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

Bản án số: 32/2025/KDTM-PT
Ngày 14-5-2025
V/v 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 Đào Minh Đa.

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng;

Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nhân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 14 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2025/TLPT-KDTM ngày 11 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 63/2024/KDTM-ST ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2025/QĐXXPT-KDTM ngày 31 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1, địa chỉ: số B - B, N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1948 – Trưởng phòng Kiểm soát rủi ro, địa chỉ: số D, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 10/01/2024), có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH MTV S2 (Công ty S2); địa chỉ: số G, đường N, khu tái định cư L kế, khu phố A, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Nguyễn Trúc P – Chức vụ: Giám đốc, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lưu Văn C, sinh năm 1948; địa chỉ: số E, đường N, tổ G, khu tái định cư, khu phố A, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Đoàn Thị L, sinh năm 1953, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Ông Lưu Hồng P1, sinh năm 1972, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

4. Bà Cao Thị H, sinh năm 1970, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: tổ C, ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Lưu Hồng V, sinh năm 1980, có mặt;

6. Bà Đoàn Thị D1, sinh năm 1982, có mặt;

Cùng địa chỉ: số E, đường N, tổ G, khu A, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Trần Nguyễn Trúc P, sinh năm 1985; địa chỉ: số H, khu A, tổ B, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Lưu Hồng S, sinh năm 1978, địa chỉ: số G, đường N, khu tái định cư, khu phố A, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hiện đang bị tạm giam tại Trại Tạm giam Công an tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hồng V và ông Lưu Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại các đơn khởi kiện; đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung; các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (viết tắt là Ngân hàng) cho Công ty TNHH MTV S2 (Công ty S2) vay tiền theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202226878327 ngày 17/5/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở thẻ tín dụng ngày 26/7/2023. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty S2 theo các Giấy nhận nợ số LD2315000534 ngày 30/5/2023; số LD2331900279 ngày 15/11/2023; số LD2332000119 ngày 16/11/2023; số LD2332100382 ngày 17/11/2023; số LD 2322800411 ngày 16/8/2023; số LD2331800457 ngày 14/11/2023; số LD 2321500687 ngày 03/8/2023; số LD2320600220 ngày 25/7/2023; số LD2320100364 ngày 20/7/2023, số LD2319800585 ngày 17/72023; số LD2315200134 ngày 01/6/2023.

Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay cho Công ty S2 với tổng số tiền là 20.027.074.762 đồng. Công ty S2 vi phạm thỏa thuận về việc trả tiền vay; tính đến ngày 10/01/2024, Công ty S2 còn nợ Ngân hàng số nợ gốc, lãi quá hạn và lãi phạt gồm: nợ gốc: 20.027.074.762 đồng; lãi trong hạn: 324.440.802 đồng và lãi quá hạn: 162.220.401 đồng; tổng cộng là: 20.513.735.965 đồng.

Để bảo đảm cho số tiền vay của Công ty S2:

1. Ông Lưu Văn C, bà Đoàn Thị L ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 10589/HĐTC ngày 26/5/2023; theo đó, ông C, bà L thế chấp cho Ngân hàng quyền

sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 601615, số vào sổ CH08409 cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C; thửa đất số 1296 tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lưu Văn C, bà Đoàn Thị L ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 10585/HĐTC ngày 25/5/2023; theo đó, ông C, bà L thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 601495, số vào sổ CH08399 cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C; thửa đất số 1295 tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Lưu Văn C, bà Đoàn Thị L ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 10582/HĐTC ngày 235/2023; theo đó, ông C, bà L thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 601613, số vào sổ CH08407 cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C; thửa đất số 1294 tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Lưu Văn C, bà Đoàn Thị L ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 10578/HĐTC ngày 22/5/2023; theo đó, ông C, bà L thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 601614, số vào sổ CH08408, cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C; thửa đất số 1293, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Lưu Văn C, bà Đoàn Thị L ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 10601/HĐTC ngày 07/6/2023; theo đó, ông C, bà L thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB747162, số vào sổ H00822/QĐ-UB cấp ngày 13/6/2005 cho bà Đoàn Thị L; thửa đất số 322 tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Lưu Hồng P1, bà Cao Thị H ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 10591/HĐTC ngày 30/5/2023; theo đó, ông P1, bà H thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 613462, số vào sổ CS02974 cấp ngày 22/3/2019 cho ông Lưu Hồng P1, bà Cao Thị H; thửa đất số 481 tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Lưu Hồng P1, bà Cao Thị H ký Hợp đồng thế chấp số 10602/HĐTC ngày 07/6/2023; theo đó, ông P1, bà H thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 674074, số vào sổ CH01436 cấp ngày 06/12/2013 cho bà Cao Thị H; thửa đất số 363 tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng với ông Lưu Hồng P1, bà Cao Thị H đã thỏa thuận về việc ông P1, bà H thanh toán số tiền nợ của Công ty S2 (nghĩa vụ bảo lãnh) số tiền 6.885.000.000 đồng. Ngân hàng đã giải chấp Hợp đồng thế chấp tài

