TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2024/KDTM-PT
Ngày 22 – 01 – 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Minh Vỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16, 22 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 11/2024/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp".*

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2024/KDTM- ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2024/QĐ-PT ngày 21/10/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 12/2024/QĐ-PT ngày 29/10/2024, thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 05/2024/TB-TA ngày 04/11/2024, thông báo về thời gian mở phiên tòa số 05/2024/TB-TA ngày 06/12/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 13/2024/QĐ-PT ngày 23/12/2024 và quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần C;

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh N – Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi nhánh B3 (có mặt) và ông Đỗ Hồng T - Chức vụ: Phó trưởng văn phòng đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần C tại thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6;

Địa chỉ: Tổ F, thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn G – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị B1, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Bà Ngô Thị B1, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Ông Nguyễn Nhật T1, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, đường D, khu phố D, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Châu Phương T2, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C ấp M, xã T, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Khánh T3, sinh năm 1999 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường số D, tổ D, khu phố D, phường L, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Ngô Thị B1, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Người kháng cáo: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6, là bị đơn trong vụ án và bà Nguyễn Khánh T3, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần C trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần C (gọi tắt là: V1) có ký kết với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 (gọi tắt là: Công ty T6) Hợp đồng cho vay hạn mức số: 21.05/2020-HĐCVHM/NHCT880- TRUONGLONGTAN ký ngày 29/05/2020. Với nội dung Công ty T6 vay của V1 số tiền vay: 15.996.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh nông sản (hạt điều); thời hạn vay vốn là đến ngày 29/04/2021.

Các khoản vay theo các Hợp đồng cho vay trên được đảm bảo bằng các tài sản theo các hợp đồng thế chấp và các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp, cụ thể:

- Tài sản thế chấp của bên vay: Theo Hợp đồng thế chấp số 27.09.19/2019/HĐBĐ/NHCT880-TRUONGLONGTAN thì tài sản bảo đảm là Giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu Ngân hàng TMCP C phát hành ra công chúng năm 2019 (Mã số: CTG1926T2/01_6377, phát hành ngày 27/09/2019, đứng tên Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6).

Ngày 27/9/2021, V1 đã thực hiện xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi 1.070.000.000 đồng trong đó bao gồm 1.000.000.000đ nợ gốc, 65.068.480 lãi quá hạn, 4.931.520 lãi phạt. V1 đã xử lý xong tài sản nêu trên, nên V1 xin rút lại phần yêu cầu liên quan đến tài sản này.

- Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1 bao gồm:

+ Quyền sử dụng diện tích đất 118,9 m^2, thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 18 tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 366847, ngày 27/03/2014, đứng tên ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1 và căn nhà, tài sản gắn liền với đất. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 18.05.04.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 04/05/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 364 m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 18, đất toạ lạc tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350044 ngày 26/06/2012, cập nhật lần cuối ngày 17/5/2019 với nội dung tặng cho ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp số 19.05.20.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 21/05/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 1.349 m^2, thuộc thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 44 xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 850693, ngày 03/01/2018, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/ NHCT880 ngày 29/03/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 6034 m^2 thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 19 tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350045, ngày 26/06/2012, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 19.05.20.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 21/05/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 172,3 m^2 thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 43/1 tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350046 ngày 26/06/2012, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 19.05.20.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 21/05/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 2.279 m^2 thuộc thửa đất số 1527, tờ bản đồ số 44 xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 004520 ngày 05/07/2018, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và Bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/ NHCT880 ngày 29/03/2019.

- Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Nhật T1 và bà Châu Phương T2 bao gồm:

+ Quyền sử dụng diện tích đất 5.004 m^2 thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 42, đất toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 968688 ngày 22/03/2019, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Nhật T1 và bà Châu Phương T2. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 11.09.19.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 17/09/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 253 m^2 thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 8 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350043 ngày 26/06/2012, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Nhật T1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 15.08.19.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 16/08/2019.

