Toàn bộ hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty N1 được phản ánh trong sổ sách kế toán và/hoặc chứng từ kho hàng tại Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 210134VVN/2021/HĐBĐ/NHCT640 ngày 18/05/2021.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Công ty N1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh, không thực hiện việc trả nợ gốc, lãi đúng cam kết nên Ngân hàng V khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ.

Trong thời gian Tòa án giải quyết vụ án, Công ty N1 đã thanh toán được một phần nợ và giải chấp được một số tài sản gồm: Quyền sử dụng đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809440, số vào sổ cấp GCN: CS08211 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/03/2020 cho bà Trần Thị H1; Quyền sử dụng đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 179590, số vào sổ cấp GCN: CS06206 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/08/2017, cập nhật biến động ngày 20/12/2021 cho ông Trần Thanh T; Quyền sở hữu xe ô tô bao gồm: Xe ô tô con Hyundai biển số đăng ký 61A-515.94 và xe ô tô tải thùng kín THACO biển số đăng ký 61C-108.36 nên Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các tài sản thế chấp nêu trên.

Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số R 656989, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 02068QSDĐ/50/QĐ-UB do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2001, cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H1 ngày 27/06/2018 tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số bất động sản số 180394/2018/HĐBĐ/NHCT640 ngày 14/11/2018. Hiện nay theo thông tin quyền sử dụng đất đã bị quy hoạch công trình đường vành đai 4. Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê biên đền bù giá trị đất, tài sản gắn liền với đất mà ông T chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng và Công ty N1 cùng ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 thỏa thuận đồng ý để ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị Phương L1 nhận giá trị các tài sản gắn liền trên đất; Ngân hàng được nhận toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất. Trường hợp tài quyền sử dụng đất không thuộc quy hoạch công trình đường vành đai 4, Ngân hàng vẫn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Ngân hàng V yêu cầu Tòa án công nhận thỏa thuận giữa Ngân hàng V và Công ty N1 các nội dung sau:

Công ty N1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng V tạm tính đến ngày 04/8/2025 tổng số tiền 53.203.354.782 đồng (năm mươi ba tỷ hai trăm lẻ ba triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn bảy trăm tám mươi hai đồng), trong đó nợ gốc 36.743.330.943 đồng, nợ lãi 11.983.205.123 đồng, lãi phạt 4.476.818.716 đồng, theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng cho vay hạn mức số 220075VVN/2022- HĐCVHM/NHCT640 ngày 13/07/2022;

- Hợp đồng cho vay từng lần số 220024VVN/2022- HĐCVTL/NHCT640-CT ngày 21/03/2022;

- Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 200118VVN/2020 HĐCVDADT /NHCT640 ngày 19/11/2020;

- Hợp đồng cho vay từng lần số 190111VVN/2019-HĐCVTL/NHCT640 ngày 05/12/2019.

Công ty N1 phải tiếp tục trả tiền lãi, lãi suất quá hạn theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày 05/8/2025 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp Công ty N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất tại xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 656989, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 02068QSDĐ/50/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2001, cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/06/2018 cho bà Trần Thị H1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 180394/2018/HĐBĐ/NHCT640 ngày 14/11/2018.

- Quyền sử dụng đất tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là

phường T, 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 BT 809133, số vào sổ cấp GCN: CH 02985 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 04/03/2015 cho ông Trần Thanh T và bà Trần Thị H1 tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 190019VVN/2019/HĐBĐ/NHCT640 ngày 21/03/2019.

- Quyền sử dụng đất, nhà xưởng và các hạng mục phụ tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, 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 CM 482411, số vào sổ cấp GCN: CT26032 do Sở T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/04/2018 cho Công ty N1 tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1900328VVN/2019/HĐBĐ/ NHCT640 ngày 05/12/2019.

- Các tài sản máy móc thiết bị, hàng tồn kho ngân hàng đã liệt kê nêu trên.

Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Công ty N1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng V.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Công ty N1 chịu 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) theo bản kê của Tòa án để trả lại Ngân hàng V.

Ngân hàng V không đồng ý nội dung yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T1 vì Quyền sử dụng đất thửa đất 41, tờ bản đồ số 28, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 809133, số vào số cấp GCN: CH02985 ngày 04/03/2015 cho ông Trần Thanh T và bà Trần Thị H1, đã thế chấp và đã đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 21/03/2019 để bảo đảm nghĩa vụ và hiệu lực đối kháng với bên thứ ba mà các bên có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ.

** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông Lê Huỳnh Đ trình bày:*

Công ty N1 thừa nhận có ký các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản như người đại diện hợp pháp của Ngân hàng V trình bày.

Tạm tính đến ngày 04/8/2025 Công ty N1 còn nợ Ngân hàng V tổng số tiền 53.203.354.782 đồng (năm mươi ba tỷ hai trăm lẻ ba triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn bảy trăm tám mươi hai đồng) trong đó nợ gốc 36.743.330.943 đồng, nợ lãi 11.983.205.123 đồng, lãi phạt 4.476.818.716 đồng.

Công ty N1 đồng ý thanh toán số nợ trên cho Ngân hàng V đồng ý tiếp tục trả tiền lãi, lãi suất quá hạn theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày 05/8/2025 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Thống nhất ý kiến trình bày của Ngân hàng về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); Quyền sử dụng đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); Quyền sở hữu xe ô tô bao gồm xe ô tô con Hyundai biển số

đăng ký 61A-515.94 và xe ô tô tải thùng kín THACO biển số đăng ký 61C-108.36.

Thống nhất ý kiến trình bày của Ngân hàng về cách xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp Công ty N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đồng ý để Ngân hàng V yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo đã thế chấp theo liệt kê của Ngân hàng nêu trên để thu hồi nợ vay.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ, Công ty N1 đồng ý có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng V.

Công ty N1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T1 vì Quyền sử dụng đất thửa đất 41, tờ bản đồ số 28, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 809133, số vào số cấp GCN: CH02985 ngày 04/03/2015 cho ông Trần Thanh T và bà Trần Thị H1. Việc thế chấp tài sản trên để vay vốn tại Ngân hàng tuân thủ đúng quy định của pháp luật về đăng ký thế chấp.

** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Minh T1 là bà Phạm Đỗ Thùy L trình bày:*

Ông T1 không chuyển nhượng thửa đất 41, tờ bản đồ số 28, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Trần Thanh T, không nhận được 600.000.000 đồng theo nội dung giấy nhận tiền ông Thủy cung C cho Tòa án. Ông Nguyễn Minh T1 giữ nguyên toàn bộ yêu cầu độc lập gồm:

- Tuyên vô hiệu "Hợp đồng uỷ quyền" giữa ông Nguyễn Minh T1 với ông Trần Thanh T được Văn phòng C3 công chứng ngày 11/8/2014, số công chứng 4399 quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên vô hiệu "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký ngày 24/11/2014 giữa ông Trần Thanh T với ông Nguyễn Thành T2 được Phòng C5 tỉnh Bình Dương công chứng số 8382, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký ngày 06/01/2015 giữa ông Nguyễn Thành T2, bà Trần Thị H2 với ông Trần Thanh T được Văn phòng C6, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên "Hợp đồng thế chấp bất động sản số 190019VVN/2019/ HĐBĐ/NHCT640 ngày 21/3/2019 giữa Ngân hàng V1 với ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 vô hiệu.

Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Thành T2, bà Trần Thị H2; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 để giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Minh T1 đối với thửa đất 41, tờ bản đồ số 28.

** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 là ông Lê Huỳnh Đ trình bày:*

Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Trần Thanh T và ông Nguyễn Minh T1 được Văn phòng C3 công chứng ngày 11/8/2014 tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức, nội dung.

Thực hiện nội dung Hợp đồng ủy quyền, ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2014 để chuyển nhượng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 28 cho ông Nguyễn Thành T2 được Phòng C5 tỉnh Bình Dương công chứng số 8382, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2014. Trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng tuy nhiên giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T2 đã giao cho ông T 600.000.000 đồng. Ông T đã thực hiện đúng nghĩa vụ của người được ủy quyền là giao lại 600.000.000 đồng cho ông T1, có lập thành giấy nhận tiền, ông T1 trực tiếp nhận tiền ký, ghi họ tên và lăn dấu vân tay trong giấy nhận tiền.

Ông Nguyễn Thành T2 đã đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/11/2014 giữa ông T, ông Nguyễn Thành T2 đã thực hiện xong và chấm dứt theo quy định pháp luật kể từ thời điểm ông Nguyễn Thành T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau một thời gian do không có nhu cầu trực tiếp sử dụng nhà đất và muốn thu hồi tiền mua nhà đất, ông T2 đã đề nghị ông T nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 41. Ông T và vợ chồng ông Nguyễn Thành T2, bà Trần Thị H2 đã giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C7, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGH ngày 06/01/2015.

