TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 50/2025/KDTM-ST
Ngày: 31-12-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng cho thuê, mượn quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thu Vân và ông Tô Văn Nhung

- Thư ký phiên tòa: bà Phùng Kim Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hạnh, Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, tại Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 27/2023/TLST-DS ngày 06/6/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng cho thuê, mượn quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2025/QĐXXST-KDTM ngày 13/10/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2025/QĐST-KDTM ngày 10/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2025/QĐST-KDTM ngày 10/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ; trụ sở: tháp B, số C H, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là phường H, thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp: ông Võ Triều T, bà Chế Thị L, ông Nguyễn Chí H, ông Nguyễn Trọng T1, là người đại diện theo ủy quyền. Ông T và bà L có mặt. Ông H và ông T1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH MTV T8; trụ sở: 121/41/11A đường P, tổ G, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: ông Đồng Minh D, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đồng Minh N, sinh năm 1991 và bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

+ Ông Đồng Minh D, sinh năm 1988; thường trú: khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1988; thường trú: khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà H1: Ông Nguyễn Văn S thuộc đoàn luật sư Thành phố H. Có mặt.

+ Văn phòng C, địa chỉ: Khu phố E, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Văn phòng C: Văn phòng C; trụ sở: Khu phố E, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai). Vắng mặt.

+ Văn phòng C, địa chỉ: Đường Đ KP B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ông Trần Hữu P, sinh năm 1952; thường trú: khu phố F, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (nay là phường N, tỉnh Quảng Trị).

Người đại diện hợp pháp: ông Võ Hồng T3, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố D, phường P, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ làm việc: Văn phòng C, phường P, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt.

+ Bà Vũ Thị M, sinh năm 1994 và ông Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1989; địa chỉ: thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai). Bà M có yêu cầu giải quyết vắng mặt, ông T4 vắng mặt.

+ Công ty TNHH S2; trụ sở: 121/8/16A đường ĐX006, tổ D, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

+ Ông Trần Công T5, sinh năm 1990; địa chỉ: khu phố B, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố T, phường P, tỉnh Đồng Nai). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Văn phòng C; địa chỉ: số G khu D, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, T6 phồ Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Phú Q, địa chỉ: Văn phòng C; địa chỉ: số G khu D, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, T6 phồ Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ trình bày:

Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt Ngân hàng, B) và Công ty TNHH MTV T8 (gọi tắt Công ty T8) đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/8152500/HĐTD ngày 10/05/2022 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể để bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh với thời hạn vay: 5 tháng, 09 tháng; chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.18/2022/8152500/HĐTD ngày 18/08/2022: số tiền vay: 2.170.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 8%/năm, ngày giải ngân: 18/08/2022, số tiền nợ đã trả là: 2.217.086.027 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 2.170.000.000 đồng, số tiền lãi: 47.086.027 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.20/2022/8152500/HĐTD ngày 23/08/2022: số tiền vay: 3.500.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 8%/năm, ngày giải ngân: 23/08/2022, số tiền nợ đã trả là: 3.572.019.589 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 3.500.000.000 đồng, số tiền lãi: 72.109.589 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.21/2022/8152500/HĐTD ngày 24/08/2022: số tiền cho vay: 3.364.109.970 VNĐ, lãi suất vay: 8%/năm, ngày giải ngân: 24/08/2022, số tiền nợ đã trả là: 3.432.682.513 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 3.364.109.970 đồng, số tiền lãi: 68.572.543 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.22/2022/8152500/HĐTD ngày 30/08/2022: số tiền cho vay: 2.510.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 8%/năm, ngày giải ngân: 30/08/2022, số tiền nợ đã trả là: 2.557.861.918 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 2.510.000.000 đồng, số tiền lãi: 47.861.918 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.23/2022/8152500/HĐTD ngày 13/09/2022: số tiền cho vay: 2.252.849.038 VNĐ, lãi suất vay: 8%/năm, ngày giải ngân: 13/09/2022, số tiền nợ đã trả là: 2.288.894.623 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 2.252.849.038 đồng, số tiền lãi: 36.045.585 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.24/2022/8152500/HĐTD ngày 30/09/2022: số tiền vay: 4.660.220.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 30/09/2022; số tiền nợ đã trả là: 4.724.569.339 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 4.660.220.000 đồng, số tiền lãi: 64.349.339 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.25/2022/8152500/HĐTD ngày 10/10/2022: số tiền vay: 10.000.125.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân:

10/10/2022; số tiền nợ đã trả là: 6.019.221.043 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 5.905.794.968 đồng, số tiền lãi: 113.426.075 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.26/2022/8152500/HĐTD ngày 18/10/2022: số tiền vay: 3.344.638.365 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 18/10/2022; số tiền nợ đã trả là: 31.338.803 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 0 đồng, số tiền lãi: 31.338.803 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.27/2022/8152500/HĐTD ngày 19/10/2022: số tiền cho vay: 2.889.801.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, Ngày giải ngân: 19/10/2022. Tổng số tiền nợ đã trả là: 26.364.486 đồng, bao gồm: Số tiền nợ gốc: 0 đồng, số tiền lãi: 26.364.486 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.28/2022/8152500/HĐTD ngày 03/11/2022: Tổng số tiền cho vay: 1.500.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 03/11/2022; số tiền nợ đã trả là: 31.438.356 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 0 đồng, số tiền lãi: 31.438.356 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.29/2022/8152500/HĐTD ngày 04/11/2022: số tiền cho vay: 2.800.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 04/11/2022; số tiền nợ đã trả là: 14.498.630 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 0 đồng, số tiền lãi: 14.498.630 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.30/2022/8152500/HĐTD ngày 04/11/2022: số tiền cho vay: 2.750.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 04/11/2022; số tiền nợ đã trả là: 14.239.726 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 0 đồng, số tiền lãi: 14.239.726 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.31/2022/8152500/HĐTD ngày 09/11/2022: số tiền cho vay: 500.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 10/11/2022; số tiền nợ đã trả là: 1.972.603 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 0 đồng, số tiền lãi: 1.972.603 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.32/2022/8152500/HĐTD ngày 10/11/2022: số tiền cho vay: 500.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 10/11/2022; số tiền nợ đã trả là: 1.849.315 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 0 đồng, số tiền lãi: 1.849.315 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.33/2022/8152500/HĐTD ngày 10/11/2022: số tiền cho vay: 480.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 10/11/2022; số tiền nợ đã trả là: 1.775.342 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 0 đồng, số tiền lãi: 1.775.342 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.34/2022/8152500/HĐTD ngày 24/11/2022: số tiền cho vay: 2.800.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 24/11/2022; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.35/2022/8152500/HĐTD ngày 24/11/2022:

số tiền cho vay: 2.750.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 24/11/2022; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.36/2022/8152500/HĐTD ngày 28/12/2022: số tiền cho vay: 1.800.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 28/12/2022, số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.37/2022/8152500/HĐTD ngày 28/12/2022: số tiền cho vay: 1.780.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 28/12/2022; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.38/2022/8152500/HĐTD ngày 29/12/2022: số tiền cho vay: 1.700.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 29/12/2022; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.39/2022/8152500/HĐTD ngày 29/12/2022: số tiền cho vay: 2.700.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 29/12/2022, tổng số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.40/2022/8152500/HĐTD ngày 29/12/2022: số tiền vay: 1.900.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 29/12/2022; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.41/2022/8152500/HĐTD ngày 29/12/2022: số tiền vay: 1.880.000.000 VNĐ; lãi suất vay: 9%/năm; ngày giải ngân: 29/12/2022; tổng số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.42/2022/8152500/HĐTD ngày 30/12/2022: số tiền vay: 2.600.000.000 VNĐ; lãi suất vay: 9%/năm; ngày giải ngân: 30/12/2022; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.43/2022/8152500/HĐTD ngày 30/12/2022: số tiền vay: 2.650.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 30/12/2022; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.44/2022/8152500/HĐTD ngày 05/01/2023: số tiền vay: 2.850.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 05/01/2023; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.45/2022/8152500/HĐTD ngày 05/01/2023: số tiền cho vay: 2.500.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 05/01/2023; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.46/2022/8152500/HĐTD ngày 11/01/2023: số tiền cho vay: 2.500.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9%/năm, ngày giải ngân: 11/01/2023; số tiền nợ đã trả là: 339.178 đồng, bao gồm: số tiền nợ gốc: 0 đồng, số tiền lãi: 339.178 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.47/2022/8152500/HĐTD ngày 31/01/2023: số tiền vay: 1.500.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9,5%/năm, ngày giải ngân:

31/01/2023; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.48/2022/8152500/HĐTD ngày 31/01/2023: số tiền vay: 1.600.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9,5%/năm, ngày giải ngân: 31/01/2023; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.49/2022/8152500/HĐTD ngày 01/02/2023: số tiền vay: 1.580.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9,5%/năm, ngày giải ngân: 01/02/2023; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.50/2022/8152500/HĐTD ngày 01/02/2023: số tiền vay: 2.800.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9,5%/năm, ngày giải ngân: 01/02/2023; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.51/2022/8152500/HĐTD ngày 02/02/2023: Tổng số tiền vay: 3.600.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9,5%/năm. ngày giải ngân: 02/02/2023. Tổng số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.52/2022/8152500/HĐTD ngày 02/02/2023: số tiền vay: 3.550.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9,5%/năm, ngày giải ngân: 02/02/2023; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.53/2022/8152500/HĐTD ngày 13/02/2023: số tiền vay: 4.800.000.000 VNĐ, lãi suất vay: 9,5%/năm, ngày giải ngân: 13/02/2023; số tiền nợ đã trả là: 0 đồng.

