TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2024/KDTM-PT
Ngày 05-01-2024
V/v tranh chấp "tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa

Ông Huỳnh Văn Luật.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 12 năm 2023 và ngày 05 tháng 1 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 42/2023/QĐXXPT-KDTM ngày 27 tháng 10 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 21/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (viết tắt là P1); địa chỉ trụ sở chính: Tầng A, 23, 24, Tòa nhà M, số B T, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị T – Cán bộ Phòng xử lý và thu hồi nợ, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Minh T1 – Chuyên viên Phòng xử lý và thu hồi nợ, có mặt.

Ông Đào Đình M – Chuyên viên Phòng xử lý và thu hồi nợ, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tầng L, số D đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền theo Quyết định ủy quyền số 497/2023/QĐ-TGĐ ngày 12/12/2023 và Giấy uỷ quyền số 28/2023/UQ-GD ngày 28/12/2023).

2. *Bị đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn P2 (viết tắt là Công ty P2); địa chỉ trụ sở chính: số G ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Thanh P - Chức vụ Giám đốc là người đại diện theo pháp luật, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1940; địa chỉ: ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1943; địa chỉ: ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị L: Ông Đỗ Thanh V – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B (*Quyết định số 362/QĐ-TTTGPL ngày 30/8/2023*), có mặt khi xét xử, vắng khi tuyên án.

3.3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.5. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

3.6. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.7. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1977; địa chỉ: thôn F, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, vắng mặt.

3.9. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.10. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.11. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.12. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.13. Bà Huỳnh Thị T4, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.14. Ông Huỳnh Quang T5, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.15. Bà Trần Thị Thanh T6, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.16. Bà Lê Thị H3, sinh năm 1954; địa chỉ: số A, đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.17. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Ngọc D1 (đã chết):

3.17.1. Ông Trần Thanh Q, sinh năm 1953; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.17.2. Bà Trần Thị H4, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.17.3. Bà Trần Thị Tuyết M1, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.17.4. Bà Trần Thị Tuyết T7, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.17.5. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.17.6. Bà Trần Thu N3, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.17.7. Bà Trần Thu L1, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 25/7/2022, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (viết tắt là P1) và đại diện nguyên đơn trình bày***:

Trước đây P1 có ký hợp đồng tín dụng đối với Công ty P2 số 948.188/2018/HĐTDHM-DN/PGBankBD ngày 06/6/2018. Sau nhiều lần ký thay đổi và ký bổ sung thì hiện nay giữa hai bên đang còn thực hiện với nhau "Hợp đồng tín dụng hạn mức" số 948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 06/5/2019; Phụ lục hợp đồng tín dụng số PL01/948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 13/01/2020; Phụ lục hợp đồng tín dụng số PL02/948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 17/4/2020; Phụ lục hợp đồng tín dụng số PL03/948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 29/4/2020; Phụ

lục hợp đồng tín dụng số PL04/948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 24/7/2020 (viết tắt là: Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng).

Theo Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng thì phía P1 đã duyệt cho Công ty P2 vay tổng số tiền theo hạn mức là 60.000.000.000 đồng, trong đó hạn mức cho vay không vượt quá 58.197.000.000 đồng. Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 06/5/2019 đến ngày 06/5/2020. Mục đích sử dụng hạn mức tín dụng được nêu chi tiết trong từng Khế ước nhận nợ/Hợp đồng cấp bảo lãnh/Hợp đồng cấp tín dụng khác.