Sau khi thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng đất, ngày 04/3/2015 ông Trần Thanh T và bà Trần Thị H1 đã được Ủy ban nhân dân thị xã T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 809133, số vào sổ cấp GCN: CH 02985.

Năm 2019 ông T, bà H1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn của Ngân hàng V1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số

190019VVN/2019/HĐBĐ/NHCT640 ngày 21/3/2019.

Theo nội dung "Giấy nhận tiền" ông T1 có mượn lại ngôi nhà cấp 4 trên đất của ông T và thỏa thuận rõ ông T1 mượn ở nhờ đến khi nào ông T lấy lại làm việc khác và không được tự ý tháo dỡ, xây dựng thêm hoặc cho người khác ở. Trong thời gian quản lý đất, ông T thấy ông T1 ở trong căn nhà trên đất đến năm 2016 thì bỏ nhà trống không ở nữa. Ông T đã quản lý nhà, lập hàng rào lưới B40, kẽm gai trước nhà. Sau khi Ngân hàng tranh chấp, Tòa án thẩm định tại chỗ cũng ghi nhận hiện trạng nhà và đất vẫn bỏ trống không có ai ở trên đất. Trong thời gian Tòa án giải quyết vụ án, ông T1 tự ý tháo dỡ hàng rào của ông T, mở cửa căn nhà và đưa một người phụ nữ về ở chung trong nhà mà không được sự đồng ý của ông T. Khi ông T phát hiện, thông báo bằng miệng chuẩn bị lấy lại nhà thì ông T1 gửi đơn yêu cầu độc lập với lý do ông T chưa trả tiền chuyển nhượng đất khi nhận ủy quyền.

Ông T, bà H1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T1.

Tại phiên tòa ông T, bà H1 thay đổi yêu cầu độc lập buộc ông T1 trả lại nhà thành yêu cầu buộc ông T1 chấm dứt hành vi trái pháp luật, buộc gia đình ông T1, bà Nguyễn Thị Thanh N di dời đồ dùng sinh hoạt trả ra khỏi căn nhà cấp 4 của ông T trên thửa đất 41, tờ bản đồ số 28 do gia đình ông T1 đang chiếm giữ trái pháp luật.

Trong thời gian chiếm giữ nhà trái pháp luật, ông T1 có xây dựng 01 nhà vệ sinh trên đất. Ông T đồng ý trả giá trị nhà vệ sinh cho ông T1 theo giá của Hội đồng định giá.

** Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T2 và bà Trần Thị H2 thống nhất trình bày*:

Do có nhu cầu về nhà đất để ở, ngày 24/11/2014 tại Phòng C5 tỉnh Bình Dương ông T2, bà H2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Thanh T để nhận chuyển nhượng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 28. Trước khi ký hợp đồng, ông T2 đã được ông T cho xem Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Minh T1 và ông Trần Thanh T được Văn phòng C3 công chứng ngày 11/8/2014, nội dung ông T được toàn quyền quyết định thửa đất nêu trên của ông T1.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2014 ghi giá chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng nhưng trên thực tế giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Vợ chồng ông T2 đã giao đủ số tiền trên cho ông T. Dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2014, ông T2, bà H2 đã làm các thủ tục và được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT804444 số vào sổ cấp GCN: CH02772 ngày 30/12/2014 đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 28.

Sau khi quản lý nhà, đất một thời gian, do điều kiện kinh tế và có sự thay đổi về chỗ ở, ông T2, bà H2 đã thỏa thuận để vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C7, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGH ngày 06/01/2015.

Ông T, bà H1 đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất và ông T2, bà H2 đã giao nhà, đất cho ông T quản lý sử dụng. Từ khi ông T, bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 809133, số vào sổ cấp GCN: CH 02985 ngày 04/03/2015 đến nay ông T2, bà H2 không còn quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất nêu trên nhưng không đồng ý hủy các văn bản công chứng đã có hiệu lực và thi hành xong theo yêu cầu của ông T1.

** Tại văn bản số 508/VPCC ngày 03/12/2024, Văn phòng C2 (tên cũ Văn phòng C3) trình bày:* Tại thời điểm công chứng Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Nguyễn Minh T1 với ông Trần Thanh T được Văn phòng C3 công chứng ngày 11/8/2014 số công chứng 4399 quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật.