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên bao gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 619413, số vào sổ cấp GCN: CS04340 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/06/2019 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/8264898/HĐBĐ ngày 13/06/2019 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 02.01/2019/8264898/HĐBĐ ngày 16/12/2020 và số 02.02/2019/8264898/HĐBĐ ngày 28/12/2021; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/06/2019.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 761668, số vào sổ cấp GCN: CS04423 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/09/2019 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2019/8264898/HĐBĐ ngày 25/09/2019; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 03.01/2019/8264898/HĐBĐ ngày 16/12/2020 và số 03.02/2019/8264898/HĐBĐ ngày 28/12/2021; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 25/09/2019.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 845563, số vào sổ cấp GCN: CS 09158/CN-THA do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/05/2020, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 27/05/2020 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2020/8264898/HĐBĐ ngày 29/05/2020; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/05/2020.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 654897, số vào sổ cấp GCN: CS03813 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/03/2018 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/8264898/HĐBĐ ngày 11/05/2022; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 11/05/2022.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 377714, số vào sổ cấp GCN: CS03436 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/06/2017 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2022/8264898/HĐBĐ ngày 19/05/2022; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 19/05/2022.

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 848668, số vào sổ cấp GCN: CS08748 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 848669 số vào sổ cấp GNC: CS 08747 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Đồng Minh N theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2020/14687891/HĐBĐ ngày 12/11/2020 .

Trái phiếu do B phát hành theo Giấy chứng nhận Trái phiếu số BID2-19.05-00883, mã trái phiếu BID2-19.05 theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 03/2020/8152500/HĐBĐ ngày 04/08/2020.

Kể từ tháng 12/2022, Công ty TNHH MTV T8 không thanh toán nợ đầy đủ như đã cam kết dẫn đến khoản nợ bị quá hạn thanh toán theo thỏa thuận. Tính đến hết ngày 25/12/2025, Công ty TNHH MTV T8 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 92.795.783.960 đồng (chín mươi hai tỷ, bảy trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm tám mươi ba ngàn, chín trăm sáu mươi đồng), bao gồm: nợ gốc: 68.698.769.397 đồng, nợ lãi trong hạn: 19.668.039.887 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 1.597.070.216 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 2.831.904.460 đồng.

Nay Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết như sau:

Buộc Công ty TNHH MTV T8 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ các khoản nợ với số tiền (tính đến hết ngày 25/12/2025) là 92.795.783.960 đồng (chín mươi hai tỷ, bảy trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm tám mươi ba ngàn, chín trăm sáu mươi đồng), bao gồm: nợ gốc:

68.698.769.397 đồng, nợ lãi trong hạn: 19.668.039.887 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 1.597.070.216 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 2.831.904.460 đồng, cụ thể:

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.18/2022/8152500/HĐTD ngày 18/08/2022 với số tiền nợ là: 42.360.853 đồng, bao gồm: nợ gốc: 0 đồng, nợ lãi trong hạn: 31.866.302 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 3.091.507 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 7.403.044 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.20/2022/8152500/HĐTD ngày 23/08/2022 với số tiền nợ là: 66.178.003 đồng, bao gồm: nợ gốc: 0 đồng, nợ lãi trong hạn: 52.150.776 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 1.911.004 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 12.116.223 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.21/2022/8152500/HĐTD ngày 24/08/2022 với số tiền nợ là: 64.493.231 đồng, bao gồm: nợ gốc: 0 đồng, nợ lãi trong hạn: 50.636.740 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 2.092.186 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 11.764.305 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.22/2022/8152500/HĐTD ngày 30/08/2022 với số tiền nợ là: 47.543.805 đồng, bao gồm: nợ gốc: 0 đồng, nợ lãi trong hạn: 37.925.068 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 808.014 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 8.810.723 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.23/2022/8152500/HĐTD ngày 13/09/2022 với số tiền nợ là: 41.978.483 đồng, bao gồm: nợ gốc: 0 đồng, nợ lãi trong hạn: 34.064.102 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 0 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 7.914.381 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.24/2022/8152500/HĐTD ngày 30/09/2022 với số tiền nợ là: 111.208.239 đồng, bao gồm: nợ gốc: 0 đồng, nợ lãi trong hạn: 90.242.288 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 0 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 20.965.951 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.25/2022/8152500/HĐTD ngày 10/10/2022 với số tiền nợ là: 7.322.012.829 đồng, bao gồm: nợ gốc: 4.094.330.032 đồng, nợ lãi trong hạn: 2.529.243.014 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 325.647.599 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 372.792.184 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.26/2022/8152500/HĐTD ngày 18/10/2022 với số tiền nợ là: 4.448.840.357 đồng, bao gồm: nợ gốc: 3.344.638.365 đồng, nợ lãi trong hạn: 871.438.654 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 106.221.994 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 126.541.344 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.27/2022/8152500/HĐTD ngày 19/10/2022 với số tiền nợ là: 3.843.842.606 đồng, bao gồm: nợ gốc: 2.889.801.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 752.931.712 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 91.776.908 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 109.332.986 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.28/2022/8152500/HĐTD ngày 03/11/2022 với số tiền nợ là: 1.947.880.097 đồng, bao gồm: nợ gốc: 1.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 354.698.630 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 43.606.810 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 49.574.657 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.29/2022/8152500/HĐTD ngày 04/11/2022 với số tiền nợ là: 3.689.333.477 đồng, bao gồm: nợ gốc: 2.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 705.600.000 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 81.088.775 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 102.644.702 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.30/2022/8152500/HĐTD ngày 04/11/2022 với tổng số tiền nợ là: 3.623.452.519 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 2.750.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 693.000.000 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 79.640.755 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 100.811.764 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.31/2022/8152500/HĐTD ngày 09/11/2022 với số tiền nợ là: 658.476.626 đồng, bao gồm: nợ gốc: 500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 126.000.000 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 14.147.210 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 18.329.416 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.32/2022/8152500/HĐTD ngày 10/11/2022 với số tiền nợ là: 658.476.626 đồng, bao gồm: nợ gốc: 500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 126.000.000 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 14.147.210 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 18.329.416 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.33/2022/8152500/HĐTD ngày 10/11/2022 với số tiền nợ là: 632.137.573 đồng, bao gồm: nợ gốc: 480.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 120.960.000 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 13.581.339 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 17.596.234 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.34/2022/8152500/HĐTD ngày 24/11/2022 với số tiền nợ là: 3.714.535.961 đồng, bao gồm: nợ gốc: 2.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 730.684.931 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 77.648.244 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 106.202.786 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.35/2022/8152500/HĐTD ngày 24/11/2022 với số tiền nợ là: 3.648.204.896 đồng, bao gồm: nợ gốc: 2.750.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 717.636.986 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 76.261.604 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 104.306.306 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.36/2022/8152500/HĐTD ngày 28/12/2022 với số tiền nợ là: 2.362.070.263 đồng, bao gồm: nợ gốc: 1.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 454.635.616 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 42.667.365 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 64.767.282 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.37/2022/8152500/HĐTD ngày 28/12/2022 với số tiền nợ là: 2.335.825.079 đồng, bao gồm: nợ gốc: 1.780.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 449.584.110 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 42.193.324 đồng, nợ lãi