Lãi suất cho vay trong hạn: Được quy định cụ thể trong từng Khế ước nhận nợ/Hợp đồng cấp tín dụng/Hợp đồng cấp bảo lãnh theo thỏa thuận của hai bên trên cơ sở lãi suất cho vay được P1 ban hành trong từng thời kỳ và được điều chỉnh theo thông báo của P1 trong suốt thời gian vay. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và có thể được P1 điều chỉnh theo quy định của P1 trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng N5 trong từng thời kỳ.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, P1 đã giải ngân cho Công ty P2 tổng cộng 21 lần, trong đó có 16 lần Công ty P2 đã tất toán. Hiện tại, Công ty P2 còn nợ P1 theo những Khế ước nhận nợ sau: 948.102.17/2019/ĐNGN-KUNN/PN/PGBankBD, 948.102.18/2019/ĐNGN-KUNN/PN/PGBankBD, 948.102.19/2019/ĐNGN-KUNN/PN/PGBankBD, 948.102.20/2019/ĐNGN-KUNN/PN/PGBankBD, 948.102.21/2019/ĐNGN-KUNN/PN/PGBankBD với tổng số tiền giải ngân là 37.067.000.000 đồng và số dư nợ còn lại đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 17/8/2023 là 35.323.400.000 đồng.

Để bảo đảm cho việc vay mượn theo Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng, phía Công ty P2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thế chấp các tài sản bảo đảm (có hợp đồng thế chấp cụ thể đối với từng tài sản) như sau:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 40, 190, 222, tờ bản đồ số 14, 54, địa chỉ xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 373687, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00653 QSDĐ/PG do UBND huyện P cấp ngày 27/9/2002, cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 382, tờ bản đồ số 1, địa chỉ xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 497916, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00350 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/7/2015, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 05/7/2018, cấp cho ông Trần Thanh P.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 351, 352, 353, 354, tờ bản đồ số 17, địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 009150, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00936/QĐ-UB do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2009, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 26/7/2017, cấp cho ông Trần Thanh P và bà Huỳnh Thị T4.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 17 (thị trấn D cũ), địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 712318, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00623/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 03/12/2007, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 26/7/2017, cấp cho ông Trần Thanh P.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 17 (thị trấn D cũ), địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 712319, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00620/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 03/12/2007, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 26/7/2017, cấp cho ông Trần Thanh P.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 479, tờ bản đồ số 17, địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, 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 BV 270519, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/12/2015, cấp cho ông Huỳnh Quang T5.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 17, địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, 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 BV 270513, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00026 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/12/2015, cấp cho ông Huỳnh Quang T5.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 553, tờ bản đồ số 18, địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, 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 BV 270517, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00027 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/12/2015, cấp cho ông Huỳnh Quang T5.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 393, tờ bản đồ số 27, địa chỉ khu phố A, thị trấn D, huyện D, 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 BV 780294, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH03877 do UBND huyện D cấp ngày 17/3/2015, cấp cho ông Trần Thanh P.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 17 (thị trấn D cũ), địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 712321, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00622/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 03/12/2007, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 09/01/2020 cấp cho bà Đặng Ngọc D1.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18 (thị trấn D cũ), địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 712320, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00621/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 03/12/2007, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 09/01/2020 cấp cho bà Đặng Ngọc D1.

Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường…) của tất cả các quyền sử dụng đất được nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp.

- Xe ô tô con, nhãn hiệu TOYOTA, số máy 2AR1496292, số khung 3FK0G6009002, biển kiểm soát 61A-310.14 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 055628 do Phòng C - Công an tỉnh B cấp ngày 11/9/2017 cho Công ty P2; toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị đầu tư tăng lên của ô tô đã, đang và sẽ hình thành cũng thuộc tài sản thế chấp.

Ngày 25/7/2022, P1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Công ty P2 yêu cầu thanh toán toàn bộ nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 20/7/2022 là 37.828.072.600 đồng, bao gồm: nợ gốc là 35.323.400.000 đồng, nợ lãi là 2.504.672.600 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 21/7/2022 đến khi tất toán khoản vay theo Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng.