** Tại văn bản số 710/VPCC ngày 02/11/2024, Văn phòng C4 trình bày:* Tại thời điểm công chứng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 06/01/2015 giữa ông Nguyễn Thành T2, bà Trần Thị H2 với ông Trần Thanh T được Văn phòng C6, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật.

** Tại văn bản số 371/STP-PCC1 ngày 02/12/2024, Phòng C5 tỉnh Bình Dương trình bày*: Tại thời điểm công chứng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 24/11/2014 giữa ông Trần Thanh T với ông Nguyễn Thành T2 được Phòng C5 tỉnh Bình Dương công chứng số 8382, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật.

** Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị Phương L1 thống nhất trình bày:* Quyền sử dụng đất tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là của bà Trần Thị H1, tài sản trên đất hiện nay do ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị Phương L1 đang quản lý sử dụng thuộc quyền sở hữu của bà ông A, bà L1. Đồng ý với ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng V và người đại diện hợp pháp của Công ty N1 về cách xử lý tài sản thế chấp nêu trên.

* Tại Bản án kinh doanh thương mại số 03/2025/KDTM-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

I. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 (V) về việc xử lý tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, 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 CU 809440, số vào sổ cấp GCN: CS08211 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/03/2020 cho bà Trần Thị H1; Quyền sử dụng đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, 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 CK 179590, số vào sổ cấp GCN: CS06206 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/08/2017, cập nhật biến động ngày 20/12/2021 cho ông Trần Thanh T; Quyền sở hữu xe ô tô bao gồm: Xe ô tô con Hyundai biển số đăng ký 61A-515.94 và xe ô tô tải thùng kín THACO biển số đăng ký 61C-108.36.

II. Công nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 (V) và Công ty TNHH MTV N1 các nội dung sau:

1. Công ty TNHH MTV N1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 (V) tạm tính đến ngày 04/8/2025 tổng số tiền 53.203.354.782 đồng (năm mươi ba tỷ hai trăm lẻ ba triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn bảy trăm tám mươi hai đồng), trong đó nợ gốc 36.743.330.943 đồng (ba mươi sáu tỷ bảy trăm bốn mươi ba triệu ba trăm ba mươi nghìn chín trăm bốn mươi ba đồng), nợ lãi 11.983.205.123 đồng (mười một tỷ chín trăm tám mươi ba triệu hai trăm lẻ năm nghìn một răm hai mươi ba đồng), lãi phạt 4.476.818.716 đồng (bốn tỷ bốn trăm bảy mươi sáu triệu tám trăm mười tám nghìn bảy trăm mười sáu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 220075VVN/2022-HĐCVHM/NHCT640 ngày 13/07/2022; Hợp đồng cho vay từng lần số 220024VVN/2022- HĐCVTL/NHCT640-CT ngày 21/03/2022; Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 200118VVN/2020- HĐCVDADT/NHCT640 ngày 19/11/2020 và Hợp đồng cho vay từng lần số 190111VVN/2019-HĐCVTL/NHCT640 ngày 05/12/2019.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điềuchỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Trường hợp Công ty TNHH MTV N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo đã thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất tại xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 656989, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 02068QSDĐ/50/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2001, cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/06/2018 cho bà Trần Thị H1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 180394/2018/HĐBĐ/NHCT640 ngày 14/11/2018.

- Quyền sử dụng đất tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, 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 BT 809133, số vào sổ cấp GCN: CH 02985 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 04/03/2015 cho ông Trần Thanh T và bà Trần Thị H1 tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 190019VVN/2019/HĐBĐ/NHCT640 ngày 21/03/2019.

- Quyền sử dụng đất, nhà xưởng và các hạng mục phụ tại xã A, thị xã B,

tỉnh Bình Dương (nay là phường L, 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 CM 482411, số vào sổ cấp GCN: CT26032 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/04/2018 cho Công ty TNHH MTV N1 tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1900328VVN/2019/HĐBĐ/NHCT640 ngày 05/12/2019.

- 12 Tài sản máy móc thiết bị của Công ty N1 gồm: Máy may nệm PE, mút, máy dệt vải mút mặt nệm 41 kim, máy cắt vải, máy trộn hóa chất (đổ mút), máy bào mút tròn, máy cắt mút vuông, khuôn đổ mút, máy cắt quy cách mút theo Hợp đồng mua bán số 09/HĐ MBTBMM/ĐP-NAP ngày 10/07/2018 và Hóa đơn số 0000117 ngày 12/10/2018 của Công ty TNHH S tại Hợp đồng thế chấp động sản số 180381/2018/HĐBĐ/NHCT640 ngày 31/10/2018.