chậm trả lãi: 64.047.645 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.38/2022/8152500/HĐTD ngày 29/12/2022 với số tiền nợ là: 2.230.327.555 đồng, bao gồm: nợ gốc: 1.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 428.958.904 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 40.296.938 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 61.071.713 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.39/2022/8152500/HĐTD ngày 29/12/2022 với tổng số tiền nợ là: 3.542.285.024 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 2.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 681.287.671 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 64.001.103 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 96.996.250 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.40/2022/8152500/HĐTD ngày 29/12/2022 với tổng số tiền nợ là: 2.492.719.071 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 1.900.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 479.424.658 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 45.037.793 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 68.256.620 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.41/2022/8152500/HĐTD ngày 29/12/2022 với số tiền nợ là: 2.466.479.962 đồng, bao gồm: nợ gốc: 1.880.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 474.378.082 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 44.563.752 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 67.538.128 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.42/2022/8152500/HĐTD ngày 30/12/2022 với số tiền nợ là: 3.410.000.046 đồng, bao gồm: nợ gốc: 2.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 655.413.699 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 61.331.498 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 93.254.849 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.43/2022/8152500/HĐTD ngày 30/12/2022 với số tiền nợ là: 3.475.577.034 đồng, bao gồm: nợ gốc: 2.650.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 668.017.808 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 62.511.014 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 95.048.212 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.44/2022/8152500/HĐTD ngày 05/01/2023 với số tiền nợ là: 3.730.720.944 đồng, bao gồm: nợ gốc: 2.850.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 714.217.808 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 65.261.073 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 101.242.063 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.45/2022/8152500/HĐTD ngày 05/01/2023 với số tiền nợ là: 3.272.562.226 đồng, bao gồm: nợ gốc: 2.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 626.506.849 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 57.256.549 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 88.808.828 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.46/2022/8152500/HĐTD ngày 11/01/2023 với số tiền nợ là: 3.281.759.234 đồng, bao gồm: nợ gốc: 2.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 666.030.685 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 21.883.549 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 93.845.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.47/2022/8152500/HĐTD ngày 31/01/2023

với số tiền nợ là: 1.981.815.761 đồng, bao gồm: nợ gốc: 1.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 414.226.027 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 9.955.455 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 57.634.279 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.48/2022/8152500/HĐTD ngày 31/01/2023 với số tiền nợ là: 2.113.936.834 đồng, bao gồm: nợ gốc: 1.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 441.841.096 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 10.619.169 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 61.476.569 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.49/2022/8152500/HĐTD ngày 01/02/2023 với số tiền nợ là: 2.086.799.607 đồng, bao gồm: nợ gốc: 1.580.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 435.906.849 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 10.280.000 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 60.611.958 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.50/2022/8152500/HĐTD ngày 01/02/2023 với số tiền nợ là: 3.698.125.830 đồng, bao gồm: nợ gốc: 2.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 772.493.151 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 18.219.200 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 107.413.479 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.51/2022/8152500/HĐTD ngày 02/02/2023 với số tiền nợ là: 4.753.108.244 đồng, bao gồm: nợ gốc: 3.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 992.268.493 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 22.956.157 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 137.883.594 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.52/2022/8152500/HĐTD ngày 02/02/2023 với số tiền nợ là: 4.687.092.824 đồng, bao gồm: nợ gốc: 3.550.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 978.486.986 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 22.637.314 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 135.968.524 đồng.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.53/2022/8152500/HĐTD ngày 13/02/2023 với số tiền nợ là: 6.313.622.241 đồng, bao gồm: nợ gốc: 4.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.309.282.192 đồng, nợ lãi chậm trả nợ gốc: 23.737.004 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 180.603.045 đồng.

Tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/12/2025 cho đến khi Công ty TNHH MTV T8 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiện lực.

Trường hợp Công ty TNHH MTV T8 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 619413, số vào sổ cấp GCN: CS04340 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/06/2019 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/8264898/HĐBĐ

ngày 13/06/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 02.01/2019/8264898/HĐBĐ ngày 16/12/2020 và số 02.02/2019/8264898/HĐBĐ ngày 28/12/2021; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/06/2019.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 761668, số vào sổ cấp GCN: CS04423 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/09/2019 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2019/8264898/HĐBĐ ngày 25/09/2019; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 03.01/2019/8264898/HĐBĐ ngày 16/12/2020 và số 03.02/2019/8264898/HĐBĐ ngày 28/12/2021; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 25/09/2019.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 845563, số vào sổ cấp GCN: CS 09158/CN-THA do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/05/2020, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 27/05/2020 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2020/8264898/HĐBĐ ngày 29/05/2020; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/05/2020.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 654897, số vào sổ cấp GCN: CS03813 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/03/2018 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/8264898/HĐBĐ ngày 11/05/2022; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 11/05/2022.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 377714, số vào sổ cấp GCN: CS03436 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/06/2017 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2022/8264898/HĐBĐ ngày 19/05/2022; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 19/05/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH MTV T8 đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng thì Công ty TNHH MTV T8 vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ còn lại cho B.

Chấm dứt hợp đồng cho thuê, mượn quyền sử dụng đất đối với các quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tại đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: không yêu cầu Tòa án tuyên kê biên, phát mãi tài sản cầm cố là trái phiếu do Ngân hàng phát hành theo Giấy chứng nhận trái phiếu số BID2-19.05-00883, mã trái phiếu BID2-19.05 tại hợp đồng cầm cố tài sản số 03/2020/8152500/HĐBĐ ngày 04/08/2020; không yêu cầu Tòa án tuyên buộc kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông Đồng Minh N và bà Trần Thị Thanh T2 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2020/14687891/HĐBĐ ngày 12/11/2020 và phần nội dung chấm dứt hợp đồng thuê đất, nhà xưởng đối với bên thuê đất, nhà xưởng của ông Đồng Minh N và bà Trần Thị Thanh T2.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H1 về việc tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp thì nguyên đơn không đồng ý vì nguyên đơn nhận thế chấp tài sản không biết được văn bản ủy quyền là giả tạo, nguyên đơn ngay tình khi nhận thế chấp tài sản, vì vậy, nguyên đơn đề nghị được phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Hiện nay, nguyên đơn không yêu cầu khởi tố vụ án hình sự về hành vi làm giả dấu vân tay và chữ ký của bà H1. Trường hợp sau này, nguyên đơn bị thiệt hại thì sẽ yêu cầu cơ quan công an có thẩm quyền khởi tố vụ án hình sự hoặc yêu cầu bồi thường thiệt bằng vụ án khác.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/8/2025, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Minh D trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thì ông Đồng Minh D đồng ý; thống nhất nội dung của hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, số tiền đã thanh toán, số tiền còn nợ. Ông Đồng Minh D đồng ý thanh toán số tiền còn nợ theo các hợp đồng tín dụng.

Bà H1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng uỷ quyền, văn bản sửa đổi bổ sung của hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp vô hiệu thì ông đồng ý; vì hợp đồng uỷ quyền không phải là do bà Bùi Thị H1 ký. Thời gian dịch bệnh, hàng hoá khó khăn, ông nói bà H1 ký hợp đồng thế chấp nhưng bà H1 không đồng ý. Lúc đó, bà H1 mới sinh con, ông có yêu cầu văn phòng C cử nhân viên xuống nhà công chứng văn bản ủy quyền. Văn phòng C có cử nhân viên nam xuống nhà ông nhưng ông nói vợ ông mới sinh không ra gió được, ông cầm giấy uỷ quyền vô trong phòng, ông ký giấy uỷ quyền, lăn tay; dấu vân tay và chữ ký của bà Bùi Thị H1 trong giấy ủy quyền là của ông. Sau khi ký xong, ông cầm giấy uỷ quyền ra phòng khách đưa cho nhân viên phòng công chứng Nguyễn Hợp . Việc ký tên lăn tay trong giấy uỷ quyền không phải của bà H1 và bà H1 không ký tên lăn tay trước mặt nhân viên của văn phòng công chứng.

Tài sản thế chấp cho ngân hàng là tài sản chung của vợ chồng tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, công sức để tạo lập tài sản là ngang nhau. Vì vậy, bà H1 yêu

cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu thì ông đồng ý. Bà H1 yêu cầy chia 50/50 giá trị tài sản thì ông đồng ý. Tuy nhiên, ông mong bà H1 chỉ nhận khoảng 30% giá trị tài sản, 70% giá trị tài sản cho ông trả nợ ngân hàng. Nếu H1 không chịu 30% mà vẫn yêu cầu 50% thì ông cũng đồng ý. Ông đồng ý phần giá trị tài sản của ông thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bán đấu giá để trả nợ vay của bị đơn cho ngân hàng. Phần giá trị tài sản của H1 thì bà H1 được nhận tại thời điểm phát mãi.

Ông D không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Tại đơn yêu cầu độc lập và lời khai trong quá trình tố tụng bà Bùi Thị H1 trình bày:

Nguyên đơn Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn là Công ty TNHH MTV T8 phải trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký. Để bảo đảm cho các khoản vay này, ông Đồng Minh D đã sử dụng các bất động sản là tài sản chung của vợ chồng để ký các hợp đồng thế chấp với B.

Đối với hai thửa đất số 828 và 829 (thế chấp năm 2019)*:* Vào năm 2019, khi vợ chồng còn làm ăn chung, bà H1 đồng ý và trực tiếp ra công chứng ký tên để thế chấp hai thửa đất cho Ngân hàng. Lúc đó, giá trị tài sản đảm bảo trong các hợp đồng thế chấp là: thửa 828: 5.170.000.000 đồng, thửa 829: 6.540.000.000 đồng. Vì bà H1 đã ký vào hợp đồng gốc năm 2019 nên bà H1 đồng ý chịu trách nhiệm cùng ông D trả khoản nợ gốc và lãi phát sinh từ số tiền vay ban đầu tổng cộng 11.710.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau đó ông D sử dụng giấy ủy quyền giả tự ý nâng hạn mức vay lên cao hơn (hơn 8 tỷ và 10 tỷ) vào các năm 2020, 2021 thì bà H1 hoàn toàn không biết và không ký tên, do đó, phần tiền vay tăng thêm sau này, bà H1 không chấp nhận trả.

