

Bản án số: 24/2025/KDTM-PT  
Ngày 27-3-2025  
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:* Bà Trần Thị Thắm.

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Sỹ Trứ;

Ông Phan Trí Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Phương Hợp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**  
Bà Phạm Thị Ngọc Giàu – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025, 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 71/2024/TLPT-KDTM ngày 25/11/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng hợp đồng cho thuê tài sản”.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 55/2024/KDTM-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2024/QĐXXPT-KDTM ngày 10 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (viết tắt là V1); trụ sở: Số A T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Số B Đ, khu công nghiệp S, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H1, bà Tống Thị Thu B và ông Nguyễn Ngọc T; địa chỉ: Số B Đ, khu công nghiệp S, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/8/2024). Ông H, bà B và ông T đều có mặt vào ngày 05/9/2024; ngày 12/9/2024 ông H và bà B có mặt, ông T vắng mặt; bà H1 vắng mặt vào ngày 05 và 12/9/2024.

- *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T3; địa chỉ: Khu phố E, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1994; địa chỉ: 1 L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/12/2023), có mặt.

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

1. Bà Huỳnh Phương T1, sinh năm 1985; thường trú: Số A Xóm Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: Khu phố E, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đinh Thị Khánh V, sinh năm 1996; địa chỉ: 1 L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/01/2024), có mặt vào ngày 05/9/2024, vắng mặt ngày 12/9/2024).

2. Ông Lê Bá N, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố E, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1994; địa chỉ: 1 L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/01/2024), có mặt.

3. Ông Lê Đình L, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu phố B, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước, vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Võ Minh N1, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố E, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước, vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Công ty Cổ phần L2; trụ sở: 49/15 Đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Vương Văn T2, sinh năm 1978; thường trú: 49/15 Tổ A Khu phố I, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/5/2024), vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

*- Người làm chứng:*

1. Bà Trần Thị Mỹ L1, sinh năm 1995; địa chỉ: Số B Đ, khu công nghiệp S, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Công ty TNHH B2; địa chỉ: Đường T, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện hợp pháp của người làm chứng:* Ông Huỳnh Văn P, sinh năm 1982; thường trú: Khố phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH B2), vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T3; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2023, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 02/7/2024, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần C do ông Trần Văn H, bà Tống Thị Thu B và ông Nguyễn Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (gọi tắt là V1) với Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T3 (gọi tắt là Công ty T3) có ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số 21.259/2021/-HĐCVHM/NHCT901-DAIPHUC ngày 31/12/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ký ngày 22/02/2023 với nội dung V1 cấp cho Công ty T3 hạn mức tín dụng 50.000.000.000 đồng theo hình thức cho vay hạn mức, mỗi lần vay vốn bên vay phải lập, ký giấy nhận nợ cụ thể gửi kèm theo các tài liệu theo yêu cầu của bên cho vay để ghi nhận thông tin về khoản vay từng lần bao gồm thời hạn vay, lãi suất cho vay. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận cơ chế điều chỉnh lãi suất cụ thể lãi suất cho vay trong hạn của khoản nợ là lãi suất ghi trên từng giấy nhận nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi điều chỉnh lãi suất, lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Theo đó, V1 đã giải ngân tổng số tiền 32.145.000.000 đồng theo các giấy nhận nợ cụ thể sau:

+ Giấy nhận nợ số 14 ngày 11/11/2022 đã giải ngân tổng số tiền 5.760.000.000 đồng với lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm. Ngày 20/3/2023, lãi suất được điều chỉnh tăng từ 9.5% lên 11%/ năm theo Thông báo điều chỉnh tăng lãi suất ngày 20/03/2023. Thời hạn vay là 11/11/2022 đến ngày 11/05/2023, lãi trả vào ngày 25 hàng tháng, trả lãi đầu tiên vào ngày 25/11/2022, gốc phải trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Ngày quá hạn là ngày 12/05/2023. Hiện đã trả được 451.229.041 đồng, trong đó tiền gốc 197.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 254.229.041 đồng; còn nợ 6.835.047.731 đồng, trong đó tiền gốc 5.563.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 27.774.247 đồng và tiền lãi quá hạn là 1.244.273.484 đồng.