- Ngoài ra sau khi ký kết hợp đồng tín dụng nêu trên, V1 nhận thấy những tài sản đã thế chấp chứa đựng nhiều rủi ro về giá trị bảo đảm cũng như có khả năng phát sinh tranh chấp, vì vậy để tiếp tục giải ngân cho khoản vay đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng thì V1 đã yêu cầu phải bổ sung thêm tài sản thế chấp. Do đó giữa bà Nguyễn Khánh T3, Công ty T6 và V đã ký kết thêm hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho khoản vay nêu trên bao gồm các tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Khánh T3, cụ thể:

+ Quyền sử dụng diện tích đất 109,3 m^2 thuộc thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 12, địa chỉ đất tại đường N, phường L, thành phố B, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 978706 ngày 17/05/2019, đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Khánh T3. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/01/2021/HĐBĐ/NHCT880-TLT ngày 06/01/2021.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 340 m^2 thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 45, địa chỉ thửa đất tại đường P - C, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 829553 ngày 01/04/2020, đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Khánh T3. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 23/02/2021/HĐBĐ/NHCT880-TLT ngày 23/02/2021.

- Vi phạm nghĩa vụ: Trong quá trình thực hiện quan hệ tín dụng, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (lãi và gốc) từ ngày 25/05/2021; toàn bộ khoản nợ vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 04/06/2021.

Mặc dù V1 đã nhiều lần yêu cầu bên vay, bên bảo đảm thực thi các nghĩa vụ của mình, các bên có cam kết nhưng vẫn không thực hiện được. Tạm tính đến hết ngày 31/3/2024 số tiền mà Công ty T6 còn nợ ngân hàng là: 20.686.547.016 đồng, trong đó: Nợ gốc: 14.989.732.000 đồng, lãi trong hạn: 3.974.010.413 đồng, lãi quá hạn: 1.722.804.603 đồng.

Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần C yêu cầu Toà án giải quyết:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 phải thanh toán ngay cho V1 số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn và các chi phí khác phát sinh (nếu có) theo các hợp đồng tín dụng nêu trên, tạm tính đến hết ngày 31/3/2024 số tiền mà Công ty T6 còn nợ ngân hàng là: 20.686.547.016 đồng, trong đó: Nợ gốc: 14.989.732.000 đồng, lãi trong hạn: 3.974.010.413 đồng, lãi quá hạn: 1.722.804.603 đồng. Ngoài ra Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 còn phải trả các khoản lãi, phí phát sinh kể từ ngày 01/4/2024 cho đến khi trả hết nợ cho V1, mức lãi suất theo thoả thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức 21.05/2020-HĐCVHM/NHCT880-TRUONGLONGTAN ký ngày 29/05/2020, khế ước nhận nợ và các văn bản sửa đổi đã ký.

Trường hợp, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V1 thì V1 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp giữa các bên để thu hồi nợ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn V1 có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, nội dung: Rút và đề nghị không giải quyết tài sản đối với tài sản bảo đảm là Giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu Ngân hàng TMCP C phát hành ra công chúng năm 2019 (Mã số: CTG1926T2/01_6377, phát hành ngày 27/09/2019, đứng tên Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6).

2. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn là Công ty T6 trình bày:

Trước khi Toà án đưa vụ án ra xét xử đại diện Công ty T6 là ông Bùi Văn G trình bày là ông G không biết và không chịu trách nhiệm về số nợ giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 đối với V1. Công ty T6 không xác nhận về số nợ với Ngân hàng V1 và không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 là bà Ngô Thị B1 trình bày nội dung: Công ty T6 có ký kết với V1 Hợp đồng tín dụng 21.05/2020-HĐCVHM/NHCT880- TRUONGLONGTAN ký ngày 29/05/2020 để vay số tiền vay: 15.996.000.000 đồng;

Về tài sản thế chấp, hợp đồng thế chấp cho khoản vay của của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 là quyền sở hữu Trái Phiếu Ngân hàng TMCP C phát hành ra công chúng năm 2019 (Mã số: CTG1926T2/01_6377, phát hành ngày 27/09/2019, đứng tên Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6) và các tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông L, bà B1, ông T1, bà T2 thì đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 (bà B1) xác nhận phần trình bày của nguyên đơn là đúng.

Còn đối với tài sản thế chấp, hợp đồng thế chấp cho khoản vay của của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 là các tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Nguyễn Khánh T3 thì đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 (bà B1) trình bày như sau: Sau khi ký kết hợp đồng cho vay hạn mức nêu trên thì giữa bà Nguyễn Khánh T3, Công ty T6 còn ký kết hợp đồng thế chấp các tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Khánh Tường bao G1:

+ Quyền sử dụng diện tích đất 109,3 m^2 thuộc thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 12, địa chỉ đất tại đường N, phường L, thành phố B, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 978706 ngày 17/05/2019, đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Khánh T3. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/01/2021/HĐBĐ/NHCT880-TLT ngày 06/01/2021.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 340 m^2 thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 45, địa chỉ thửa đất tại đường P - C, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 829553 ngày 01/04/2020, đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Khánh T3. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 23/02/2021/HĐBĐ/NHCT880-TLT ngày 23/02/2021.