sản số 10591/HĐTC ngày 30/5/2023 và số 10602/HĐTC ngày 07/6/2023. Ngân hàng đã trả 02 giấy quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông P1, bà H.

Tính đến ngày 24/12/2024, Công ty S2 còn nợ tiền gốc 13.594.425.616 đồng và lãi quá hạn: 2.501.892.567 đồng; tổng số tiền nợ 16.096.318.183 đồng.

Ngân hàng yêu cầu Công ty S2 phải trả đủ số tiền nợ; trường hợp không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất và tài trên đất của 05 hợp đồng thế chấp tài sản đã nêu trên giữa Ngân hàng với ông C, bà L.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH MTV S2 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Nguyễn Trúc P thống nhất trình bày:

Công ty S2 thống nhất lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về số tiền vay, số tiền còn nợ và nội dung các hợp đồng thế chấp.

Thửa đất số 1294, tờ bản đồ 27 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 601613, số vào sổ CH08407 ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C (Hợp đồng thế chấp tài sản số 10585/HĐTC ngày 23/5/2023) có 01 căn nhà 01 triệt, 01 lầu do ông Lưu Hồng S xây dựng, không có giấy phép xây dựng (ông S là con ông C và là chồng bà P); ông C đang ở trên ngôi nhà này. Hiện tại ông S đang bị tạm giam tại Trại Tạm giam Công an tỉnh B từ ngày 20/11/2023 cho đến nay.

Bà P đứng tên Công ty S2 để vay Ngân hàng với số tiền vay hơn 20.000.000.000 đồng. Sau khi vay, bà P đưa số tiền vay cho ông S để làm ăn, ông S sử dụng tiền như thế nào thì bà P không biết. Hiện nay, Công ty S2 đã tạm ngừng hoạt động. Đại diện cho Công ty S2 và bà P đồng ý trả nợ cho Ngân hàng số tiền mà Công ty S2 đã vay, về việc phát mãi tài sản bà P không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn C trình bày:

Tại bản tự khai năm 2024, ông C trình bày không biết việc Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp tại thửa đất số 1293, thửa đất này ông C đã tặng cho con là ông Lưu Hồng V cất nhà ở từ năm 2019 (nhà 01 triệt, 01 lầu) và thửa đất số 1294 có nhà của ông C đang ở (nhà 01 triệt, 01 lầu).

Tại Biên bản hoà giải ngày 27/02/2024, ông C trình bày là có bảo lãnh cho Công ty S2 thế chấp các quyền sử dụng đất do ông C đứng tên. Tuy nhiên, 04 phần đất thế chấp là các thửa đất ở được Nhà nước hoán đổi khi thu hồi đất của ông C, 04 thửa đất này ông C đã chia cho các người con vào năm 2019 khi chưa được cấp quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C tin tưởng ông S nên đã thế chấp cho Ngân hàng.

Nay, công ty của ông S (Công ty S2) không đủ khả năng chi trả, ông C chấp nhận để Ngân hàng phát mãi tài sản.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị L, ông Lưu Hồng P1, bà Cao Thị H thống nhất trình bày:

Tại Biên bản hoà giải ngày 27/02/2024, các ông, bà thống nhất có bảo lãnh cho Công ty S2 các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để Công

ty S2 vay tiền ngân hàng làm ăn. Nay Công ty S2 không đủ khả năng chi trả nên ông, bà đồng ý phát mãi tài sản để trả nợ cho Ngân hàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hồng S trình bày:

Công ty S2 có vay của Ngân hàng số tiền: 20.027.074.762 đồng. Khi vay, ông S có xin cha mẹ (ông C, bà L) cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho Ngân hàng.

Thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 27 có một căn nhà 01 triệt, 01 lầu do ông Lưu Văn C, bà Đoàn Thị L (cha mẹ ông S) bỏ tiền ra xây năm 2019; không phải tiền ông S xây dựng. Số tiền Công ty S2 vay Ngân hàng, ông S đã sử dụng bù lỗ kinh doanh cho công ty trong hoạt động xuất nhập nông sản (hạt điều), vợ ông S (bà P) đứng tên công ty nhưng việc kinh doanh do ông S điều hành nên bà P không biết việc sử dụng số tiền vay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hồng V trình bày:

Ông V là con của ông Lưu Văn C và bà L. Năm 2019, ông C, bà L cho ông V thửa đất số 1293 (100m^2 đất ở), chưa làm giấy tờ tặng cho. Sau khi được cho, vợ chồng ông Lưu Hồng V và bà Đoàn Thị Diệu X căn nhà 01 triệt, 01 lầu trên đất, vào ở cho đến nay.

Ông C thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thì ông V, bà D1 không biết; Ngân hàng thẩm định lúc nào thì ông V, bà D1 không biết. Khi ông Lưu Hồng S bị bắt thì ông V mới biết ông C đã thế chấp thửa đất của ông V đang sử dụng.

Ông V yêu cầu Tòa xác minh, làm rõ căn cứ vào đâu để Ngân hàng cho Công ty S2 vay số tiền đến 20.000.000.000 đồng; động cơ của Ngân hàng cho Công ty S2 vay tiền, tiền vay ông S làm gì; yêu cầu Ngân hàng bồi hoàn, giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất số 1293, có nhà trên đất của ông V) cho vợ chồng ông V, bà D1.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 63/2024/KDTM – ST ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S1 đối với Công ty TNHH MTV S2 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Đối với Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202226878327 ngày 17/5/2023, buộc Công ty TNHH MTV S2 thanh toán cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S1 số tiền vốn gốc: Vốn gốc: 13.594.425.616 đồng, (trong đó gồm: 402.300 USD và 3.342.511.668 đồng), lãi quá hạn: 2.501.892.567 đồng; tổng cộng: 16.096.318.183 đồng.

Kể từ ngày 25/12/2024, buộc Công ty TNHH MTV S2 tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh tính theo lãi suất quá hạn được thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202226878327 ngày 17/5/2023 và các Giấy nhận nợ số LD2315000534 ngày 30/5/2023; số LD2331900279 ngày 15/11/2023; số LD2332000119 ngày 16/11/2023; số LD2332100382 ngày 17/11/2023; số LD 2322800411 ngày 16/8/2023; số LD2331800457 ngày 14/11/2023; số LD

2321500687 ngày 03/8/2023; số LD2320600220 ngày 25/7/2023; số LD2320100364 ngày 20/7/2023, số LD2319800585 ngày 17/7/2023; số LD2315200134 ngày 01/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Sau khi Công ty TNHH MTV S2 thanh toán xong các khoản nợ thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S1 có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH MTV S2 bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau đây:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 601614, số vào sổ CH08408 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tình Bình Dương cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 601613, số vào sổ CH08407 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 601495; số vào sổ CH08399 do Ủy ban nhân dân thành Phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 601615; số vào sổ CH08409 do Ủy ban nhân dân thành Phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB747162; số vào sổ H00822/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/6/2005 cho bà Đoàn Thị L.

Trường hợp Công ty TNHH MTV S2 không thanh toán hoặc thanh toán không không đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S1 thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ là:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường Đ, 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 phát hành CP 601614, số vào sổ CH08408 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường Đ, 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 phát hành CP 601613, số vào sổ CH08407 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường Đ, 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 phát hành CP 601495; số vào sổ CH08399 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C.

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường Đ, 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 phát hành CP 601615; số vào sổ CH08409 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C đứng tên quyền sử dụng;

5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB747162; số vào sổ H00822/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/6/2005 cho bà Đoàn Thị L.