- 05 Máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty N1 gồm: Máy tạo hạt PE, EPE, máy băm mút xốp PE, máy cắt tự động, quy cách nệm PE, máy dán Poam PE, máy đục lỗ tấm nệm PE thủy lực theo Hợp đồng mua bán số 07/HĐTBMM/ĐP-NAP ngày 25/07/2018 và Hóa đơn số 0000122 ngày 22/10/2018 của Công ty TNHH S tại Hợp đồng thế chấp động sản số 180381/2018/HĐBĐ/NHCT640 ngày 31/10/2018.

- 03 máy móc thiết bị để phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty N1 gồm: Máy dán bồi đứng PE, máy bồi kéo PE, máy trục phi quấn theo Hợp đồng mua bán thiết bị máy móc số 08/HĐTBMM/ĐP-NAP ngày 20/09/2018 và Hóa đơn số 0000127 ngày 09/11/2018 của Công ty TNHH S tại Hợp đồng thế chấp động sản số 180403/2018/HĐBĐ/NHCT640 ngày 19/11/2018.

- Máy đùn nhựa xốp EPE 350 theo Hợp đồng kinh tế số 03/2019 ngày 10/03/2019 và Hóa đơn số 0000130 ngày 24/04/2019 của Công ty TNHH S tại Hợp đồng thế chấp động sản số 190084VVN/2019/HĐBĐ/NHCT640 ngày 07/06/2019.

- Máy thổi và máy cắt bọc, máy đục túi xốp và máy đóng bọc theo Hợp đồng mua bán máy thổi số 05/2019-HĐMB ngày 25/03/2019 và Hóa đơn số 0000039 ngày 31/05/2019 của Công ty TNHH S1 tại Hợp đồng thế chấp động sản số 190177VVN/2019/HĐBĐ/NHCT640 ngày 04/09/2019.

- Hệ thống điện mặt trời mái nhà với công suất thiết kế 0,664 MWp; lắp đặt trên mái nhà xưởng thuộc sở hữu Công ty TNHH MTV N1 gồm: Pin mặt trời, I, khung nhôm, thiết bị tủ điện theo Hợp đồng kinh tế số 01092020/01-TDS ngày 09/09/2020 và Hóa đơn giá trị gia tăng số 030 ngày 31/12/2020 tại Hợp đồng thế chấp động sản số 200340VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 19/11/2020.

- Hệ thống máy thổi túi nhựa HDPE/LDPE gồm: Dây chuyền sản xuất túi nhựa, Máy bồi dán tăng độ dày, M ép tấm cách nhiệt OOP theo Hợp đồng mua bán máy sản xuất túi nhựa xuất khẩu số 01.NAP.TT ngày 21/07/2020 và Hóa đơn GTGT số 026 ngày 06/09/2020 của Công ty TNHH MTV X; Hợp đồng mua bán thiết bị máy móc số 01/HĐ MBTBMM/MG-NAP ngày 02/08/2018 và Hóa đơn GTGT số 014 ngày 02/10/2018 của Công ty TNHH K tại Hợp đồng thế chấp động sản số 200346VVN/2020/HĐBĐ/NHCT640 ngày 19/11/2020.

- Dây chuyền rửa phế liệu nhựa và dây chuyền tạo hạt nhựa phế liệu gồm: Hệ thống bằm rửa phế liệu nhựa, model DW-300, Dây chuyền tạo hạt nhựa phế liệu nhựa - Công suất 3.500 - 4.000 Kg/giờ, Model: H-DFC-300I theo Hợp đồng mua bán máy số 08/2020/HĐMB ngày 22/08/2020 và hóa đơn số 027 ngày 07/10/2020 của Công ty TNHH MTV X tại Hợp đồng thế chấp động sản số 210050VVN/2021/HĐBĐ/NHCT640 ngày 24/03/2021.

- Máy dán bồi đứng màng PE, máy cắt mút vuông, máy băm mút xốp PE, máy trộn hóa chất (đổ mút) theo Hợp đồng kinh tế số 10/2020/HĐMB -MMTB ngày 07/09/2020 và hóa đơn số 028 ngày 07/10/2020 của Công ty TNHH MTV X tại Hợp đồng thế chấp động sản số 210050VVN/2021/HĐBĐ/NHCT640 ngày 24/03/2021.