Đối với hai thửa đất số 1222 và 423 (thế chấp năm 2022):

Năm 2022, bà H1 và ông D đã mâu thuẫn, không còn tham gia kinh doanh tại công ty. Bà H1 xác định không ký tên, không ra công chứng để thế chấp hai thửa đất này. Việc ông D dùng "Hợp đồng ủy quyền số 6464" tự ý thế chấp hai thửa đất là trái quy định của pháp luật. Kết quả giám định của Công an tỉnh B đã kết luận chữ ký, dấu vân tay trên giấy ủy quyền đó không phải là của bà H1. Vì vậy, bà H1 không chấp nhận việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi hai thửa đất để thanh toán toàn bộ khoản nợ của bị đơn.

Hiện nay, ông D đang chấp hành án thời gian rất dài, con bị bệnh nặng cần tiền chữa trị hàng ngày. Dù rất đau lòng và biết rằng Ngân hàng làm sai quy trình khi không gặp bà H1 thẩm định mà vẫn cho vay trên giấy tờ giả, nhưng để giải quyết vụ án, để lo cho con và trả bớt nợ nần, bà H1 đề nghị như sau:

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 6464, hợp đồng thế chấp, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp là vô hiệu.

Trường hợp bị đơn không thanh toán nợ thì bà đồng ý cho Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi 4 thửa đất nói trên: bà H1 yêu cầu được nhận lại 50% giá trị tài sản (bằng tiền mặt) ngay sau khi bán tài sản đối với thửa đất số 1222 và 423. Đối với thửa đất số 828, 829, bà H1 đồng ý chịu trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc ban đầu ký hợp đồng thế chấp năm 2019, tiền lãi, phí phát sinh trên số tiền gốc. Số tiền còn lại sau khi thanh toán xong tiền gốc, lãi, phí phát sinh của số tiền ban đầu là 11.710.000.000 đồng, bà H1 được nhận 50% giá trị, còn 50% giá trị tài sản của ông D đối với các thửa đất trên thì bà đồng ý trả nợ cho Ngân hàng.

Bà H1 phải được quyền giám sát việc bán tài sản như giá bán, được tham gia quá trình định giá tài sản. Nếu giá quá rẻ bà H1 có quyền yêu cầu định giá lại hoặc quyền được ưu tiên mua lại tài sản để giữ đất cho con.

Bà H1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố văn bản vô hiệu. Đối với hành vi làm giả chữ ký và dấu vân tay của bà trong giấy ủy quyền số 6464 thì bà không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền khởi tố vụ án hình sự.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 4 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Minh N trình bày:

Quá trình sống chung, ông N và bà T2 có tạo lập được một số tài sản chung, trong đó có thửa đất số 789, 790, tờ bản đồ số 31, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Trên đất có tài sản là nhà kho do 02 vợ chồng ông xây dựng khoảng năm 2018, năm 2019 bằng tiền của hai vợ chồng. Trước đó, vợ chồng ông cho ông Đồng Minh D mượn 02 sổ đất để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Q1, sau đó chuyển qua thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ năm 2020 để vay tiền cho Công ty TNHH MTV T8. Ông có ký văn bản nội dung sử dụng 02 thửa đất để bảo đảm cho khoản vay 3,2 tỷ của Công ty T8, giá trị đất định giá là 4,2 tỷ đồng. Đối với hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2020 ngày 12/11/2020 giữa vợ chồng ông và Ngân hàng mà Ngân hàng cung cấp thì ông xác nhận chữ ký trong hợp đồng là của ông. Khi đồng ý cho ông D mượn sổ để bảo lãnh vay tiền, vợ chồng nghĩ đứng ra bảo đảm cho Công ty T8 chỉ 3,2 tỷ đồng, những khoản khác phát sinh, vợ chồng ông không biết. Nay trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì vợ chồng ông không chấp nhận. Đối với các thửa đất, tài sản khác không liên quan đến vợ chồng ông thì ông không có ý kiến gì.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 10 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị M trình bày: Vợ chồng bà M chỉ mượn tạm nhà đất của ông Đồng Minh D để ở, khi nào ông D có nhu cầu thì sẽ bàn giao lại nhà đất, bà không có yêu cầu hay ý kiến gì.

- Tại bản tự khai ngày 20 tháng 02 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu P trình bày:

Nhận được giấy triệu tập của Tòa án, ông P gọi điện gặp ông T3 chủ đầu tư văn phòng công chứng hỏi nội dung sự việc. Ông T3 trả lời "việc này tòa và

công an đã lên làm việc và xác định rõ". Sau khi làm việc với tòa, ông lên văn phòng và hỏi lại ông T3 việc ông T5 làm giả hợp đồng, ông T3 trả lời: "Nghi vậy". Từ đó, ông suy nghĩ có việc mờ ám không trung thực trong việc này. Đồng thời, ông kiểm tra lại thời gian và một số nội dung liên quan đến việc đó thì thấy:

Ngày 13 tháng 8 năm 2020, văn phòng tiến hành họp công chứng viên hợp danh của văn phòng để đề nghị đổi giấy phép hoạt động sang cho bà Nguyễn H2 làm trưởng văn phòng thay ông, để ông nghỉ về quê có việc gia đình. Tiếp theo đó, văn phòng do bà H2 giải quyết, ông sắp xếp hồ sơ để bàn giao những tài liệu và sao lưu những tài liệu liên quan đến bản thân lưu giữ tra cứu. Trong lúc bà H2 đi đâu đó, ông T5 có đưa cho ông ký một hợp đồng chuyển nhượng số 6464 ký xong ông bảo bà L1 in hồ sơ sáng nay cho ông 01 bản và đó là chữ ký cuối cùng của ông đối với văn phòng.

Do những năm sau này, tình trạng giả chữ ký khách hàng và công chứng viên nên ông yêu cầu bà L1 sau khi đóng dấu thu tiền xong, hàng ngày báo cáo số liệu cho kế toán thì in cho ông một bản để đối chiếu hồ sơ và sắp xếp theo tập đưa vào lưu trữ. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, ông nhận thấy tại tòa có hai hợp đồng công chứng ủy quyền cùng số 6464 (1 hợp đồng tháng 8 và một hợp đồng tháng 10 sửa lại ngày và có nội dung giống nhau). Như vậy, tháng 8 năm 2020 có hợp đồng ủy quyền rồi thì tháng 10 sao lại làm hợp đồng ủy quyền giống vậy nữa làm gì? Tại sao không dùng hợp đồng ủy quyền tháng 8 để thế chấp vay mà lại đi sửa lỗi hợp đồng 6464 tháng 10 sang tháng 8 để thế chấp cho ngân hàng. Nếu hợp đồng ủy quyền trong tháng 8 là thực, thì sao không đóng dấu ủy quyền tiếp theo sau số 6464 mà đóng trùng vào số 6464 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vậy thì làm thêm hợp đồng ủy quyền tháng 10 để làm gì? Dùng hợp đồng đó sửa lỗi để thực hiện giao dịch với ngân hàng. Từ những phân tích trên chứng tỏ, hợp đồng ủy quyền trong tháng 8 chỉ có một bản ở văn phòng, còn khách hàng thì không có.

Hợp đồng ủy quyền trong tháng 10 sao không đóng dấu hợp đồng ủy quyền thời gian đó, mà đóng lui lại số 6464 của tháng 8. Việc sửa lỗi, sửa ngày từ tháng 10 qua tháng 8 là vi phạm pháp luật, nó không thê hiện ý chí của người ủy quyền. Vì ủy quyền làm tháng 10 thì chỉ có giá trị thế chấp tài sản sau tháng 10, việc sửa lại tháng 8 thì những hợp đồng thế chấp từ tháng 8 đến tháng 10 có nảy sinh tranh chấp, người ủy quyền không chịu trách nhiệm mà công chứng chịu trách nhiệm. Vậy hợp đồng ủy quyền số 6464 kí tháng 8 và hợp đồng ủy quyền số 6464 tháng 10 là hai hay là một? Theo ông là một và ban hành tháng 10 là đúng. Bởi vì cùng một số công chứng 6464, cùng một nội dung giống nhau, cùng một file chữ giống nhau. Trong thực tế không ai đánh nhầm từ tháng 8, thành tháng 10 được. Có chăng thì nhầm ngày trước ngày sau, chứ không thể nhầm từ tháng 8 qua tháng 10 được. Vậy sao một bản có lời chứng tháng 8? Ông khẳng định, sau khi khách hàng yêu cầu sửa lỗi, ngày tháng thì bản ở văn phòng

thay lại lời chứng can và đóng lại giấu giáp lai giữa hợp đồng ủy quyền và lời chứng. Trường hợp này ghép lại phóng to đối chiếu với mẫu con dấu, thì thấy rõ có sự khác biệt. Như vậy lại một lần nữa giả chữ kí của ông trong lời chứng của hợp đồng ủy quyền này.