+ Giấy nhận nợ số 15 ngày 02/12/2022 đã giải ngân tổng số tiền 2.400.000.000 đồng với lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm. Ngày 20/3/2023, lãi suất được điều chỉnh tăng từ 9.5% lên 11%/ năm theo Thông báo điều chỉnh tăng lãi suất ngày 20/03/2023. Thời hạn vay là 02/12/2022 đến ngày 02/6/2023, lãi trả vào ngày 25 hàng tháng, trả lãi đầu tiên vào ngày 25/12/2022, gốc phải trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Ngày quá hạn là ngày 03/06/2023. Hiện đã trả được 93.047.111 đồng, trong đó tiền lãi trong hạn là 92.810.959 đồng và tiền lãi quá hạn 236.152 đồng; còn nợ 2.934.996.802 đồng bao gồm tiền gốc 2.400.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 27.484.932 đồng và tiền lãi quá hạn là 507.511.870 đồng.

+ Giấy nhận nợ số 16 ngày 19/12/2022 đã giải ngân tổng số tiền 7.000.000.000 đồng với lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm. Ngày 20/3/2023, lãi suất được điều chỉnh tăng từ 9.5% lên 11%/ năm theo Thông báo điều chỉnh tăng lãi suất ngày 20/03/2023. Thời hạn vay là 19/12/2022 đến ngày 19/06/2023, lãi

trả vào ngày 25 hàng tháng, trả lãi đầu tiên vào ngày 25/12/2022, gốc phải trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Ngày quá hạn là ngày 20/06/2023. Hiện đã trả được 239.726.027 đồng tiền lãi trong hạn; còn nợ 8.543.164.600 đồng bao gồm tiền gốc 7.000.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 116.027.397 đồng và tiền lãi quá hạn là 1.427.137.203 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 17 ngày 22/02/2023 đã giải ngân tổng số tiền 4.600.000.000 đồng với lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm. Ngày 20/3/2023, lãi suất được điều chỉnh tăng từ 9.5% lên 11%/ năm theo Thông báo điều chỉnh tăng lãi suất ngày 20/03/2023. Thời hạn vay là 22/02/2023 đến ngày 22/08/2023, lãi trả vào ngày 25 hàng tháng, trả lãi đầu tiên vào ngày 25/03/2023, gốc phải trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Ngày quá hạn là ngày 23/08/2023. Hiện đã trả được 74.230.137 đồng tiền lãi trong hạn; còn nợ 5.569.717.930 đồng bao gồm tiền gốc 4.600.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 164.969.863 đồng và tiền lãi quá hạn là 804.748.067 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 18 ngày 24/02/2023 đã giải ngân tổng số tiền 4.400.000.000 đồng với lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm. Ngày 20/3/2023, lãi suất được điều chỉnh tăng từ 9.5% lên 11%/ năm theo Thông báo điều chỉnh tăng lãi suất ngày 20/03/2023. Thời hạn vay là 24/02/2023 đến ngày 24/08/2023, lãi trả vào ngày 25 hàng tháng, trả lãi đầu tiên vào ngày 25/03/2023, gốc phải trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Ngày quá hạn là ngày 25/08/2023. Hiện đã trả được 73.956.164 đồng tiền lãi trong hạn; còn nợ 5.326.230.253 đồng bao gồm tiền gốc 4.400.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 160.449.315 đồng và tiền lãi quá hạn là 765,780,938 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 19 ngày 26/06/2023 đã giải ngân tổng số tiền 1.000.000.000 đồng với lãi suất vay trong hạn là 11%/năm. Trong quá trình vay không có thay đổi về lãi suất cho vay. Thời hạn vay là 26/06/2023 đến ngày 26/12/2023, lãi trả vào ngày 25 hàng tháng, trả lãi đầu tiên vào ngày 25/07/2023, gốc phải trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Ngày quá hạn là ngày 27/12/2023. Quá trình vay, Công ty T3 chưa thanh toán bất kì khoản tiền gốc lãi nào. Hiện còn nợ 1.173.137.004 đồng bao gồm tiền gốc 1.000.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 55.150.685 đồng và tiền lãi quá hạn là 117.986.319 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 20 ngày 27/06/2023 đã giải ngân tổng số tiền 1.350.000.000 đồng với lãi suất vay trong hạn là 11%/năm. Trong quá trình vay không có thay đổi về lãi suất cho vay. Thời hạn vay là 27/06/2023 đến ngày 27/12/2023, lãi trả vào ngày 25 hàng tháng, trả lãi đầu tiên vào ngày 25/07/2023, gốc phải trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Ngày quá hạn là ngày 28/12/2023. Quá trình vay, Công ty T3 chưa thanh toán bất kì khoản tiền gốc lãi nào. Hiện còn nợ 1,583,124,747 đồng bao gồm tiền gốc 1.350.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 74.453.425 đồng và tiền lãi quá hạn là 158.671.322 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 21 ngày 28/06/2023 đã giải ngân tổng số tiền 1.750.000.000 đồng với lãi suất vay trong hạn là 11%/năm. Trong quá trình vay không có thay đổi về lãi suất cho vay. Thời hạn vay là 28/06/2023 đến ngày 28/12/2023, lãi trả vào ngày 25 hàng tháng, trả lãi đầu tiên vào ngày 25/07/2023,