- Máy nhiệt tan chảy nhựa theo Hợp đồng kinh tế số 01.05.2021/HĐMBMMTB/TT- NAP ngày 17/05/2021 và hóa đơn số 064 ngày 28/05/2021 của Công ty TNHH MTV X tại Hợp đồng thế chấp động sản số 220050VVN/2022/HĐBĐ/NHCT640 ngày 21/03/2022.

- Máy tạo hạt nhựa tái sinh 3 cấp công nghệ Germany theo Hợp đồng kinh tế số 02.11.2021/HĐMTH/TT-NAP ngày 25/11/2021 ký giữa Công ty TNHH MTV X và Công ty N1 và Hóa đơn giá trị gia tăng số 5 ngày 17/03/2022 của Công ty TNHH MTV X tại Hợp đồng thế chấp động sản số 220056VVN/2022/HĐBĐ/NHCT640 ngày 21/03/2022.

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán điện (các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của hệ thống điện mặt trời áp mái) tại địa chỉ thửa đất số 1326, tờ bản đồ số 42, ấp A, xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng mua bán điện cho hệ thống điện mặt trời mái nhà số 1714279 ngày 29/12/2020 và số 1722622 ngày 29/12/2020 giữa Công ty N1 và Tổng công ty Đ1 tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 210068VVN/2021/HĐBĐ/NHCT640 ngày 24/03/2021.

- Toàn bộ hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty N1 được phản ánh trong sổ sách kế toán và/hoặc chứng từ kho hàng tại Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 210134VVN/2021/HĐBĐ/NHCT640 ngày 18/05/2021.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH MTV N1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày phát mãi tài sản đảm bảo cho đến khi thực hiện xong các khoản phải trả, Công ty TNHH MTV N1 phải chịu lãi suất trên số tiền chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thi hành án.

Trường hợp sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho Công ty TNHH MTV N1.

Trường hợp Công ty TNHH MTV N2 khoản nợ mà không phải qua xử lý

tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP C1 có trách nhiệm trả lại Công ty TNHH MTV N1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 656989, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 02068QSDĐ/50/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2001, cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/06/2018 cho bà Trần Thị H1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 809133, số vào sổ cấp GCN: CH 02985 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 04/03/2015 cho ông Trần Thanh T và bà Trần Thị H1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 482411, số vào sổ cấp GCN: CT26032 do Sở T3, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/04/2018 cho Công ty TNHH MTV N1.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH MTV N1 đồng ý chịu 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) theo bản kê ngày 09/7/2024 của Tòa án để trả lại Ngân hàng TMCP C1 (V).

II. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T1 về việc tuyên Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Nguyễn Minh T1 với ông Trần Thanh T được Văn phòng C3 công chứng ngày 11/8/2014 có số công chứng 4399 quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T1 về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/11/2014 giữa ông Trần Thanh T với ông Nguyễn Thành T2 được Phòng C5 tỉnh Bình Dương công chứng số 8382, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T1 về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/01/2015 giữa ông Nguyễn Thành T2, bà Trần Thị H2 với ông Trần Thanh T được Văn phòng C6, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T1 về việc tuyên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 190019VVN/2019/HĐBĐ/NHCT640 ngày 21/3/2019 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần C1 với ông Trần Thanh T và bà Trần Thị H1 vô hiệu.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 đối với ông Nguyễn Minh T1 về việc yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Minh T1, bà Nguyễn Thị Thanh N di dời toàn bộ tài sản và chấm dứt hành vi chiếm hữu trái pháp luật ngôi nhà cấp 4 gắn liền thửa đất số 41, tờ bản đồ số 28, tại phường T, 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 BT 809133, số vào sổ cấp GCN: CH02985 ngày 04/03/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Trần Thanh T và bà Trần Thị H1.

Ông Trần Thanh T và bà Trần Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Minh T1 2.392.320 đồng (hai triệu ba trăm chín mươi hai nghìn ba trăm

hai mươi đồng) là giá trị nhà vệ sinh diện tích 3,2m^2 xây dựng trên thửa đất nêu trên.

6. Đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 656989, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 02068QSDĐ/50/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2001, cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/06/2018 cho bà Trần Thị H1.