Vậy tại sao bà L1 lại đóng dấu công chứng số 6464 và đánh tráo hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng mà không đóng trùng các số trước và số sau đó, bởi lẽ nếu đóng trùng các số trước đó thì không còn con dấu của văn phòng C để đóng vì đã nộp cho cơ quan công an. Nếu đóng số trùng các số sau đó, thì ông không phải là công chứng viên của văn phòng C nữa (vì đã chấm dứt hoạt động của ông và đã thu hồi thẻ công chứng viên). Trong thời gian này, em của ông bị bệnh ung thư nên vợ chồng ông phải nghỉ làm, về quê chăm em gái. Lo việc em xong, nhà ông đang sửa nhà thì vợ ông bị tai nạn, nằm viện 03 tháng rồi qua đời. Đến cuối năm 2022, ông mới vào lại M, việc đó văn phòng ai cũng biết. Có thể nói việc giả mạo chữ ký và đánh tráo hồ sơ là một thủ đoạn hết sức tinh vi, song kẻ phạm tội bao giờ cũng để lại dấu vết. Cụ thể là không để ý đến "Hôm nay là ngày... tháng 10" mà có chữ ký, con dấu là an tâm. Mọi việc đã trót lọt. Tóm lại, cho dù ai giả chữ ký đi nữa mà bà L1 không đóng dấu và phát hành thì hậu quả sẽ không phát sinh.

Hợp đồng ủy quyền ký tháng 8 lúc đó, các sổ đang thế chấp tại Ngân hàng, có sự đồng ý của Ngân hàng (văn bản tháng 10). Vì vậy, phần ủy quyền các sổ đỏ dù hợp đồng thật hay giả đều vô hiệu một phần vì không có sự đồng ý của bà H1.

- Tại văn bản ngày 29/8/2025, ông Trần Công T5 trình bày:

Ông T5 chỉ là chuyên viên pháp lý làm việc theo chế độ Hợp đồng lao động được Trưởng văn phòng công chứng phân công nhiệm vụ công việc phải làm là tư vấn pháp luật, hướng dẫn thủ tục; giải đáp thắc mắc cho khách hàng; đánh máy soạn thảo hợp đồng giao dịch cần công chứng và lưu trữ hồ sơ (có hợp đồng lao động kèm theo). Ông T5 chỉ làm việc theo đúng nội dung hợp đồng lao động quy định mà Văn phòng C, tỉnh Bình Phước sau đó đổi tên là Văn phòng C, tỉnh Bình Phước và hiện nay là Văn phòng công chứng Phạm Trung Dũng tỉnh C. Trong suốt thời gian làm việc tại Văn phòng C, tỉnh Bình Phước tên gọi trước đây là Văn phòng C từ ngày 02/02/2016 đến ngày 30/6/2022, ông T5 luôn hoàn thành tốt công việc được giao, chấp hành tốt nội quy, quy chế của Văn phòng không bị vi phạm kỷ luật Văn phòng và vi phạm pháp luật của Nhà nước, đã tham mưu và hoàn thành nhiệm vụ chuyên môn được giao tốt được cả 02 (hai) đời Trưởng văn phòng C xác nhận có giấy xác nhận thời gian công tác pháp luật số: 01/XN-VPCC, ngày 04/5/2020 của Trưởng Văn phòng C công chứng viên Trần Hữu P ký với nội dung xác nhận trong thời gian làm chuyên viên pháp lý tại Văn phòng ông Trần Công T5 luôn hoàn thành tốt công việc được giao, chấp hành tốt nội quy, quy chế của Văn phòng không bị vi phạm kỷ luật Văn phòng và vi phạm pháp luật của Nhà nước.

Ngày 30/6/2022, ông T5 có nộp đơn xin nghỉ việc và đã được Trưởng Văn phòng C công chứng viên Nguyễn Thị Minh H2 xác nhận với nội dung: Qua đơn xin nghỉ việc của ông Trần Công T5 (chuyên viên nghiệp vụ) trình bày đã công tác tại Văn phòng C sau đó đổi tên Văn phòng C từ ngày 02/02/2016 đến 30/6/2022 là đúng. Trong thời gian công tác đã tham mưu và hoàn thành nhiệm vụ chuyên môn được giao tốt. Nội quy và quy chế của Văn phòng C là tất cả chuyên viên pháp lý khi làm hồ sơ phải ký và ghi rõ họ tên vào phần người nhận hồ sơ ở phiếu yêu cầu công chứng soạn thảo xong hồ sơ thì ký nháy vào phần lời chứng của công chứng viên chỗ số công chứng…….quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD để công chứng viên biết được hồ sơ của chuyên viên nào làm nếu có sai sót để dễ dàng sửa lỗi kỹ thuật và mục đích kiểm soát xem một ngày chuyên viên làm bao nhiêu hồ sơ để trả lương (KPI) và thi đua khen thưởng vào dịp cuối năm nhưng khi được tiếp xúc hồ sơ hợp đồng ủy quyền đề ngày 06/10/2020 mà quý tòa cung cấp cho ông xem, bản thân ông T5 không ký nhận vào hồ sơ cũng như không ký nháy vào phần lời chứng thế thì lấy lý do gì lại đưa tôi vào là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của hồ sơ vụ án. Vì ở Văn phòng C nếu không ký nhận vào phiếu yêu cầu và không ký nháy vào lời chứng của công chứng viên thì công chứng viên sẽ không ký hồ sơ đó.

Chính vì những lẽ trên, ông T5 là chuyên viên pháp lý được tư vấn pháp luật, hướng dẫn thủ tục; giải đáp thắc mắc cho khách hàng; đánh máy soạn thảo hợp đồng giao dịch cần công chứng và lưu trữ hồ sơ có Hợp đồng lao động kèm theo và được kiểm tra đối chiếu các giấy tờ bản gốc mà người yêu cầu công chứng cung cấp cho bộ phận tiếp nhận hồ sơ ngồi ở phía ngoài hoặc công chứng viên tiếp nhận đưa vào để chuyên viên soạn dự thảo hợp đồng cần công chứng dò lại xem lúc soạn thảo có sai sót gì không sau đó trình dự thảo hợp đồng lên công chứng viên để công chứng viên kiểm tra đối chiếu lại một lần nữa sau đó công chứng viên là người trực tiếp cho người yêu cầu công chứng ký và điểm chỉ trước mặt mình vào dự thảo hợp đồng mà Luật công chứng quy định cũng như theo điều 46 Luật công chứng năm 2014 quy định về lời chứng của công chứng viên (điều 48 Luật công chứng năm 2024 quy định về lời chứng của công chứng viên) còn những việc khác ông T5 không biết gì thêm. Ông T5 xác định đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục của Luật công chứng quy định những việc được làm của một chuyên viên pháp lý mà pháp luật quy định. Vì vậy, ông T5 đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Tại vản bản trình bày ý kiến, văn phòng C trình bày:* Văn phòng C chứng nhận các hợp đồng giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Đ, đơn vị trực tiếp quản lý khách hàng là Chi nhánh D2 - Bình Dương (gọi tắt là B) và bên thế chấp là ông Đồng Minh D và bà Bùi Thị H1 gồm:

Đối với tài sản thế chấp thửa đất số 828, tờ bản đồ số 6, diện tích 555,5m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số CP619413, số vào số cấp GCN: CS04340 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 03/06/2019 có:

Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 6568, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/06/2019,

Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 11492, quyển số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2021,

Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 13470, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2020.

Đối với tài sản thế chấp thửa đất số 829, tờ bản đồ số 6, diện tích 693,2m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR761668, số vào sổ cấp GCN: CS04423 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 25/09/2019 có:

Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 10773, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/09/2019, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 13462, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2020,

Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 11491, quyển số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2021.

Khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng nêu trên, công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao bao gồm: chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn, hợp đồng ủy quyền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, biên bản định giá, hợp đồng tín dụng hạn mức, kiểm tra phần mềm ngăn chặn chuyển dịch tài sản của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi kiểm tra hồ sơ, công chứng viên nhận thấy hồ sơ hợp lệ nên đã cho bên thế chấp đọc lại hợp đồng do ngân hàng soạn thảo và giải thích ý nghĩa, hậu quả pháp lý của việc tham gia giao dịch trước khi ký và điểm chỉ. Công chứng viên đã chứng nhận các hợp đồng nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

Tại 02 hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 13/06/2019 ngày 25/09/2019, cả hai vợ chồng ông Đồng Minh D và bà Bùi Thị H1 trực tiếp tham gia giao dịch, ký tại trụ sở Văn phòng C, đồng ý thế chấp tài sản chung của vợ chồng tại B để đảm bảo khoản vay của Công ty TNHH MTV T8.