gốc phải trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Ngày quá hạn là ngày 29/12/2023. Quá trình vay, Công ty T3 chưa thanh toán bất kì khoản tiền gốc lãi nào. Hiện còn nợ 2.051.407.630 đồng bao gồm tiền gốc 1.750.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 96.513.699 đồng và tiền lãi quá hạn là 204.893.931 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 22 ngày 29/06/2023 đã giải ngân tổng số tiền 1.950.000.000 đồng với lãi suất vay trong hạn là 11%/năm. Trong quá trình vay không có thay đổi về lãi suất cho vay. Thời hạn vay là 29/06/2023 đến ngày 29/12/2023, lãi trả vào ngày 25 hàng tháng, trả lãi đầu tiên vào ngày 25/07/2023, gốc phải trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Ngày quá hạn là ngày 30/12/2023. Quá trình vay, Công ty T3 chưa thanh toán bất kì khoản tiền gốc lãi nào. Hiện còn nợ 2.284.972.702 đồng bao gồm tiền gốc 1.950.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 107.543.836 đồng và tiền lãi quá hạn là 227.428.866 đồng;

+ Giấy nhận nợ số 23 ngày 30/06/2023 đã giải ngân tổng số tiền 1.935.000.000 đồng với lãi suất vay trong hạn là 11%/năm. Trong quá trình vay không có thay đổi về lãi suất cho vay. Thời hạn vay là 30/06/2023 đến ngày 02/01/2024, lãi trả vào ngày 25 hàng tháng, trả lãi đầu tiên vào ngày 25/07/2023, gốc phải trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Ngày quá hạn là ngày 03/01/2024. Quá trình vay, Công ty T3 chưa thanh toán bất kì khoản tiền gốc lãi nào. Hiện còn nợ 2.265.646.351 đồng bao gồm tiền gốc 1.935.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 108.466.027 đồng và tiền lãi quá hạn là 222.180.324 đồng.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, Công ty T3 có thể chấp cho V1 các tài sản sau:

+ 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 6.450,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 33 tại Khu phố A, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CD 908367, số vào sổ: CS-02044/CN do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 25/04/2016, cập nhật biến động sang tên ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 ngày 04/01/2022 theo Hợp đồng thế chấp số 22.008/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 13/01/2022 và đăng ký thế chấp số 432 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bình Phước ngày 13/01/2022.

+ 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 20.423,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 79 tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CI 299958, số vào sổ: CH03676/CQ-LP do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/12/2019, cập nhật biến động sang tên ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 vào ngày 18/04/2022 theo Hợp đồng thế chấp số 22.077/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 05/05/2022 và đăng ký thế chấp số 6083 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước ngày 05/5/2022.

+ Hạt điều nhân W320 148.000kg theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 22.025/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/02/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp hàng hóa số 22.191/2022/HĐBĐ-SDBS/NHCT901 ngày 10/08/2022 và đăng ký biện pháp bảo đảm theo Văn bản chứng nhận số

000.02.18.G15-220216-0065 ngày 16/02/2022 của Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Đà Nẵng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T3 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ. V1 đã nhiều lần liên hệ và làm việc với Công ty T3 để yêu cầu hoàn trả nợ vay. Tuy nhiên, Công ty T3 vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ và cố tình kéo dài thời gian nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V1 nên toàn bộ khoản vay đã bị chuyển sang nợ quá hạn.

Vì vậy, V1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc Công ty T3 thanh toán cho Ngân hàng TMCP C tổng số nợ còn thiếu tạm tính đến hết ngày 12/09/2024 là: 38.567.445.750 đồng, trong đó nợ gốc là 31.948.000.000 đồng; lãi trong hạn 938.833.425 đồng và lãi quá hạn 5.680.612.325 đồng. Ngoài ra, kể từ ngày 13/09/2024 Công ty T3 vẫn phải tiếp tục chịu các khoản lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ.