Trường hợp tài sản trên thuộc quy hoạch công trình đường vành đai 4, khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đền bù giá trị đất và tài sản gắn liền với đất nếu ông Trần Thanh T chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần C1 được nhận tiền đền bù đối với toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất; ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị Phương L1 được nhận toàn bộ giá trị tài sản trên đất. Trường hợp đất và tài sản trên không thuộc quy hoạch và ông Trần Thanh T chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, khi Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật thì ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị Phương L1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có yêu cầu.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Nguyễn Minh T1 phải chịu 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên bản thanh lý chi phí tố tụng ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

8. Về chi phí giám định: Ông Nguyễn Minh T1 phải chịu 7.787.500 đồng (bảy triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo Biên bản thanh lý chi phí tố tụng ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 (V) 79.126.000 đồng (bảy mươi chín triệu một trăm hai mươi sáu nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0003303 ngày 07/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Công ty TNHH MTV N1 phải chịu 161.203.355 đồng (một trăm sáu mươi mốt triệu hai trăm lẻ ba nghìn ba trăm năm mươi năm đồng).

10. Về án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại ông Trần Thanh T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/24 số 0002245 ngày 02/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một

Ông Nguyễn Minh T1 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thanh toán, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 13/8/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đại diện bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 giữ nguyên yêu cầu độc lập và thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 do bà Phạm Đỗ Thùy L đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Minh T1 thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh T1. Lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá chứng cứ về việc ông T1 và vợ con đều bị hạn chế năng lực hành vi dân sự do đó không có người yêu cầu Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sư, việc ông T1 ký ủy quyền chỉ ủy quyền đất chứ không ủy quyền cả tài sản trên đất nên hợp đồng ủy quyền vô hiệu.

* Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án số 03/2025/KDTM-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15-Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị Thanh N, ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị Phương L1 ông Nguyễn Thành T2, bà Trần Thị H2, Văn phòng C2, Văn phòng C4 và Phòng C5 tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ

Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự có trên trên.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1. Căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung.

[2.1] Các đương sự thống nhất xác định: Ngân hàng thương mại cổ phần C1 yêu cầu Công ty TNHH MTV N1 trả số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 04/8/2025 là 53.203.354.782 đồng (năm mươi ba tỷ hai trăm lẻ ba triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn bảy trăm tám mươi hai đồng) trong đó nợ gốc 36.743.330.943 đồng, nợ lãi 11.983.205.123 đồng, lãi phạt 4.476.818.716 đồng. Công ty N1 thừa nhận còn nợ Ngân hàng V số tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng và đồng ý trả số tiền còn nợ. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng sau: Tuyên vô hiệu "Hợp đồng uỷ quyền" giữa ông Nguyễn Minh T1 với ông Trần Thanh T được Văn phòng C3 công chứng ngày 11/8/2014, số công chứng 4399 quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Tuyên vô hiệu "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký ngày 24/11/2014 giữa ông Trần Thanh T với ông Nguyễn Thành T2 được Phòng C5 tỉnh Bình Dương công chứng số 8382, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký ngày 06/01/2015 giữa ông Nguyễn Thành T2, bà Trần Thị H2 với ông Trần Thanh T được Văn phòng C6, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Tuyên "Hợp đồng thế chấp bất động sản số 190019VVN/2019/ HĐBĐ/NHCT640 ngày 21/3/2019 giữa Ngân hàng V1 với ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 vô hiệu.

Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Thành T2, bà Trần Thị H2; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 để giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Minh T1 đối với thửa đất 41, tờ bản đồ số 28.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1.

* Xét yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa giữa bên ủy

quyền ông Nguyễn Minh T1 với bên nhận ủy quyền ông Trần Thanh T tại Văn phòng C3 số công chứng 4399 quyển số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/8/2014:

Theo công văn số 508/VPCC ngày 03/12/2024, Văn phòng C3 (hiện nay là Văn phòng C2) cung cấp thông tin tại thời điểm công chứng các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, nội dung giao kết phù hợp theo quy định pháp luật và đạo đức xã hội trình tự thủ tục đúng quy định tại Điều 36 Luật công chứng năm 2006.

Trong quá trình tham gia tố tụng, ông T1 và người đại diện hợp pháp cho rằng tại thời điểm ký kết Hợp đồng ủy quyền ông T1 bị hạn chế năng lực hành vi dân sự do bị bệnh tâm thần từ nhỏ và giao nộp Đơn xin xác nhận ngày 08/4/2025 nội dung "ô*ng Nguyễn Minh T1 có tiền sử bệnh động kinh từ nhỏ, chậm phát triển tâm thần và hiện đang dùng thuốc điều trị bệnh"* do Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường U xác nhận ký tên, đóng dấu Ủy ban nhân dân phường U. Tuy nhiên nội dung xác nhận trên của Ủy ban nhân dân phường U không có giá trị chứng minh tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền ông T1 bị hạn chế hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự. Ủy ban nhân dân phường U đã thu hồi Đơn xin xác nhận ngày 08/4/2025 theo Thông báo số 110/UBND-TB, ngày 03/6/2025.