Các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản nêu trên do ông Đồng Minh D ký tại trụ sở Văn phòng C, ông Đồng Minh D nhân danh chính mình đồng thời là người đại diện cho vợ là bà Bùi Thị H1 theo Hợp đồng ủy quyền số 6464 quyển số 04/TP-CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước chứng nhận ngày 17/08/2020. Ông Đồng Minh D cam kết tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền này vẫn còn hiệu lực pháp lý đã thông báo cho bên ủy quyền biết về việc thực hiện ủy quyền này.

Đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập của các đương sự, Văn phòng C không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 16 - thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ là Văn phòng C), Văn phòng C, ông Công ty TNHH S2, ông Nguyễn Phú Q: Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung, thông báo yêu cầu độc lập cho Văn phòng C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ là Văn phòng C), Văn phòng C, ông Công ty TNHH S2, ông Nguyễn Phú Q để có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bà H1 được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp và do Tòa án thu thập.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:

Thửa đất số 828, 829, 423 tờ bản đồ số 06 hiện trạng là đất trống, cỏ dại, không có tài sản gắn liền với đất.

Thửa đất số 1222 có các tài sản như sau: nhà văn phòng có kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, tường gạch xây tô, nền lát gạch ceramic, cửa nhôm kính, mái lợp tôn, trần thạch cao; nhà xưởng có kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, cột thép, vách tường xây tô+vách tôn, nền bê tông, mái tôn, phía trong có kho phụ trợ; nhà xe có kết cấu: móng bê tông cốt thép, cột thép, mái tôn, nền bê tông; tường rào xây bằng gạch xi măng không nung không tô, trạm điện có kết cấu: khu trắng bảo vệ có kết cấu thép+lưới B40, trụ điện bê tông cốt thép ly tâm,

Thửa đất số 796 tờ bản đồ số 40 có các tài sản sau: 02 căn nhà cấp 4 có kết cấu: 01 phòng làm tiệm sửa xe kết cấu: mái lợp tôn, trần lợp la phông nhựa, tường gạch có tô trát quét sơn, ốp gạch men cao 1,2m, nền gạch men, cửa cuốn điện; 01 phòng khách có kết cấu mái lợp tôn, la phông tôn, tường xây gạch có tô trát ốp gạch; 02 phòng ngủ có kết cấu: mái lợp tôn, trần lợp la phông tôn, nền gạch men, tường xây gạch có tô trát, quét sơn, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, có kệ bếp; 01 nhà vệ sinh + 01 nhà tắm.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Bùi Thị H1 là ông Lê Văn S1 trình bày:

Thứ nhất, về yêu cầu thanh lý toàn bộ tài sản để thu hồi nợ của Ngân hàng: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1 kiên quyết bác bỏ yêu cầu này vì thiếu cơ sở pháp lý vững chắc. Theo Kết luận giám định số 2316/KL-KTHS ngày 06/06/2024 của Phòng K - Công an tỉnh B: Chữ ký và dấu vân tay mang tên "Bùi Thị H1" trên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6464, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD (được ghi ngày 17/08/2020 hoặc 06/10/2020 tùy văn bản) hoàn toàn không phải do bà Bùi Thị H1 ký và in ra. Bà H1 không biết,

không ký tên và hoàn toàn không có ý chí tự nguyện xác lập giao dịch, nên Hợp đồng ủy quyền số 6464 này là vô hiệu tuyệt đối do giả tạo, lừa dối và vi phạm điều cấm của luật, đây là "trái độc" phát sinh ra các giao dịch vô hiệu tiếp theo.

Thứ hai, về hiệu lực pháp lý của các giao dịch bảo đảm cụ thể: Do Hợp đồng ủy quyền số 6464 đã vô hiệu, nên ông Đồng Minh D hoàn toàn không có tư cách đại diện hợp pháp cho bà H1 để xác lập các giao dịch định đoạt tài sản chung vợ chồng.

Hợp đồng thế chấp số 02/2022/8264898/HĐBĐ ngày 11/05/2022 liên quan đến thửa đất số 1222 (GCN CL 654897), với giá trị thế chấp lên tới 54.500.000.000 đồng và Hợp đồng thế chấp số 03/2022/8264898/HĐBĐ ngày 19/05/2022 liên quan đến thửa đất số 423 (GCN CK 377714), với giá trị thế chấp là 16.900.000.000 đồng dựa trên ủy quyền giả nên vô hiệu toàn bộ theo Điều 142 Bộ luật Dân sự (giao dịch do người không có quyền đại diện xác lập), do đó, không phát sinh bất kỳ nghĩa vụ nào đối với bà H1.

Đối với thửa đất số 828 (GCN CR 761668): Hợp đồng thế chấp gốc số 02/2019/8264898/HĐBĐ ngày 13/06/2019 có hiệu lực đối với khoản vay ban đầu là 5.170.000.000 đồng do bà H1 trực tiếp ký. Tuy nhiên, các văn bản sửa đổi, bổ sung số 02.01 (ngày 16/12/2020) và số 02.02 (ngày 28/12/2021) nhằm tăng hạn mức từ 5,17 tỷ lên 7,326 tỷ và sau đó là 8,5 tỷ đồng (tổng mức tăng thêm là 3.330.000.000 đồng) đều vô hiệu vì được ông D ký dựa trên ủy quyền giả.

Đối với thửa đất số 829 (G): Hợp đồng thế chấp gốc số 03/2019/8264898/HĐBĐ ngày 25/09/2019 có hiệu lực với khoản vay gốc 6.540.000.000 đồng. Nhưng các Văn bản sửa đổi, bổ sung số 03.01 (ngày 16/12/2020) và số 03.02 (ngày 28/12/2021) nhằm tăng hạn mức từ 6,54 tỷ lên 9,213 tỷ và sau đó là 10,9 tỷ đồng (tổng mức tăng thêm là 4.360.000.000 đồng) là vô hiệu.

Thứ ba, về quan điểm "Người thứ ba ngay tình" của Ngân hàng*:* Ngân hàng đã vi phạm nghiêm trọng quy trình thẩm định tài sản bảo đảm theo quy định tại Thông tư số 39/2016/TT-NHNN và quy trình nội bộ. Cán bộ tín dụng đã tắc trách, không thực hiện đầy đủ trách nhiệm thẩm định thực tế, không gặp gỡ, đối chiếu ý chí với chủ sở hữu tài sản (bà H1) đang sinh sống ngay tại thực địa. Sự bất nhất về ngày tháng công chứng trong hồ sơ ủy quyền (ghi ngày 17/8 nhưng công chứng ngày 16/8 hoặc 06/10) cũng là dấu hiệu bất thường mà Ngân hàng đã bỏ qua. Do đó, Ngân hàng không thể được coi là "ngay tình" để yêu cầu pháp luật bảo vệ khi chính sự thiếu cẩn trọng của họ đã góp phần gây ra thiệt hại.

Thứ tư, về phương án giải quyết vụ án thiện chí: Mặc dù có đầy đủ cơ sở pháp lý để yêu cầu tuyên hủy các giao dịch trên, nhưng để giải quyết vụ án dứt điểm, hỗ trợ Ngân hàng thu hồi nợ xấu, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp

cho bà H1 đưa ra phương án thiện chí: Đồng ý để cơ quan có thẩm quyền xử lý, thanh lý cả 04 thửa đất (bao gồm các thửa có hợp đồng vô hiệu nêu trên). Tuy nhiên, sự đồng ý này kèm các điều kiện như sau:

Bà H1 phải được xác định quyền sở hữu 50% giá trị tài sản chung và được nhận lại ngay 50% số tiền thu được từ việc bán tài sản bằng tiền mặt.

Bà H1 không dùng phần tài sản của mình để trả nợ thay (trừ khoản nghĩa vụ liên đới gốc khoảng 11,71 tỷ đồng của năm 2019, lãi phí phát sinh từ khoản nợ gốc). Phần nợ còn lại chỉ được trích từ 50% tài sản của ông D.

Bà H1 có quyền giám sát quá trình định giá, quyền yêu cầu định giá lại bởi đơn vị độc lập nếu giá thấp và quyền ưu tiên mua lại tài sản theo giá thẩm định cuối cùng.

Từ những phân tích và chứng cứ nêu trên, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Bùi Thị H1 trân trọng đề nghị Hội đồng xét xử:

Bác yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi tổng dư nợ hơn 92,7 tỷ đồng.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 6464 là vô hiệu.

Tuyên bố các Hợp đồng thế chấp số 02/2022, 03/2022 (thửa 1222, 423) và các Văn bản sửa đổi, bổ sung số 02.01, 02.02, 03.01, 03.02 (thửa 828, 829) là vô hiệu.