Việc thế chấp tài sản của bà T3 nêu trên với mục đích để tăng hạn mức vay tiền của Công ty T6 Tân tại Ngân hàng V1, tuy nhiên từ khi thế chấp tài sản này Công ty T6 Tân chưa được tăng hạn mức vay và vay thêm số tiền nào khác ngoài số tiền vay thoả thuận ban đầu.

Do việc làm ăn thua lỗ nên từ ngày 25/05/2021 Công ty chưa trả được nợ cho V1 và đã vi phạm hợp đồng dẫn đến toàn bộ khoản nợ vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 04/06/2021. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì V1 đã xử lý quyền sở hữu Trái Phiếu Ngân hàng TMCP C, đứng tên Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 để thu hồi nợ. Sau khi xử lý quyền sở hữu Trái Phiếu để thu hồi nợ thì tới nay Công ty T6 còn nợ V1 số tiền nợ gốc là 14.989.732.000 đồng**.**

Nay Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 T4 đồng ý trả cho V1 số tiền nợ gốc theo yêu cầu của V1. Còn đối với số tiền lãi phát sinh thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 đề nghị xem xét miễn, giảm lãi.

Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty T6 Tân đồng cho V1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà B1, ông L, ông T1 và bà T2 để thu hồi nợ cho V. Đối với tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà T3 thì đề nghị trả lại cho bà T3.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị B1 và ông Nguyễn Thanh L trình bày:

Bà B1 và ông L xác nhận toàn bộ phần trình bày của nguyên đơn V1 là đúng, trước đây công ty T6 Tân có ký kết hợp đồng cho vay số 21.05/2020-HĐCVHM/NHCT880 - TRUONGLONGTAN ký ngày 29/05/2020 để vay tiền. Tạm tính đến ngày 16/3/2023 Công ty T6 T4 còn nợ V1 số tiền là: 18.557.594.509 đồng trong đó bao gồm nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt.

Theo yêu cầu của V1 và đề nghị của Công ty T6 Tân thì ông L, bà B1 có thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T6 Tân những tài sản sau:

+ Quyền sử dụng diện tích đất 118,9 m^2, thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 18 tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 366847, ngày 27/03/2014, đứng tên ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1 và căn nhà, tài sản gắn liền với đất. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 18.05.04.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 04/05/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 364 m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 18, đất toạ lạc tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350044 ngày 26/06/2012, cập nhật lần cuối ngày 17/5/2019 với nội dung tặng cho ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp số 19.05.20.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 21/05/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 1.349 m^2, thuộc thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 44 xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 850693, ngày 03/01/2018, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/ NHCT880 ngày 29/03/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 6034 m^2 thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 19 tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350045, ngày 26/06/2012, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn

Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 19.05.20.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 21/05/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 172,3 m^2 thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 43/1 tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350046 ngày 26/06/2012, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 19.05.20.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 2.279 m^2 thuộc thửa đất số 1527, tờ bản đồ số 44 xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 004520 ngày 05/07/2018, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và Bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/ NHCT880 ngày 29/03/2019.

Ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1 đồng ý với toàn bộ yêu cầu của Công ty T6 Tân nêu trên. Nếu trường hợp Công ty T6 T4 không trả được nợ cho V1 thì ông L, bà B1 đồng ý để cho V1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà B1, ông L để thu hồi nợ cho V.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Khánh T3 trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà T3 và người đại diện của bà T3 là bà B1, xác nhận theo yêu cầu của V1 và đề nghị của Công ty T6 thì bà T3 có thể chấp để đảm bảo cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 T4 tăng hạn mức vay tiền, tài sản thế chấp cụ thể sau:

+ Quyền sử dụng diện tích đất 109,3 m^2 thuộc thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 12, địa chỉ đất tại đường N, phường L, thành phố B, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 978706 ngày 17/05/2019, đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Khánh T3. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/01/2021/HĐBĐ/NHCT880-TLT ngày 06/01/2021.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 340 m^2 thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 45, địa chỉ thửa đất tại đường P - C, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 829553 ngày 01/04/2020, đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Khánh T3. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 23/02/2021/HĐBĐ/NHCT880-TLT ngày 23/02/2021.