Tuy nhiên, tính đến ngày 17/8/2023, tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi là 43.273.374.497 đồng, bao gồm: nợ gốc là 35.323.400.000 đồng và nợ lãi là 7.949.974.497 đồng; đồng thời lãi suất sẽ được tiếp tục tính từ ngày 18/8/2023 cho đến khi khách hàng thanh toán toàn bộ khoản nợ tại P1 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng và các Khế ước nhận nợ kèm theo.

Nay, P1 yêu cầu Công ty P2 phải thanh toán số nợ tính đến ngày 17/8/2023 là 43.273.374.497 đồng, bao gồm: nợ gốc là 35.323.400.000 đồng và nợ lãi là 7.949.974.497 đồng; đồng thời yêu cầu Công ty P2 tiếp tục trả lãi suất tính từ ngày 18/8/2023 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ tại P1 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng và các Khế ước nhận nợ kèm theo. Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty P2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho P1 thì P1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp như đã nêu trên để thu hồi nợ.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn P2 (Công ty P2) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P trình bày*:**

Công ty P2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P xác định: Trước đây, P1 có ký hợp đồng tín dụng đối với Công ty P2, sau nhiều lần ký thay đổi và ký bổ sung thì hiện nay giữa hai bên đang còn thực hiện với

nhau "Hợp đồng tín dụng hạn mức" số 948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 06/5/2019 và các phụ lục Hợp đồng gồm: Phụ lục hợp đồng số PL01/948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 13/01/2020, Phụ lục hợp đồng số PL02/948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 17/4/2020, Phụ lục hợp đồng số PL03/948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 29/4/2020, Phụ lục hợp đồng số PL04/948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 24/7/2020. Tổng số tiền theo hạn mức vay dự kiến được duyệt là 58.197.300.000 đồng nhưng số tiền thực tế P1 giải ngân cho Công ty P2 vay là khoảng 58.000.000.000 đồng (*lâu quá không nhớ con số chính xác, rút tiền giải ngân theo từng lần*).

Để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng, Công ty P2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản như phía đại diện nguyên đơn đã trình bày.

Tại phiên tòa, Công ty P2 chấp nhận thanh toán số tiền vay gốc 35.323.400.000 đồng như phía nguyên đơn yêu cầu. Đối với số nợ lãi thì Công ty P2 chỉ chấp nhận trả số nợ lãi trong hạn tạm tính đến ngày 17/8/2023 là 724.659.041 đồng đúng như phía nguyên đơn yêu cầu; đối với số nợ lãi chậm trả là 109.961.289 đồng và lãi trên dư nợ gốc quá hạn là 7.115.354.167 đồng thì không chấp nhận, lý do: Công ty P2 thuộc diện được cơ cấu lại nợ (miễn lãi) do bị ảnh hưởng bởi tình hình dịch bệnh Covid 19 theo hướng dẫn tại Thông tư 21/2021/TT-NHNN ngày 07/9/2021 của Ngân hàng N5. Trường hợp Công ty P2 không thanh toán được số tiền nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì đề nghị phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tuy nhiên thứ tự đề nghị phát mãi tài sản như sau:

- Toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 382, tờ bản đồ số 1, địa chỉ xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 497916, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00350 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/7/2015, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 05/7/2018, cấp cho ông Trần Thanh P.

- Toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 17 (thị trấn D cũ), địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 712318, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00623/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 03/12/2007, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 26/7/2017, cấp cho ông Trần Thanh P.

- Toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 17 (thị trấn D cũ), địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 712319, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00620/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 03/12/2007, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 26/7/2017, cấp cho ông Trần Thanh P.

- Toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 393, tờ bản đồ số 27, địa chỉ khu phố A, thị trấn D, huyện D, 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 BV 780294, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH03877 do UBND huyện D cấp ngày 17/3/2015, cấp cho ông Trần Thanh P.

- Toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 351, 352, 353, 354, tờ bản đồ số 17, địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 009150, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00936/QĐ-UB do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2009, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 26/7/2017, cấp cho ông Trần Thanh P và bà Huỳnh Thị T4.

- Toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 17 (thị trấn D cũ), địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 712321, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00622/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 03/12/2007, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 09/01/2020 cấp cho bà Đặng Ngọc D1.

- Toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18 (thị trấn D cũ), địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 712320, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00621/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 03/12/2007, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 09/01/2020 cấp cho bà Đặng Ngọc D1.

- Xe ô tô con, nhãn hiệu TOYOTA, số máy 2AR1496292, số khung 3FK0G6009002, biển kiểm soát 61A-310.14 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 055628 do Phòng C - Công an tỉnh B cấp ngày 11/9/2017 cho Công ty P2; Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị đầu tư tăng lên của ô tô đã, đang và sẽ hình thành cũng thuộc tài sản thế chấp.

- Toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 479, tờ bản đồ số 17, địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, 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 BV 270519, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/12/2015, cấp cho ông Huỳnh Quang T5.

- Toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 17, địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, 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 BV 270513, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00026 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/12/2015, cấp cho ông Huỳnh Quang T5.

- Toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 553, tờ bản đồ số 18, địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, 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 BV 270517, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00027 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/12/2015, cấp cho ông Huỳnh Quang T5.

- Toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 40, 190, 222, tờ bản đồ số 14, 54, địa chỉ xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 373687, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00653 QSDĐ/PG do UBND huyện P cấp ngày 27/9/2002, cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn N2 trình bày***:

Trước đây, thông qua mối quan hệ quen biết giữa bà H2 với ông P, hộ gia đình của ông Nguyễn Văn N có ký "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" số 327.948/HĐTC/2018 ngày 27/11/2018 để bảo lãnh cho Công ty P2 vay tiền của P1. Theo đó các thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Văn N đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 40, 190, 222, tờ bản đồ số 14, 54 địa chỉ xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 373687, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00653 QSDĐ/PG do UBND huyện P cấp ngày 27/9/2002, cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N. Tuy nhiên, khi đó ông P có nói với gia đình ông Nguyễn văn N4 là thế chấp để đảm bảo cho Công ty P2 vay số tiền là 2.000.000.000 đồng nhưng đó là nói miệng, không có chứng cứ chứng minh.

Sau đó, năm 2019 ông P có nói với gia đình ông Nguyễn Văn N là làm ăn khó khăn cần phải đáo hạn vay của ngân hàng. Ngày 07/5/2019, hộ gia đình của ông Nguyễn Văn N tiếp tục ký "Hợp đồng sửa đổi bổ sung" số PL01/327.948/HĐTC/2018 để bảo lãnh cho Công ty P2 vay tiền của P1; khi đó ông P có nói với gia đình ông Nguyễn Văn N là thế chấp để đảm bảo cho Công ty P2 vay số tiền như trước đó nhưng đó là nói miệng, không có chứng cứ chứng minh.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, bà H2, ông K và ông N2 thống nhất xác định: Gia đình ông N và bà L có các người con gồm bà H, bà H3, ông D, ông K, bà N3, ông N2, ông T2 và ông T3. Tuy nhiên, bà H, bà H3, ông D đã lập gia đình nên tách hộ ra sống riêng. Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 373687, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00653 QSDĐ/PG do UBND huyện P cấp ngày 27/9/2002, cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N thì trên đất có các thành viên là ông N, bà L, ông K, bà N3, ông N2, ông T2 và ông T3. Khi ký kết "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" số 327.948/HĐTC/2018 ngày 27/11/2018 và "Hợp đồng sửa đổi bổ sung" số PL01/327.948/HĐTC/2018 Ngày 07/5/2019, thì các thành viên hộ gia đình của ông Nguyễn Văn N gồm có những người ký tên là