Ghi nhận sự thỏa thuận về việc thanh lý tài sản chung kèm theo đầy đủ các điều kiện bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà H1 như đã trình bày.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn, ông D, bà H1, ông T5, bà M, Văn phòng C đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Văn phòng chông chứng Nguyễn H2 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ là Văn phòng C), Văn phòng C, ông Q, ông N, bà T2, ông T4, ông T3 vắng mặt tại phiên tòa, vì vậy, Tòa án căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự là đúng với quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét như sau: xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là trái phiếu và tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông N và bà T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông D là người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt. Văn phòng C, ông Trần Văn T7, bà Vũ Thị M có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Văn phòng C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ là Văn phòng C), Văn phòng C, ông Nguyễn Phú Q, Công ty TNHH S2, ông Đồng Minh N và bà T2, ông T3 đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Tại đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa: nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc tuyên phát mãi tài sản đảm bảo là Trái phiếu do B phát hành theo Giấy chứng nhận trái phiếu số BID2-19.05-00883, mã trái phiếu BIDV-19.05 theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 03/2020/8152500/HĐBĐ ngày 04/08/2020 và Quyền sử dụng đất của ông Đồng Minh N và bà Trần Thị Thanh T2 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2020/14687891/HĐBĐ ngày 12/11/2020 và phần nội dung chấm dứt Hợp đồng thuê đất, nhà xưởng đối với bên thuê đất, nhà xưởng của ông Đồng Minh N và bà Trần Thị Thanh T2, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 217 Bộ luật tố tụng tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền vay còn nợ của các hợp đồng tín dụng, được quyền phát mãi tài sản đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp, chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thề chấp vô hiệu. Nên đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng thuê, mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liến với đất, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo quy định tại Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Năm 2022, B ký kết 35 hợp đồng tín dụng với bị đơn Công ty TNHH T8 từ số 01.18 đến hợp đồng số 01.53. Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa người có thẩm quyền của Ngân hàng với người có thẩm quyền của Công ty T8, thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T8 tổng số tiền 93.061.743.373 đồng. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Công ty T8 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 24.936.241.491 đồng; trong đó: nợ gốc 24.362.973.976; nợ lãi 573.267.515 đồng. Kể từ tháng 12/2022, Công ty TNHH MTV T8 không thanh toán nợ đầy đủ như đã cam kết dẫn đến khoản nợ bị quá hạn thanh toán theo thỏa thuận. Đến thời điểm hiện tại, Công ty TNHH MTV T8 vẫn không thực

hiện nghĩa vụ của mình theo các hợp đồng tín dụng đã được ký kết với B. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty T8 phải thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 25/12/2025 là 92.795.783.960 đồng; trong đó: nợ gốc 68.698.769.397 đồng, nợ lãi trong hạn 19.668.039.887 đồng, lãi phạt chậm trả gốc 1.597.070.216 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 2.831.904.460 đồng là có căn cứ.

[5] Xét thấy hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C chứng nhận số 6464 ngày 16/8/2000 thể hiện nội dung bà Bùi Thị H1 ủy quyền cho ông Đồng Minh D thực hiện các giao dịch của người có quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà H1 xác định không ký tên, không ủy quyền cho ông D thực hiện các giao dịch. Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/8/2025, ông Đồng Minh D thừa nhận tự ý ký tên điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền. Kết luận giám định số 2316/KL-KTHS ngày 06/06/2024 của Phòng K - Công an tỉnh B đã xác định: Chữ ký và dấu vân tay trên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6464, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/08/2020 (văn bản ủy quyền công chứng để thế chấp ghi ngày 16/8/2020 hoặc ngày 06/10/2020) không phải của bà Bùi Thị H1. Như vậy, Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6464, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

[6] Ông Đồng Minh D sử dụng hợp đồng ủy quyền số công chứng 6464, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD để ký kết Hợp đồng thế chấp số 02/2022/8264898/HĐBĐ ngày 11/05/2022 đối với thửa đất số 1222, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 654897 với giá trị thế chấp 54,5 tỷ đồng; Hợp đồng thế chấp số 03/2022/8264898/HĐBĐ ngày 19/05/2022 đối với thửa đất số 423, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 377714 với giá trị thế chấp 16,9 tỷ đồng. Văn bản sửa đổi bổ sung số 02.01/2019/8264898/HĐBĐ ngày 16/12/2020: Tăng từ 5,17 tỷ lên 7,326 tỷ. Văn bản sửa đổi bổ sung số 02.02/2019/8264898/HĐBĐ ngày 28/12/2021: Tăng từ 7,326 tỷ lên 8,5 tỷ. Văn bản sửa đổi bổ sung số 03.01/2019/8264898/HĐBĐ ngày 16/12/2020: Tăng từ 6,54 tỷ lên 9,213 tỷ. Văn bản sửa đổi bổ sung số 03.02/2019/8264898/HĐBĐ ngày 28/12/2021: Tăng từ 9,213 tỷ lên 10,9 tỷ. Ông Đồng Minh D và bà Bùi Thị H1 đều xác nhận các quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của vợ chồng. Tại khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 quy định: *"Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây: a) Bất động sản;..."*. Do Hợp đồng ủy quyền vô hiệu, ông D không có tư cách đại diện hợp pháp bà H1 để ký kết hợp đồng thế chấp và các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp. Vì vậy, việc ông D ký các hợp đồng thế chấp và các văn bản sửa đổi bổ sung nâng giá trị tài sản đảm bảo làm cơ sở nâng hạn mức hợp đồng vay vốn; ông D đã đơn phương định đoạt khối tài sản chung của vợ chồng là bất động sản, không có sự đồng ý của bà H1 là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự.

[7] Tuy nhiên, tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Bùi Thị H1 đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản mà ông Đồng Minh D đã ký hợp đồng thế chấp và yêu cầu nhận 50% giá trị tại thời điểm phát mãi. Ông Đồng Minh D đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản và 50% giá trị tài sản của ông thì trả nợ cho Ngân hàng. Căn cứ lời khai của ông D và bà H1 xác định các tài sản thế chấp cho Ngân hàng là tài sản ông D và bà H1 nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân, công sức đóng góp là ngang nhau. Ông D và bà H1 đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi các thửa đất thế chấp, bà H1 yêu cầu nhận giá trị tài sản của bà tại thời điểm phát mãi và giá trị tài sản của ông D để trả nợ cho Ngân hàng. Đây là sự tự nguyện của bà H1 và ông D nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Xét thấy, thửa đất số 1222 tờ bản đồ số 6 tọa lạc xã P, 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 CL 654897, số vào sổ cấp GCN: CS03813 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/03/2018 và thửa đất số 423 tờ bản đồ số 6 tọa lạc xã P, 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 377714, số vào sổ cấp GCN: CS03436 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/06/2017. Ông D và bà H1 đồng ý phát mãi hai thửa đất trên, bà H1 yêu cầu nhận 50% giá trị tài sản tại thời điểm phát mãi và 50% giá trị tài sản của ông D để trả nợ cho Ngân hàng. Đây là sự tự nguyện của bà H1 và ông D nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Đối với tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 828, 829 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 619413, số vào sổ cấp GCN: CS04340 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/9/2019 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/8264898/HĐBĐ ngày 13/06/2019 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02.01/2019/8264898/HĐBĐ ngày 16/12/2020 và số 02.02/2019/8264898/HĐBĐ ngày 28/12/2021; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/06/2019. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 761668, số vào sổ cấp GCN: CS04423 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/9/2019 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2019/8264898/HĐBĐ ngày 25/09/2019; văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03.01/2019/8264898/HĐBĐ ngày 16/12/2020 và số 03.02/2019/8264898/HĐBĐ ngày 28/12/2021; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 25/09/2019. Bà H1 và ông D thừa nhận có ký kết hợp đồng thế chấp năm 2019. Việc ký hợp đồng thế chấp đúng trình tự, thủ tục, thể hiện ý chí tự nguyện nên có hiệu lực, bắt buộc các bên

phải thi hành. Tuy nhiên, giá trị tài sản của hợp đồng thế chấp số đối với thửa 828 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 619413: Hợp đồng thế chấp số 02/2019/8264898/HĐBĐ ngày 13/06/2019 với giá trị 5.170.000.000 đồng. Đối với thửa 829 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 761668: Hợp đồng thế chấp số 03/2019/8264898/HĐBĐ ngày 25/09/2019 với giá trị 6.540.000.000 đồng. Hai hợp đồng thế chấp này có hiệu lực đối với số tiền vay theo hợp đồng thế chấp. Bà H1 và ông D chịu trách nhiệm trả tiền gốc, lãi, phí phát sinh trong phạm vi số tiền bảo lãnh theo hợp đồng thế chấp.