Việc thế chấp tài sản của bà T3 nêu trên với mục đích để cho Công ty T6 Tân được tăng hạn mức vay tiền so với hợp đồng tín dụng ban đầu và bảo đảm cho khoản vay này tại V1, tuy nhiên từ khi thế chấp tài sản này Công ty T6 Tân

chưa được tăng hạn mức vay và vay thêm số tiền nào khác ngoài số tiền vay thoả thuận ban đầu.

Vì vậy, này bà T3 không đồng ý cho cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản của bà T3 để thu hồi nợ cho khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6. Bà T3 yêu cầu T5 án tuyên bố chấm dứt hoặc huỷ các hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bà T3 và V1 nêu trên, đồng thời đề nghị V1 trả những giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà T3 lại cho bà T3.

5. Quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng đúng theo quy định pháp luật, nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nhật T1 và bà Châu Phương T2: đều vắng mặt nên không thể ghi nhận được ý kiến của ông T1 và bà T2.

6. Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2024/KDTM-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với yêu cầu về tài sản thế chấp là quyền sở hữu Trái Phiếu Ngân hàng TMCP C phát hành ra công chúng năm 2019 (Mã số: CTG1926T2/01_6377, phát hành ngày 27/09/2019, đứng tên Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần C:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6, phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C, tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 31/3/2024 mà Công ty T6 T4 còn nợ ngân hàng là: 20.686.547.016 đồng, trong đó: Nợ gốc: 14.989.732.000 đồng, lãi trong hạn: 3.974.010.413 đồng, lãi quá hạn: 1.722.804.603 đồng. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh tiếp theo kể từ ngày 01/4/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc theo mức lãi xuất đã cam kết tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 21.05/2020-HĐCVHM/NHCT880-TRUONGLONGTAN ngày 29 tháng 05 năm 2020, Văn bản sửa đổ bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức, số 21.05/2020-HĐCVHM-SĐBS01/NHCT880-TRUONGLONGTAN ngày 23 tháng 02 năm 2021 và các giấy nhận nợ được ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần C.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6, không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ đối với các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp cụ thể như sau:

+ Quyền sử dụng diện tích đất 118,9 m^2, thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 18 tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 366847, ngày 27/03/2014, đứng tên ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1 và căn nhà, tài sản gắn liền với đất. Việc thế chấp tài sản này được lập

thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 18.05.04.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 04/05/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 364 m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 18, đất toạ lạc tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350044 ngày 26/06/2012, cập nhật lần cuối ngày 17/5/2019 với nội dung tặng cho ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp số 19.05.20.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 21/05/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 1.349 m^2, thuộc thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 44 xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 850693, ngày 03/01/2018, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/ NHCT880 ngày 29/03/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 6034 m^2 thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 19 tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350045, ngày 26/06/2012, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 19.05.20.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 21/05/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 172,3 m^2 thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 43/1 tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350046 ngày 26/06/2012, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 19.05.20.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 2.279 m^2 thuộc thửa đất số 1527, tờ bản đồ số 44 xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 004520 ngày 05/07/2018, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và Bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/ NHCT880 ngày 29/03/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 5.004 m^2 thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 42, đất toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 968688 ngày 22/03/2019, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Nhật T1 và Bà Châu Phương T2. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 11.09.19.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 17/09/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 253 m^2 thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 8 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350043 ngày 26/06/2012, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Nhật T1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 15.08.19.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 16/08/2019.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 109,3 m^2 thuộc thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 12, địa chỉ đất tại đường N, phường L, thành phố B, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 978706 ngày 17/05/2019, đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Khánh T3. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/01/2021/HĐBĐ/NHCT880-TLT ngày 06/01/2021.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 340 m^2 thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 45, địa chỉ thửa đất tại đường P - C, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 829553 ngày 01/04/2020, đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Khánh T3. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 23/02/2021/HĐBĐ/NHCT880-TLT ngày 23/02/2021.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

7. Nội dung kháng cáo:

Ngày 15/5/2024 Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C về việc buộc bị đơn Công ty TNHH T6 phải trả số tiên trong hạn là 3.974.010.413 đồng và lãi quá hạn là 1.722.804.603 đồng, đồng thời yêu cầu xác định số tiền lãi trong hạn và quá hạn theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 08/5/2024 bà Nguyễn Khánh T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm theo hướng:

+ Tuyên bố chấm dứt và hủy bỏ Hợp đồng thế chấp công chứng số 52, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2021 tại Phòng C1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bà Nguyễn Khánh T3 với Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh B3 về tài sản thế chấp là thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 12, diện tích 109,3 m^2 tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Tuyên bố chấm dứt và hủy bỏ Hợp đồng thế chấp công chứng số 763, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/02/2021 tại Phòng C1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bà Nguyễn Khánh T3 với Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh B3 về tài sản thế chấp là thửa đất số 563, tờ bản đồ số 45, tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Buộc Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh B3 phải trả cho bà Nguyễn Khánh T3 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 978706 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 17/5/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 829553 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 01/4/2020 và thực hiện xóa đăng ký thế chấp tài sản tại hai giấy chứng nhận này.

8. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

9. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty T6 và bà Nguyễn Khánh T3 và giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2024/KDTM-ST ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Công ty T6 và bà Nguyễn Khánh T3 đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty T6 và bà Nguyễn Khánh T3 thì thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty T6 về việc đề nghị Ngân hàng miễn giảm tiền lãi suất thì thấy:

[2.1.1] Tại phiên tòa, Công ty T6 T4 xác nhận chưa thanh toán cho V2 số tiền vay gốc là: 14.989.732.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V2 và buộc Công ty T6 Tân thanh toán cho Ngân hàng V2 số tiền vay gốc này là có cơ sở.

[2.1.2] Theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay hạn mức 21.05/2020-HĐCVHM/NHCT880-TRUONGLONGTAN ngày 29/5/2020 thể hiện nghĩa vụ của bên vay Công ty T6 phải có trách nhiệm thanh toán tiền lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn và lãi suất chậm trả lãi; không có quy định về miễn giảm tiền lãi suất. Đồng thời, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Công ty T6 Tân không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc V2 đồng ý miễn, giảm tiền lãi suất cho Công ty.

Đồng thời số tiền lãi suất phát sinh được xác định trên có cơ sở của số tiền mà Công ty T6 T4 vay gốc là: 14.989.732.000 đồng chưa trả. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty T6 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ, đúng như cam kết, cụ thể: Tính đến ngày 25/05/2021, Công ty T6 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng cho vay nêu trên và toàn bộ khoản nợ vay của Công ty T6 đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 04/06/2021. Tại hợp đồng cho vay, Công ty T6 T4 phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi, bao gồm: lãi trong hạn, lãi quá hạn; không có nội dung thỏa thuận nào thể hiện việc miễn giảm lãi suất cho người vay. Do đó, yêu cầu khởi kiện của V1 về việc buộc Công ty T6 T4 phải thanh toán cho V1 số tiền lãi tính đến hết ngày 31/3/2024 bao gồm: Lãi trong hạn: 3.974.010.413 đồng, lãi quá hạn: 1.722.804.603 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo kể từ ngày 01/4/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc theo mức lãi xuất đã cam kết tại Hợp đồng cho vay, phụ lục hợp đồng và khế ước nhận nợ, là có căn cứ nên được chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của Công ty T6 về yêu cầu được miễn giảm số tiền lãi suất.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Khánh T3 về việc tuyên bố chấm dứt, huỷ bỏ đối với hai hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bà T3 với V1 và yêu cầu V1 trả lại các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà T3 cho bà T3 thì thấy:

[2.2.1] Xét tính có hiệu lực của Hợp đồng thế chấp công chứng số 52, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2021 và Hợp đồng thế chấp công chứng số 763, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/02/2021 tại Phòng C1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bà Nguyễn Khánh T3 với Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh B3:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 978706 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/5/2019 thì có căn cứ xác định: Bà Nguyễn Khánh T3 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 12, diện tích 109,3 m^2 tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 829553 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/4/2020 thì có căn cứ xác định: Bà Nguyễn Khánh T3 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 563, tờ bản đồ số 45, tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T6 (do bà Nguyễn Thị B2 – là người đại diện theo pháp luật, là mẹ đẻ của bà T3), thì bà T3 và Ngân hàng TMCP

C – Chi nhánh B3 ký kết hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên. Theo các bên xác nhận, thì hai hợp đồng thế chấp được ký trên cơ sở tự nguyện, bà T3 là người có đủ năng lực hành vi dân sự xác lập, không có cơ sở cho rằng việc ký kết hợp đồng là do bị ép buộc, lừa dối, nhầm lẫn; các hợp đồng này đã được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng theo đúng quy định pháp luật và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Do đó, Hợp đồng thế chấp công chứng số 52, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2021 và Hợp đồng thế chấp công chứng số 763, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/02/2021 tại Phòng C1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bà Nguyễn Khánh T3 với Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh B3 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.