- Trong trường hợp Công ty T3 không thể thanh toán được số tiền nợ nêu trên thì V1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp gồm:

+ 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 6.450,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 33 tại Khu phố A, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CD 908367, số vào sổ: CS-02044/CN do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 25/04/2016, cập nhật biến động sang tên ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 ngày 04/01/2022 theo Hợp đồng thế chấp số 22.008/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 13/01/2022 và đăng ký thế chấp số 432 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bình Phước ngày 13/01/2022.

+ 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 20.423,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 79 tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CI 299958, số vào sổ: CH03676/CQ-LP do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/12/2019, cập nhật biến động sang tên ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 vào ngày 18/04/2022 theo Hợp đồng thế chấp số 22.077/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 05/05/2022 và đăng ký thế chấp số 6083 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước ngày 05/5/2022.

+ Hạt điều nhân W320 148.000kg theo Hợp đồng thế chấp hàng hoá số 22.025/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/02/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp hàng hóa số 22.191/2022/HĐBĐ-SDBS/NHCT901 ngày 10/08/2022 và đăng ký biện pháp bảo đảm theo Văn bản chứng nhận số 000.02.18.G15-220216-0065 ngày 16/02/2022 của Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Đà Nẵng.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 003.2022/HĐKT.HĐTĐ ngày 06/01/2022 giữa ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 với ông Võ Minh N1 tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

- Buộc ông Võ Minh N1 phải giao lại cho Ngân hàng TMCP C phần đất có diện tích 6.450,9m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất đã thuê của ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 33 toạ lạc khu phố A, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CD 908367, số vào sổ: CS-02044/CN do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 25/04/2016, cập nhật biến động sang tên ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 ngày 04/01/2022 để xử lý khi phát mãi.

- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 001.2022/HĐKT.HĐTĐ ngày 19/4/2022 giữa ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 với ông Lê Đình L tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

- Buộc ông Lê Đình L phải giao lại cho Ngân hàng TMCP C phần đất có diện tích đất 20.423,5m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất đã thuê của ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 79 tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CI 299958, số vào sổ: CH03676/CQ-LP do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/12/2019, cập nhật biến động sang tên ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 vào ngày 18/04/2022 để xử lý khi phát mãi.

V1 xác định tại thời điểm thế chấp ông N, bà T1 cam kết không cho cá nhân, tổ chức nào thuê. Hiện trạng đất từ khi thế chấp đến nay không có gì thay đổi. Việc ông Lê Đình L và ông Võ Minh N1 thuê đất trước khi ông N và bà T1 thế chấp, ông N và bà T1 đều không thông báo cho V1, V1 chỉ biết khi ông N, bà T1 cung cấp cho Tòa án trong quá trình tố tụng.

V1 xác định sau khi ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 21.259/2021/-HĐCVHM/NHCT901-DAIPHUC ngày 31/12/2021, giữa nguyên đơn với bị đơn chỉ ký với nhau duy nhất Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC vào ngày 22/02/2023. Ngoài ra, các bên không còn ký văn bản sửa đổi, bổ sung nào khác. Lý do tại Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC thể hiện ngày ký là 22/02/2022 là do sai sót trong quá trình đánh máy và kiểm tra trước khi phát hành. Đối với các giấy nhận nợ từ 19 đến 23 ghi nhận số tiền hạn mức cho vay là 120.000.000.000 đồng cũng là lỗi do đánh máy, bởi căn cứ vào Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC vào ngày 22/02/2023 thì hạn mức cho vay là 50.000.000.000 đồng.

Căn cứ vào Hợp đồng cho vay hạn mức số 21.259/2021/-HĐCVHM/NHCT901-DAIPHUC ngày 31/12/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ký vào ngày 22/02/2023, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn dựa trên 23 giấy nhận nợ. Tuy nhiên, bị đơn đã thanh toán đầy đủ tiền gốc và lãi từ giấy nhận nợ từ 01 đến 13 nên nguyên đơn

không cung cấp cho Toà án giấy nhận nợ từ 01 đến 13 và cũng không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết. Còn đối với số hạt điều nhân đã thế chấp, nguyên đơn xác định ngày 10/8/2022 bị đơn có tiến hành đổi hàng nên các bên có ký Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp hàng hoá vào ngày 10/8/2022, theo đó ghi nhận số hạt điều nhân thế chấp có khối lượng thực tế là 157.970kg và tính hao hụt là 148.000 kg. Từ đó đến nay, hạt điều thế chấp vẫn nằm trong kho, không có sự chuyển đổi hay rút hàng hoá từ phía bị đơn và nguyên đơn. Còn tại xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2024 nguyên đơn xác định số lượng hạt điều thế chấp trong kho khoảng 155.940 kg là do sự nhầm lẫn chứ khối lượng thực tế theo văn bản sửa đổi, bổ sung là 157.970kg.