ông N, bà L, ông K, bà N3, ông N2, ông T2 và ông T3. Tuy nhiên, tất cả các thành viên trong gia đình kể cả bà H, bà H3, ông D đều biết và đồng ý với việc ký kết này nhưng do nghĩ là chỉ cho ông P mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm một thời gian chứ không nghĩ là đem thế chấp bảo lãnh số tiền vay lớn như nêu trên.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, bà H2, ông K và ông N2 đề nghị Công ty P2 và ông P có nghĩa vụ thực hiện thanh toán tiền vay cho P3 để giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00653 QSDĐ/PG do UBND huyện P cấp ngày 27/9/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn N. Trường hợp Công ty P2 không thanh toán được khoản nợ vay thì cũng không được phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thi hành án vì hộ gia đình ông Nguyễn Văn N chỉ cho ông P mượn tạm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không được hưởng lợi từ khoản vay nói trên.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn T3 trình bày***:

Theo biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2023, ông N, bà H, bà H1, ông D, bà N1, ông T2 và ông T3 thống nhất ý kiến với bà L, bà H2, ông K và ông N2. Nay, P1 khởi kiện yêu cầu Công ty P2 trả số tiền nợ vay còn thiếu, Công ty P2 có nghĩa vụ trả số nợ trên, chúng tôi không đồng ý xử lý tài sản của gia đình chúng tôi để thu hồi nợ.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T4, ông Huỳnh Quang T5 và bà Trần Thị Thanh T6 trình bày***:

Bà T4, ông T5 và bà T6 không có ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Ngọc D1 là ông Trần Thanh Q, bà Trần Thị H4, bà Trần Thị Tuyết M1, bà Trần Thị Tuyết T7, bà Trần Thu N3, bà Trần Thu L1 trình bày***:

Tại các đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, các đương sự trình bày: Ông Q, bà H4, bà M1, bà T7, bà N3 và bà L1 xác định, trước đây là bà D1 có ký hợp đồng thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 712321, số vào sổ cấp GCN H00622/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 03/12/2007, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 09/01/2020, cấp cho bà Đặng Ngọc D1; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 712320, số vào sổ cấp GCN H00621/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 03/12/2007, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 09/01/2020, cấp cho bà Đặng Ngọc D1 để bảo lãnh cho Công ty P2 vay tiền của P3. Nay, P3 khởi kiện yêu cầu Công ty P2 thanh toán các khoản nợ còn thiếu, ông Q, bà H4, bà M1, bà T7, bà N3 và bà L1 đề nghị Công ty P2 và ông P có nghĩa vụ thực hiện

thanh toán tiền vay cho P3 để giao trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H3 trình bày*:**

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/5/2023 và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 12/5/2023: Bà H3 không có quan hệ họ hàng gì với ông P và không có quan hệ làm ăn chung với Công ty P2. Bà H3 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông P. Ngày 07/10/2020, bà H3 có thỏa thuận với ông P về việc nhận chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất có diện tích 313m^2 thuộc thửa đất số 393, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03877 ngày 17/3/2015; giá chuyển nhượng thỏa thuận là 2.550.000.000 đồng, trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 140m^2; đặt cọc lần một là 1.500.000.000 đồng nhưng sau đó ông P nhận tiền thêm nhiều lần nữa, hiện nay chỉ còn lại số tiền 50.000.000 đồng nữa là đủ số tiền thỏa thuận chuyển nhượng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng, hai bên chỉ mới lập "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" vào ngày 07/10/2020 và có người làm chứng là ông Ngô Anh K1.

Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và ký "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" vào ngày 07/10/2020 thì bà H3 có biết là quyền sử dụng đất đã thế chấp vay số tiền 2.100.000.000 đồng và ông P có hứa là sẽ thanh toán tiền vay cho ngân hàng và thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà H3 nên bà H3 tin tưởng.

Sau khi ký "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" vào ngày 07/10/2020, hiện nay bà H3 là người quản lý tài sản này.

Hiện nay, bà H3 đang thương lượng với ông P để giải quyết đối với việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, nếu không thương lượng được sẽ khởi kiện ông P ở vụ án khác. Trong vụ án này, bà H3 xin không tham gia giải quyết. Bà H3 xin Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, kể cả trường hợp các bên có khởi kiện bổ sung hoặc phản tố.