Tại đơn xin xác nhận ngày 03/4/2025 của ông T1, Trung tâm y tế thành phố T xác nhận ông T1 bắt đầu điều trị tại Trung tâm y tế T với chuẩn đoán động kinh từ ngày 23/5/2022 đến nay 03/4/2025.

Ngoài chứng cứ nêu trên, ông T1 không đưa ra được chứng cứ khác chứng minh tại thời điểm ký kết Hợp đồng ủy quyền ông T1 bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, không cung cấp được quyết định của Tòa án tuyên bố một người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Như vậy, Hợp đồng ủy quyền ngày 11/8/2014 đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức lẫn nội dung và phát sinh hiệu lực thi hành. Ông T1 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 11/8/2014 vô hiệu không có căn cứ chấp nhận.

[11] Xét yêu cầu độc lập của ông T1 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 28 giao kết giữa ông Trần Thanh T với ông Nguyễn Thành T2 được Phòng C5 tỉnh Bình Dương công chứng số 8382, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2014.

Theo Công văn số 371/STP-PCC1 ngày 02/12/2024 của Phòng C5 tỉnh Bình Dương: Tại thời điểm công chứng Ủy ban nhân dân phường U có văn bản ngày 20/11/2024 xác nhận đất chuyển nhượng không có tranh chấp, không nằm trong đất Lâm trường. Các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, ký điểm chỉ trước mặt công chứng viên, nội dung giao kết phù hợp theo quy định pháp luật và đạo đức xã hội.

Tại Hợp đồng ủy quyền ngày 11/8/2014, ông T1 đã ủy quyền cho ông T được toàn quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn ủy quyền là 10 năm tính từ ngày 11/8/2014. Như vậy, ông T đại diện ông T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 là trong phạm vi ủy

quyền và trong thời hạn được ủy quyền, tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung và hình thức.

Khi nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông T2, ông T đã lập "Giấy nhận tiền" và giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất cho ông T1. Ông T1 đã ký tên, điểm chỉ trên "Giấy nhận tiền" đồng thời ghi tôi đã đọc và đồng ý.

Do đó, ông T1 yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2014 giữa ông T với ông T2 vô hiệu không có căn cứ chấp nhận.

[12] Xét yêu cầu độc lập của ông T1 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thành T2, bà Trần Thị H2 với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Thanh T do Văn phòng C7, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGH ngày 06/01/2015.

Theo Công văn số 710/VPCC ngày 02/11/2024 của Văn phòng C8 (nay là Văn phòng C4) tại thời điểm công chứng các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, công chứng viên thực hiện trình tự thủ tục theo điều 41 Luật Công chứng năm 2014, nội dung giao kết phù hợp theo quy định pháp luật và đạo đức xã hội.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T2, bà H2 thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT804444 số vào sổ cấp GCN: CH02772 ngày 30/12/2014 đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 28 nên có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2015 giữa ông T2, bà H2 với ông Trần Thanh T tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên ông T1 yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/01/2015 vô hiệu không có căn cứ chấp nhận.

[13] Xét yêu cầu độc lập của ông T1 về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp bất động sản số 190019VVN/2019/HĐBĐ/NHCT640 ngày 21/3/2019 giữa ông Trần Thanh T, bà Trần Thị H1 và Ngân hàng V:

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T2, bà H2 thì ông T, bà H1 thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 809133, số vào sổ cấp GCN: CH 02985 ngày 04/03/2015. Ông T, bà H1 thế chấp thửa đất số 41, tờ bản đồ số 28 cho Ngân hàng V1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 190019VVN/2019/HĐBĐ/NHCT640 ngày 21/3/2019 không trái quy định của pháp luật.

Hiện nay tài sản thế chấp thuộc quyền của bên nhận thế chấp, Ngân hàng V1 là bên thứ 3 ngay tình nên ông T1 yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 21/3/2019 vô hiệu không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo về yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông

Nguyễn Minh T1.

[5] Xét ý kiến của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Án phí phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 143, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1.

2. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 được miễn nộp.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 15;
- TAND Khu vực 15;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa DS.

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

Đã ký

Huỳnh Văn Luật