Tất cả các tài sản được ghi nhận tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 10589/HĐTC ngày 26/5/2023; Hợp đồng thế chấp tài sản số 10585/HĐTC ngày 25/5/2023; Hợp đồng thế chấp tài sản số 10582/HĐTC ngày 23/5/2023; Hợp đồng thế chấp tài sản số 10578/HĐTC ngày 22/5/2023; Hợp đồng thế chấp tài sản số 10601/HĐTC ngày 07/6/2023 và các thỏa thuận, sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp (nếu có) được ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 với ông Lưu Văn C, bà Đoàn Thị L.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/01/2025 và ngày 22/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hồng V và ông Lưu Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn C thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp tài sản để bảo lãnh cho Công ty S2 (của ông S, con ông C) vay tiền Ngân hàng. Ông C có yêu cầu xem xét giá trị tài sản mà Ngân hàng thẩm định tại thời điểm cho vay, tạo điều kiện cho ông C bán tài sản trả số tiền bằng số tiền Ngân hàng đã thẩm định, thời điểm trả cuối năm 2025. Riêng thửa đất số 1293, ông C đã cho ông Lưu Hồng V nhưng chưa làm giấy tờ tặng cho; ông V đã cất nhà ở trên đất từ năm 2019, do ông C tin tưởng ông S nên ký thế chấp cho Ngân hàng mà không nói ông V biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hồng V trình bày: Ông V kháng cáo liên quan đến thửa đất số 1293 có nhà ở của vợ chồng ông V, bà D1; năm 2019, vợ chồng ông V, bà D1 xây nhà chưa có giấy phép, hợp đồng điện, nước đều do ông C đứng tên. Ông V không có giấy tờ, chứng từ gì chứng minh nhà ông V xây dựng, vì đất do ông C đứng tên. Ông V yêu cầu trả lại thửa đất này cho ông V vì đã được ông C cho từ năm 2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D1 (vợ ông V) thống nhất ý kiến trình bày của ông Lưu Hồng V.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Do Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không triệt để vụ án, không thể thi hành án và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn C, bà Đoàn Thị L, ông Lưu Hồng V nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông C và ông V, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Công ty TNHH MTV S2 mã số doanh nghiệp C1, đăng ký lần đầu ngày 06/9/2022; đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 19/10/2022; người đại diện theo pháp luật là bà Trần Nguyễn Trúc P.

Bà Trần Nguyễn Trúc P vừa đại diện theo pháp luật cho bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là bà Đoàn Thị L, ông Lưu Hồng P1, bà Cao Thị H, ông Lưu Hồng S đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Lưu Hồng P1, bà Cao Thị H (tài sản do ông P1, bà H đứng tên) với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S1 hai bên đã thanh lý xong và không còn tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết trong vụ án là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quyết định của bản án sơ thẩm về số tiền vay, số tiền nợ và nghĩa vụ trả tiền vay còn nợ của Công ty TNHH MTV S2 đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật theo quy định chung.

Ông Lưu Văn C và ông Lưu Hồng V không phải là thành viên góp vốn của Công ty TNHH MTV S2 nên không có quyền kháng cáo về nghĩa vụ trả nợ của Công ty S2.

[2.2] Đối các Hợp đồng thế chấp tài sản đang còn tranh chấp:

04 Hợp đồng thế chấp tài sản số 10589/HĐTC ngày 26/5/2023; số 10585/HĐTC ngày 25/5/2023; số 10582/HĐTC ngày 23/5/2023 và số 10601/HĐTC ngày 07/6/2023 đều được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng thế chấp không ghi rõ nội dung thế chấp tài sản trên đất nhưng phần nội dung về chế tài do vi phạm nghĩa vụ có ghi *"xử lý tài sản bảo đảm bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, tài sản hình thành trong tương lai"*. Ngoài ra, kèm theo hợp đồng thế chấp, ông C, bà L ký *"tờ cam kết thế chấp"* có nội dung *"toàn bộ công trình xây dựng trên đất (kể cả không có giấy tờ pháp lý) đều thuộc tài sản thế chấp"*. Quá trình tố tụng, ông C không phủ nhận về việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng.

Quyết định của bản án sơ thẩm về việc xử lý tài sản thế chấp đối với 04 hợp đồng thế chấp nêu trên là có căn cứ.