Tại Bản án số 02/2023/KDTM-ST ngày 21/8/2023, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (P1) đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn P2 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1.1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn P2 có nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (P1) tổng số tiền vay gốc và lãi suất tạm tính đến ngày 17/8/2023 là 43.273.374.497 (*bốn mươi ba tỷ hai trăm bảy mươi ba triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm chín mươi bảy đồng*), trong đó bao gồm: số tiền vay gốc là 35.323.400.000 đồng (*ba mươi lăm tỷ ba trăm hai mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng*) và số nợ lãi là 7.949.974.497 đồng (*bảy tỷ*

chín trăm bốn mươi chín triệu chín trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm chín mươi bảy đồng).

1.2. Kể từ sau ngày 17/8/2023 cho đến khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn P2 thanh toán hết các số tiền nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (P1) thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn P2 phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi suất thoả thuận tại "Hợp đồng tín dụng hạn mức" số 948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 06/5/2019; các Phụ lục hợp đồng tín dụng số PL01/948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 13/01/2020, Phụ lục hợp đồng tín dụng số PL02/948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 17/4/2020, Phụ lục hợp đồng tín dụng số PL03/948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 29/4/2020, Phụ lục hợp đồng tín dụng số PL04/948.102/2019/HĐHM-PN/PGBankBD ngày 24/7/2020 và các Khế ước nhận nợ: 948.102.17/2019/ĐNGN-KUNN/PN/PGBankBD, 948.102.18/2019/ĐNGN-KUNN/PN/PGBankBD, 948.102.19/2019/ĐNGN-KUNN/PN/PGBankBD, 948.102.20/2019/ĐNGN-KUNN/PN/PGBankBD, 948.102.21/2019/ĐNGN-KUNN/PN/PGBankBD.

1.3. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn P2 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (P1) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết để thu hồi nợ:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 382, tờ bản đồ số 1, địa chỉ xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 497916, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00350 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 23/7/2015, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 05/7/2018, cấp cho ông Trần Thanh P.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 17 (thị trấn D cũ), địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 712318, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00623/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 03/12/2007, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 26/7/2017, cấp cho ông Trần Thanh P.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 17 (thị trấn D cũ), địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 712319, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00620/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 03/12/2007, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 26/7/2017, cấp cho ông Trần Thanh P.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 393, tờ bản đồ số 27, địa chỉ khu phố A, thị trấn D, huyện D, 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 BV

780294, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH03877 do UBND huyện D cấp ngày 17/3/2015, cấp cho ông Trần Thanh P.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 351, 352, 353, 354, tờ bản đồ số 17, địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 009150, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00936/QĐ-UB do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2009, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 26/7/2017, cấp cho ông Trần Thanh P và bà Huỳnh Thị T4.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 425, tờ bản đồ số 17 (thị trấn D cũ), địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 712321, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00622/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 03/12/2007, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 09/01/2020, cấp cho bà Đặng Ngọc D1.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 18 (thị trấn D cũ), địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 712320, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00621/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 03/12/2007, cập nhật đăng ký biến động lần cuối ngày 09/01/2020, cấp cho bà Đặng Ngọc D1.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 479, tờ bản đồ số 17, địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, 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 BV 270519, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/12/2015, cấp cho ông Huỳnh Quang T5.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 17, địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, 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 BV 270513, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00026 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/12/2015, cấp cho ông Huỳnh Quang T5.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 553, tờ bản đồ số 18, địa chỉ ấp N, xã Đ, huyện D, 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 BV 270517, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00027 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/12/2015, cấp cho ông Huỳnh Quang T5.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 40, 190, 222, tờ bản đồ số 14, 54, địa chỉ xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 373687, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00653 QSDĐ/PG do UBND huyện P cấp ngày 27/9/2002, cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N.

Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp; Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi

thường…) của tất cả các quyền sử dụng đất được nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp.

- Xe ô tô con, nhãn hiệu TOYOTA, số máy 2AR1496292, số khung 3FK0G6009002, biển kiểm soát 61A-310.14 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 055628 do Phòng C - Công an tỉnh B cấp ngày 11/9/2017 cho Công ty P2; Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị đầu tư tăng lên của ô tô đã, đang và sẽ hình thành cũng thuộc tài sản thế chấp.

Ngày 30/8/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với việc phát mãi tài sản của hộ gia đình ông Nguyễn Văn N, buộc nguyên đơn phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T373687 số và sổ cấp giấy chứng nhận 00653QSDĐ/PG do UBND huyện P cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến bà Lê Thị L và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị L: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản của hộ bà Lê Thị L.

Ý kiến đại diện nguyên đơn: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến bị đơn: Thống nhất yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L, bị đơn xác định không kháng cáo.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, bà H3, ông K, bà H2, ông N2, ông T2, ông T3, ông P, bà T4: Thống nhất yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Hợp đồng thế chấp ngày 27/11/2018 và sửa đổi bổ sung ngày 07/5/2019 của hộ ông N để đảm bảo khoản vay 10.754.000.000 đồng cho bị đơn. Bị đơn đã tất toán xong toàn bộ nợ gốc, lãi của khoản vay này, hộ ông N không còn liên quan gì đến nợ của bị đơn nhưng ngân hàng tiếp tục ký phụ lục thế chấp là không đúng.

Bị đơn không có khả năng tài chính nhưng lại được cho vay với hạn mức tín dụng 60 tỷ đồng, không có tài sản để chứng minh khả năng trả nợ thì dùng tài sản của hộ ông N để thế chấp, không đủ điều kiện vay vốn theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N5 nên việc cho vay này là trái quy định của pháp luật. Ông P không có quan hệ gì với gia đình ông N nhưng dùng tài sản của ông N thế chấp, đẩy nghĩa vụ trả nợ cho gia đình ông N là hoàn toàn không đúng.

Khi giao kết hợp đồng thế chấp có một số người con của ông N có tài sản trên đất thế chấp không tham gia giao kết hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để xem xét rõ nguồn gốc cũng như thẩm định giá tài sản gắn liền trên đất của những người con ông N để xử lý tài sản thế chấp dẫn đến thiếu sót, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự, không phù hợp quy định pháp luật và Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017, Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị L, hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, ông Đào Đình M có yêu cầu xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, ông D, bà N3, ông T5, bà T6, bà H3, ông Q, bà H4, bà M1, bà T7, bà N3, bà L1 vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Ngày 05/9/2023, bị đơn kháng cáo không chấp nhận thanh toán tiền lãi phạt chậm trả 7.949.974.479 đồng. Ngày 05/9/2023, Tòa án dân huyện D đã tống đạt hợp lệ thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 932/TB-TA ngày 05/9/2023 cho đại diện bị đơn. Bị đơn không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Ngày 20/9/2023, Tòa án dân huyện D đã ra thông báo số 30/TB-TA để trả lại đơn kháng cáo cho bị đơn.

Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L được làm trong hạn và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên kháng cáo là hợp lệ.

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện, để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 948.188/2018/HĐTDNT-DN/PGBankBD ký ngày 06/06/2018, phụ lục hợp đồng tín dụng số PL10/948.188/2018/ HĐTDNT-DN/PGBankBD tại Ngân hàng P1 của Công ty P2 do ông Trần Thanh P làm giám đốc, thì ngày 27/11/2018 hộ ông Nguyễn Văn N (gồm có ông N, bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn N2, ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn T3) đã ký "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" số 327.948/HĐTC/2018 ngày 27/11/2018 và "Hợp đồng sửa đổi bổ sung" số PL01/327.948/HĐTC/2018 ngày 07/5/2019 để thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 40, 190, 222, tờ bản đồ số 14, 54, địa chỉ xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 373687, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00653 QSDĐ/PG do UBND huyện P cấp ngày 27/9/2002 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn

N. Hợp đồng thế chấp này được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 373687 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N không thể hiện các tài sản (nhà) trên các thửa đất số 40, 190, 222. Khi thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng biết trên đất có nhiều căn nhà nhưng Ngân hàng chỉ định giá quyền sử dụng đất là 15.314.000.000 đồng, mà không thu thập thông tin, tài liệu để xem xét làm rõ nguồn gốc cũng như ai là chủ sở hữu tất cả các căn nhà, công trình xây dựng và cây trồng trên đất là thiếu sót, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 27/12/2022, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: trên thửa đất số 190, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại xã T, huyện P có 01 căn nhà cấp 4, 04 cây lác 20 năm tuổi, 08 cây mít 03 năm tuổi, 01 cây bơ, 01 cây dừa, 01 cây mai 20 năm tuổi; trên thửa đất số 222, tờ bản đồ số 54 có 11.900 cây cao su 06 năm tuổi do ông Nguyễn Văn K trồng và trên thửa đất số 40, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện P có các tài sản sau: 01 căn nhà 02 tầng do bà Nguyễn Thị H2 xây dựng, 01 căn nhà tình thương (cấp 4) của bà Nguyễn Thị H1 phía sau là 01 căn nhà cấp bốn do bà Nguyễn Thị H1 xây dựng, 01 căn nhà cấp 4 của ông Nguyễn Văn T8, 01 căn nhà cấp 4 của ông Nguyễn Văn N, một căn nhà cấp 4 của ông Nguyễn Văn N2. Bà H2, bà H1, ông T8 có tài sản trên đất nhưng không tham gia ký kết hợp đồng thế thấp cùng ông N, bà L. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng tất cả các tài sản trên đất là tài sản thế chấp còn bà H2, bà H1, ông T8, ông N và ông N2 thì cho rằng nhà trên đất thế chấp thuộc sở hữu của họ và không đồng ý phát mãi cùng với quyền sử dụng đất của ông N, bà L.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2022 xác định trên thửa đất số 393, tờ bản đồ số 27 toạ lạc tại khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương có 01 căn nhà cấp 4, các công trình phụ do ông Trần Thanh P xây dựng giao cho bà Lê Thị H3 đứng ra quản lý và bà H3 hiện cho những người khác thuê ở theo hình thức trả tiền thuê hàng tháng. Tương tự, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ khác cùng ngày 16/12/2022 cũng xác định trên 05 phần đất thế chấp còn lại tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương cũng có nhà, cây cao su, cây ăn trái.

Tuy nhiên khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chỉ quyết định chung chung về tài sản thế chấp là "*Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường...) của tất cả các quyền sử dụng đất được nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp"* mà không quyết định cụ thể việc xử lý phát mãi từng căn nhà, cây trồng trên đất của người thế chấp và của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hay không là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của đương sự, đồng thời không thể thi hành bản án được.

[5] Theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: *"Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất".*

Khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự quy định: *"Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".*

Đồng thời, căn cứ Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thì việc Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập các tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc hình thành các tài sản trên đất thế chấp, đo đạc xác định vị trí diện tích nhà và quyết định xử lý từng tài sản trên đất thế chấp, quyền ưu tiên mua của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu có theo các quy định pháp luật nêu trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, không thể thi hành bản án được mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên cần hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định.

[6] Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét kháng cáo của bà Lê Thị L và quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà L là có căn cứ chấp nhận, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L.

2. Hủy Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 02/2023/KDTM-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện D giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bà Lê Thị L không phải chịu án phí (đã được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân huyện D;
- Chi cục Thi hành án huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

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

Phan Trí Dũng