Nguyên đơn xác định tất cả hạt điều nhân thế chấp đều được đặt tại kho 3 của Công ty T3 và tại kho 3 chỉ lưu trữ hạt điều nhân đã thế chấp, ngoài ra không còn hàng hoá nào khác. Khi thế chấp nguyên đơn không rõ về số hàng hoá thế chấp có nguồn gốc như thế nào. Đến khi Công ty T3 rơi vào nhóm nợ xấu, nguyên đơn làm việc với ông N, bà T1 thì được ông N, bà T1 cho biết hàng hoá thế chấp là hạt điều thuộc loại hàng tạm nhập tái xuất, sau đó cung cấp bản photo các Tờ khai hải quan và một số tài liệu bằng tiếng nước ngoài để trình bày về nguồn gốc. Quá trình tố tụng Toà án cũng đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp bản chính và dịch tài liệu bằng tiếng nước ngoài. Tuy nhiên, do tài liệu nguyên đơn chỉ có bản photo nên bên dịch thuật từ chối dịch theo quy định. Thực tế, đến thời điểm hiện nay nguyên đơn cũng không thể xác định nguồn gốc của hàng hoá đã thế chấp.

*- Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn do ông Nguyễn Văn H2 là người đại diện hợp pháp trình bày:*

Bị đơn thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về việc giữa bị đơn với nguyên đơn có ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số 21.259/2021/-HĐCVHM/NHCT901-DAIPHUC ngày 31/12/2021. Ngày 22/02/2022, nguyên đơn với bị đơn ký Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ngày 22/02/2022, cũng chính là văn bản sửa đổi, bổ sung do nguyên đơn cung cấp. Ngày 22/02/2023 các bên tiếp tục ký Văn bản sửa đổi, bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC với nội dung sửa đổi là nâng hạn mức tín dụng là 120.000.000.000 đồng, Công ty T3 có nghĩa vụ thanh toán lãi suất theo từng giấy nhận nợ phát sinh (nếu có) sau ngày 22/02/2023 với lãi suất ưu đãi là 6,5%/năm và/hoặc theo thoả thuận của các bên và gia hạn thời gian trả nợ gốc đến ngày 31/12/2023. Điều này được thể hiện tại Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 23.012/2023-HĐCV-SD9BS/NHCT901-DAIPHUC bị đơn đã cung cấp tại phiên tòa. Tuy nhiên, bị đơn chỉ cung cấp được bản photo. Nguyên nhân là do sau khi ký văn bản sửa đổi, bổ sung năm 2023 bị đơn đã đưa lại bản chính cho nguyên đơn và sau khi nguyên đơn ký thì không phát hành cho bị đơn nên bị đơn thể không cung cấp được cho Toà án văn bản sửa đổi, bổ sung năm 2023. Về số tiền vay nguyên đơn đã giải ngân và số tiền bị đơn đã trả cho từng giấy nhận nợ từ 14 đến 23 thì bị đơn thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn. Bị đơn xác định có ký tổng cộng 23 giấy nhận nợ như nguyên đơn trình bày và đã trả hết tiền gốc lãi giấy nhận nợ từ số 01 đến 13. Nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu Toà án giải quyết từ giấy nhận nợ số 14



đến 23 thì bị đơn thống nhất và không có ý kiến gì khác.

Về hiệu lực của các văn bản đã ký: Bị đơn xác định Hợp đồng cho vay hạn mức số 21.259/2021-HĐCVHM/NHCT901-DAIPHUC ngày 31/12/2021 là văn bản được ký giữa các bên có thẩm quyền nên có giá trị pháp lý. Giấy nhận nợ số 14, 15 và 16 xuất phát từ hợp đồng tín dụng này nên cũng có giá trị và bị đơn đồng ý trả số tiền gốc là lãi còn nợ phát sinh từ giấy nhận nợ số 14, 15 và 16 theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ngày 22/02/2022 thể hiện bà Nguyễn Thị H1 là đại diện bên cho vay ký dựa trên văn bản uỷ quyền số 545/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/4/2022 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP C. Như vậy, tại thời điểm ký Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 22/02/2022 bà H1 chưa có thẩm quyền ký. Do đó, văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ngày 22/02/2022 là vô hiệu. Còn Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ngày 22/02/2023 là văn bản chỉ được ký bởi bị đơn, nguyên đơn không có ký và không phát hành nên không có giá trị pháp lý. Giấy nhận nợ từ 17 đến 23 lại căn cứ vào văn bản không có giá trị pháp lý là Văn bản sửa đổi bổ sung 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ngày 22/02/2023 nên các giấy nhận nợ này vô hiệu. Do đó, đối với các giấy nhận nợ từ 17 đến 23 bị đơn chỉ đồng ý trả số tiền gốc còn nợ, còn tiền lãi phát sinh thì bị đơn không đồng ý trả.