[2.3] Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 10578/HĐTC ngày 22/5/2023; thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 1293 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 601614, số vào sổ CH08408, cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C; thửa đất có diện tích 100m^2 đất ở gắn liền căn nhà 01 triệt, 01 lầu do ông V và bà D1 đang sử dụng. Quá trình tố tụng, ông C, ông V và bà D1 khai là thửa đất được ông Châu T cho ông V vào năm 2019 nhưng chưa làm giấy tờ; nhà trên đất do ông V, bà D1 xây dựng và sinh sống từ năm 2019. Do đó, khi xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 1293 Tòa án phải làm rõ nhà trên đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông V, bà D1 hay của ông C mà không phụ thuộc vào việc ông V có yêu cầu độc lập hay không. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phát mãi quyền sử dụng thửa đất số 1293 và tài sản trên đất nhưng không phân tích là rõ tài sản trên đất của ông V, bà D1 hay của ông C là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự quy định về xử lý tài sản trên đất thế chấp. Bản án sơ thẩm tuyên phát mãi toàn bộ tài sản trên đất nhưng phần nhận định ông V có quyền khởi kiện vụ án khác để yêu cầu về quyền lợi của ông V (nhà trên đất) là mâu thuẫn, không thể thi hành án.

Do đó, cần hủy một phần bản án sơ thẩm về việc xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 1293 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 10578/HĐTC ngày 22/5/2023, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự trong vụ án.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hồng V; không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn C.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm là không cần thiết.

[5] Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Do hủy một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn C là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148; Điều 293; khoản 1, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn C.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hồng V.

3. Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 63/2024/KDTM – ST ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương

về việc tuyên phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 1293 tại phường Đ, 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 phát hành CP 601614, số vào sổ CH08408, cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 10578/HĐTC ngày 22/5/2023.

4. Giữ nguyên một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 63/2024/KDTM – ST ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

4. 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S1 đối với Công ty TNHH MTV S2 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

- Buộc Công ty TNHH MTV S2 phải trả nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S1 số tiền gốc: 13.594.425.616 đồng + lãi quá hạn: 2.501.892.567 đồng; tổng cộng: 16.096.318.183 đồng (mười sáu tỷ không trăm chín mươi sáu triệu ba trăm mười tám nghìn một trăm tám mươi ba đồng).

- Kể từ ngày 25/12/2024, Công ty TNHH MTV S2 còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 202226878327 ngày 17/5/2023 và các Giấy nhận nợ số LD2315000534 ngày 30/5/2023; số LD2331900279 ngày 15/11/2023; số LD2332000119 ngày 16/11/2023; số LD2332100382 ngày 17/11/2023; số LD 2322800411 ngày 16/8/2023; số LD2331800457 ngày 14/11/2023; số LD 2321500687 ngày 03/8/2023; số LD2320600220 ngày 25/7/2023; số LD2320100364 ngày 20/7/2023, số LD2319800585 ngày 17/7/2023; số LD2315200134 ngày 01/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4.2. Trường hợp Công ty TNHH MTV S2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần S1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 10582/HĐTC ngày 23/5/2023 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 601613, số vào sổ CH08407 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C; thửa đất số 1294 tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 10585/HĐTC ngày 25/5/2023 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 601495; số vào sổ CH08399 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C; thửa đất số 1295 tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 10589/HĐTC ngày 26/5/2023 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 601615; số vào sổ CH08409 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/5/2019 cho ông Lưu Văn C; thửa đất số 1296 tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 10601/HĐTC ngày 07/6/2023 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB747162; số vào sổ H00822/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/6/2005 cho bà Đoàn Thị L; thửa đất số 322 tại ấp T, xã M, huyện D, Bình Dương.

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

Công ty TNHH MTV S2 phải nộp án phí với số tiền 124.096.318 đồng (một trăm hai mươi bốn triệu không trăm chín mươi sáu nghìn ba trăm mươi tám đồng).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 không phải chịu; Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 số tiền 64.257.000 đồng (sáu mươi bốn triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án BLTU/23 số 0004187 ngày 30 tháng 01 năm 2024 (do ông Nguyễn Quốc D nộp thay).

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), bị đơn Công ty TNHH MTV S2 phải chịu; bị đơn phải nộp lại số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1.

7. Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm:

Ông Lưu Văn C được miễn án phí phúc thẩm.

Ông Lưu Hồng V không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương trả cho ông Lưu Hồng V số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009159 ngày 13 tháng 02 năm 2025 (do bà Đoàn Thị Diệu N thay).

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu Hồ sơ, Tổ hành chính tư pháp;
- Tòa KT.

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

(Đã ký)

Đào Minh Đa