[10] Ngoài ra, giấy ủy quyền số 6464 bị vô hiệu do đó các Văn bản sửa đổi bổ sung số 02.01/2019/8264898/HĐBĐ ngày 16/12/2020: Tăng giá trị tài sản đảm bảo từ 5,17 tỷ lên 7,326 tỷ. Văn bản sửa đổi bổ sung số 02.02/2019/8264898/HĐBĐ ngày 28/12/2021: Tăng giá trị tài sản đảm bảo từ 7,326 tỷ lên 8,5 tỷ. Văn bản sửa đổi bổ sung số 03.01/2019/8264898/HĐBĐ ngày 16/12/2020: Tăng giá trị tài sản đảm bảo từ 6,54 tỷ lên 9,213 tỷ. Văn bản sửa đổi bổ sung số 03.02/2019/8264898/HĐBĐ ngày 28/12/2021: Tăng giá trị tài sản đảm bảo từ 9,213 tỷ lên 10,9 tỷ nên các văn bản sửa đổi bổ sung bị vô hiệu. Việc ông D sử dụng văn bản ủy quyền giả làm việc với Ngân hàng nâng giá trị tài sản đảm bảo để nâng hạn mức cho vay của bị đơn mà không được sự đồng ý của bà H1. Do đó, bà H1 không phải chịu trách nhiệm bảo lãnh đối với số tiền tăng thêm theo hợp đồng thế chấp. Bà H1 và ông D đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản đảm bảo đây là sự tự nguyện của bà H1 và ông D nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Như vậy, bà H1 và ông D chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền đảm bảo theo hai hợp đồng thế chấp là 11.710.000.000 đồng và các khoản tiền lãi, phí phát sinh. Số tiền còn lại của hai thửa đất bà H1 được nhận 50% giá trị tại thời điểm phát mãi, 50% giá trị còn lại là của ông D thì thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng.

[11] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 845563, số vào sổ cấp GCN: CS 09158/CN-THA do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/05/2020, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 27/05/2020 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2020/8264898/HĐBĐ ngày 29/05/2020; đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/05/2020 là tài sản riêng của ông Đồng Minh D. Ông D đã dùng tài sản của mình để đảm bảo khoản vay. Việc ký kết hợp đồng thế chấp được công chứng chứng thực, đã đăng ký giao dịch đảm bảo và khi bị đơn vi phạm nghĩa vụ thì đồng ý để nguyên đơn được quyền phát mãi tài sản đảm bảo. Vì vậy, trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất để thanh toán khoản nợ.

[12] Đối với hợp đồng thuê, mượn nhà đất của bà M, ông T4 với ông D: Bà M xác định mượn nhà đất của ông D sinh sống, khi nào phát mãi tài sản thì

ông bà sẽ bàn giao cho Ngân hàng. Vì vậy, cần chấm dứt hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà M, ông T4 với ông D tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 34 Nghị Định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ.

[13] Quá trình tố tụng, Tại văn bản số 115/TA-KDTM ngày 10/7/2024, Tòa án đã có văn bản kiến nghị cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh B khởi tố vụ án do có dấu hiệu tội phạm. Tại văn bản số 1690/VPCQCSĐT (Đ3) ngày 15/8/2024, Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh B đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của pháp luật. Tòa án đã có văn bản số 137/TA-KDTM ngày 11/8/2025 về việc kiến nghị Công an tỉnh Đ xem xét hành vi vi phạm pháp luật kèm theo kết luận giám định và các tài liệu chứng cứ liên quan. Tuy nhiên, tại văn bản số 281/PC01-(Đ2) ngày 26/8/2025, Công an tỉnh Đ đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định. Tòa án đã gửi văn bản số 136/TA-KDTM ngày 11/8/2025 cho Công an Thành phố H về hành vi vi phạm của Văn phòng C nhưng Công an Thành phố H không phản hồi về việc xử lý hay không. Đồng thời, Ngân hàng và bà H1 là người bị thiệt hại do hành vi vi phạm nhưng đến nay không có yêu cầu đề nghị cơ quan cảnh sát điều tra khởi tố vụ án hình sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Trường hợp, người bị thiệt hại do hành vi vi phạm có yêu cầu khởi tố vụ án hình sự hoặc bồi thường thiệt hại thì xem xét giải quyết bằng vụ án khác.

[14] Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H1 là phù hợp nên chấp nhận.

[15] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 8.000.000 đồng, bị đơn phải chịu và có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn.

[16] Chi phí giám định: ông Đồng Minh D phải chịu 2.550.000 đồng và có trách nhiệm thanh toán lại cho bà H1. Ông Trần Hữu P chịu 3.000.000 đồng; được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

[17] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 92, 144, 147, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự; Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình; Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Yêu cầu Tòa án tuyên kê biên, phát mãi tài sản cầm cố là trái phiếu do Ngân hàng TMCP Đ phát hành theo Giấy chứng nhận Trái phiếu số BID2-19.05-00883, mã trái phiếu BID2-19.05 tại Hợp đồng cầm cố tài sản số 03/2020/8152500/HĐBĐ ngày 04/08/2020.

Yêu cầu Tòa án tuyên kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử đất của ông Đồng Minh N và bà Trần Thị Thanh T2 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2020/14687891/HĐBĐ ngày 12/11/2020 và yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nhà xưởng đối với quyền sử dụng đất và nhà xưởng của ông Đồng Minh N và bà Trần Thị Thanh T2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ với bị đơn Công ty TNHH MTV T8 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc Công ty TNHH MTV T8 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tính đến ngày 25/12/2025 là 92.795.783.960 đồng (chín mươi hai tỷ, bảy trăm chín mươi lăm triệu, bảy trăm tám mươi ba ngàn, chín trăm sáu mươi đồng), bao gồm: nợ gốc: 68.698.769.397 đồng; nợ lãi trong hạn: 19.668.039.887 đồng; nợ lãi chậm trả nợ gốc: 1.597.070.216 đồng; nợ lãi chậm trả lãi: 2.831.904.460 đồng.

Tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/12/2025 cho đến khi Công ty TNHH MTV T8 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ với Công ty TNHH MTV T8.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán toàn bộ khoản nợ của Ngân hàng TMCP Đ.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H1 về việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 6464, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2020 (văn bản ủy quyền công chứng ghi ngày 06/10/2020, sửa đổi ghi ngày 17/8/2020) là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 02/2022/8264898/HĐBĐ ngày 11/05/2022; hợp đồng thế chấp số 03/2022/8264898/HĐBĐ ngày 19/05/2022 là vô hiệu.

Tuyên bố văn bản sửa đổi, bổ sung số 02.01 ngày 16/12/2020 và số 02.02 ngày 28/12/2021; văn bản sửa đổi, bổ sung số 03.01 ngày 16/12/2020 và số 03.02 ngày 28/12/2021 là vô hiệu.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị H1 và ông Đồng Minh D như sau:

Trường hợp Công ty TNHH MTV T8 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ trên thì:

Nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 654897, số vào sổ cấp GCN: CS03813 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/03/2018; quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 377714, số vào sổ cấp GCN: CS03436 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/06/2017. Sau khi phát mãi tài sản, bà H1 được quyền nhận 50% giá trị tài sản; 50 % giá trị tài sản còn lại thì thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 619413, số vào sổ cấp GCN: CS04340 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/06/2019; Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 761668, số vào sổ cấp GCN: CS04423 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/09/2019. Sau khi bán phát mãi, giá trị tài sản được đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH MTV T8 đối với số tiền nợ gốc 11.710.000.000 đồng, tiền lãi và phí phát sinh trên số tiền gốc 11.710.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP Đ. Sau khi trừ đi số tiền phải thanh toán, số tiền còn lại, bà H1 được nhận 50% giá trị, 50% giá trị giá tài sản thì thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Bà Bùi Thị H1 được nhận thông báo và tham gia quá trình thẩm định giá, bán đấu giá tài sản. Bà Bùi Thị H1 được quyền ưu tiên mua lại tài sản theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 845563, số vào sổ cấp GCN: CS 09158/CN-THA do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/05/2020, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 27/05/2020 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2020/8264898/HĐBĐ ngày 29/05/2020 để thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

6. Chấm dứt hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Vũ Thị M, ông Nguyễn Ngọc T4 với ông Đồng Minh D tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

Bà Vũ Thị M, ông Nguyễn Ngọc T4 với ông Đồng Minh D có trách nhiệm bàn giao nhà, đất cho Ngân hàng TMCP Đ khi xử lý tài sản thế chấp.

7. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH MTV T8 phải chịu số tiền 200.795.784 đồng án phí có giá ngạch và 3.000.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch.

Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 3.000.000 đồng án phí không có giá ngạch, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006461 ngày 31/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ 91.432.799 đồng tiền tạm ứng án phí đã theo biên lai thu tiền số 0008536 ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố H và số 0006461 ngày 31/5/2023 của chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh).

Trả lại cho bà Bùi Thị H1 toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo theo biên lai thu tiền 0006093 ngày 29 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Bị đơn Công ty TNHH MTV T8 phải chịu 8.000.000 đồng và có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

9. Chi phí giám định:

Ông Bùi Minh D1 phải chịu 2.550.000 đồng, có trách nhiệm thanh toán cho bà Bùi Thị H1.

Ông Trần Hữu P phải chịu 3.000.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

10. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND KV16 -TP Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Hiền