[2.2.2] Xét lý do kháng cáo để bà T3 đề nghị tuyên bố chấm dứt, huỷ bỏ đối với hai hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bà T3 với V1 và yêu cầu V1 trả lại các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà T3 cho bà T3 thì thấy:

Thứ nhất, bà Nguyễn Khánh T3 cho rằng việc thế chấp tài sản của bà T3 nêu trên với mục đích để bảo đảm cho Công ty T6 T4 tăng hạn mức vay tiền tại V1. Tuy nhiên từ khi thế chấp tài sản này Công ty T6 Tân chưa được tăng hạn mức vay và vay thêm số tiền nào khác ngoài số tiền vay thoả thuận ban đầu; Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét thấy, Tại mục 1.02 Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/01/2021/HĐBĐ/NHCT880-TLT ngày 06/01/2021 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 23/02/2021/HĐBĐ/NHCT880-TLT ngày 23/02/2021, được ký kết giữa bà T3 và V1 xác định rõ nghĩa vụ được bảo đảm: *"Nghĩa vụ được bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn (bao gồm: gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác của bên được bảo đảm đối với bên nhận thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng cho vay (hợp đồng tín dụng), hợp đồng cấp bảo lãnh, hợp đồng chiết khấu, hợp đồng bao thanh toán, văn bản liên quan đến việc phát hành L/c, hợp đồng mua bán trái phiếu, hợp đồng cấp tín dụng khác và các văn bản sửa đổi bổ sung nếu có mà bên được bảo đảm ký với nên nhận thế chấp trước, cùng và/hoặc sau thời điểm ký hợp đồng này".* Như vậy, nghĩa vụ bảo đảm này không thể hiện mục đích để Công ty T6 được tăng hạn mức vay và vay thêm số tiền nào khác ngoài số tiền vay thoả thuận ban đầu như ý kiến trình bày của bà Nguyễn Khánh T3.

Thứ hai, bà Nguyễn Khánh T3 cho rằng sau khi ký thêm 02 hợp đồng thế chấp trên thì V2 không giải ngân thêm khoản tiền nào cho Công ty T6 nên không làm phát sinh nghĩa vụ đối với tài sản bảo đảm thì thấy:

Tại các giấy nhận nợ ngày 18/02/2021, 19/02/2021, 22/02/2021, 23/02/2021, 08/3/2021, 09/3/2021, 10/3/2021, 12/3/2021, 19/3/2021, 22/3/2021, 23/3/2021 và 24/3/2021 thể hiện V2 có giải ngân tiền cho Công ty T6 và xác nhận

của Công ty T6. Các thời điểm giải ngân này đều trong và sau thời điểm bà T3 ký hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm.

Do đó, bà T3 kháng cáo để yêu cầu chấm dứt, hủy bỏ Hợp đồng thế chấp công chứng số 52, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2021 và Hợp đồng thế chấp công chứng số 763, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/02/2021 tại Phòng C1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bà Nguyễn Khánh T3 với Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh B3 là không có căn cứ.

[2.2.3] Xét nội dung kháng cáo của bà T3 về việc yêu cầu V1 trả lại các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà T3 cho bà T3 thì thấy:

Hiện nay Công ty T6 Tân chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho các khoản vay phát sinh từ hợp đồng cho vay hạn mức 21.05/2020-HĐCVHM/NHCT880-TRUONGLONGTAN ngày 29/5/2020. Do đó, trường hợp Công ty T6 Tân không có khả năng thanh toán nợ, thì V2 được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 12, diện tích 109,3 m^2 tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và thửa đất số 563, tờ bản đồ số 45, tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015 về xử lý tài sản bảo đảm.

Do đó, kháng cáo của bà T3 yêu cầu V2 trả lại tài sản bảo đảm là không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên Công ty T6 và bà Nguyễn Khánh T3 phải chịu án phi dân sự phúc thẩm 2.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 và bà Nguyễn Khánh T3;

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2024/KDTM-ST ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: 272, 273, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng; Điều 299; 317 Bộ luật dân sự; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với yêu cầu về tài sản thế chấp là quyền sở hữu Trái Phiếu Ngân hàng

TMCP C phát hành ra công chúng năm 2019 (Mã số: CTG1926T2/01-6377, phát hành ngày 27/09/2019, đứng tên Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C;

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C, tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 31/3/2024 mà Công ty T6 T4 còn nợ ngân hàng là: 20.686.547.016 đồng (Trong đó: nợ gốc 14.989.732.000 đồng, lãi trong hạn: 3.974.010.413 đồng và lãi quá hạn: 1.722.804.603 đồng).

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh tiếp theo kể từ ngày 01/4/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc theo mức lãi xuất đã cam kết tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 21.05/2020-HĐCVHM/NHCT880-TRUONGLONGTAN ngày 29 tháng 05 năm 2020, Văn bản sửa đổ bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức, số 21.05/2020-HĐCVHM-SĐBS01/NHCT880-TRUONGLONGTAN ngày 23 tháng 02 năm 2021 và các giấy nhận nợ được ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần C.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ đối với các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng diện tích đất 118,9m^2, thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 18 tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 366847, ngày 27/03/2014, đứng tên ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1 và căn nhà, tài sản gắn liền với đất. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 18.05.04.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 04/05/2019.

- Quyền sử dụng diện tích đất 364m^2 thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 18, đất toạ lạc tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350044 ngày 26/06/2012, cập nhật lần cuối ngày 17/5/2019 với nội dung tặng cho ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp số 19.05.20.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 21/05/2019.

- Quyền sử dụng diện tích đất 1.349m^2, thuộc thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 44 xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 850693, ngày 03/01/2018, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/ NHCT880 ngày 29/03/2019.

- Quyền sử dụng diện tích đất 6034m^2 thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 19 tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350045, ngày 26/06/2012, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 19.05.20.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 21/05/2019.

- Quyền sử dụng diện tích đất 172,3m^2 thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 43/1 tại xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350046 ngày 26/06/2012, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 19.05.20.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880.

- Quyền sử dụng diện tích đất 2.279m^2 thuộc thửa đất số 1527, tờ bản đồ số 44 xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 004520 ngày 05/07/2018, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh L và Bà Ngô Thị B1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/ NHCT880 ngày 29/03/2019.

- Quyền sử dụng diện tích đất 5.004m^2 thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 42, đất toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 968688 ngày 22/03/2019, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Nhật T1 và Bà Châu Phương T2. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 11.09.19.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 17/09/2019.

- Quyền sử dụng diện tích đất 253m^2 thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 8 xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được UBND Huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 350043 ngày 26/06/2012, đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Nhật T1. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 15.08.19.TRUONGLONGTAN/2019/HĐBĐ/NHCT880 ngày 16/08/2019.

- Quyền sử dụng diện tích đất 109,3m^2 thuộc thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 12, địa chỉ đất tại đường N, phường L, thành phố B, đất được Sở TN&MT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 978706 ngày 17/05/2019, đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Khánh T3. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/01/2021/HĐBĐ/NHCT880-TLT ngày 06/01/2021.

+ Quyền sử dụng diện tích đất 340m^2 thuộc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 45, địa chỉ thửa đất tại đường P - C, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 829553 ngày

01/04/2020, đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Khánh T3. Việc thế chấp tài sản này được lập thành Hợp đồng thế chấp bất động sản số 23/02/2021/HĐBĐ/NHCT880-TLT ngày 23/02/2021.

3. Chi phí tố tụng: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng).

4. Về án phí: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6, phải chịu 128.686.548đ (Một trăm hai mươi tám triệu sáu trăm tám mươi sáu ngàn năm trăm bốn mươi tám đồng).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.103.400 đồng (Sáu mươi hai triệu một trăm lẻ ba ngàn bốn trăm đồng), theo biên lai thu số 0007575 ngày 22/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức.

5. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000đ (Hai triệu đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003280 ngày 27/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T6 đã nộp xong.

Bà Nguyễn Khánh T3 phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000đ (Hai triệu đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003281 ngày 27/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức. Bà Nguyễn Khánh T3 đã nộp xong.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 22/01/2025)

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H.Châu Đức;
- Chi cục THADS H.Châu Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Xuân Long