Đối với hợp đồng thế chấp hàng hoá số 22.025/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/02/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp hàng hóa số 22.191/2022/HĐBĐ-SĐBS/NHCT901 ngày 10/08/2022 thì bị đơn thừa nhận có ký vào các văn bản này. Từ khi thế chấp hàng hoá đến nay, bị đơn chỉ rút hàng và thay đổi hàng hoá 01 lần vào ngày 10/8/2022. Và cũng chính vì thay thế hàng hoá nên giữa nguyên đơn với bị đơn mới Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp hàng hóa số 22.191/2022/HĐBĐ-SĐBS/NHCT901 ngày 10/08/2022 thể hiện số hạt điều nhân thế chấp có khối lượng thực tế là 157.970kg và tính hao hụt là 148.000 kg. Từ đó đến nay, hạt điều thế chấp vẫn nằm trong kho, không có sự chuyển đổi hay rút hàng hoá từ phía bị đơn và nguyên đơn. Bị đơn đồng ý phát mãi tài sản thế chấp này trong trường hợp bị đơn không có khả năng thanh toán.

Liên quan đến tài sản thế chấp của bên thứ ba ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 thì bị đơn không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn thống nhất với trình bày của nguyên đơn về việc tất cả hạt điều nhân bị đơn thế chấp cho nguyên đơn đều được đặt tại kho 3 của Công ty T3 và tại kho 3 chỉ lưu trữ hạt điều nhân đã thế chấp, ngoài ra không còn hàng hoá nào khác. Bị đơn xác định nguồn gốc hàng hoá nhập vào kho để thế chấp vào ngày 10/8/2022 là hàng nội địa do bị đơn thu gom mua hạt điều thô khô từ các doanh nghiệp trong nước sau đó sản xuất thành hạt điều nhân, không phải là hàng hoá nhập khẩu theo loại hình E31. Tuy nhiên, để tránh việc hàng hoá bị nguyên đơn thu giữ và bán rẻ ra thị trường, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của bị đơn

và khả năng trả nợ nên trong quá trình làm việc đại diện bị đơn mới xác định đó là hàng tạm nhập tái xuất. Bị đơn cho rằng những chứng từ liên quan đến hàng hoá nhập khẩu bị đơn đã cung cấp bản photo cho ngân hàng hoàn toàn không liên quan đến hàng hoá là hạt điều nhân đã thế chấp cho ngân hàng nên bị đơn không cung cấp bản chính cho Toà án, bị đơn chỉ cung cấp cho các cơ quan có liên quan đến loại hàng tạm nhập tái xuất này khi có yêu cầu.

*- Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N do ông Nguyễn Văn H2 và bà Huỳnh Phương T1 là bà Đinh Thị Khánh V là người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:*

Vào 31/12/2021 Công ty T3 có ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số 21.259/2021/-HĐCVHM/NHCT901-DAIPHUC và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ngày 22/02/2022 (gọi tắt là hợp đồng tín dụng). Để đảm bảo khoản vay của bị đơn, ông Lê Bá N và Huỳnh Phương T1 đã thế chấp các tài sản sau đây cho V1 gồm:

+ 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 6.450,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 33 tại Khu phố A, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CD 908367, số vào sổ: CS-02044/CN do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 25/04/2016, cập nhật biến động sang tên ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 ngày 04/01/2022 theo Hợp đồng thế chấp số 22.008/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 13/01/2022 và đăng ký thế chấp số 432 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bình Phước ngày 13/01/2022. Theo đó, các bên thoả thuận giá trị cấp tín dụng tối đa V1 cấp cho bị đơn là 13.869.000.000 đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng này, bị đơn chưa phát sinh nghĩa vụ nợ với nguyên đơn.

+ 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 20.423,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 79 tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CI 299958, số vào sổ: CH03676/CQ-LP do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/12/2019, cập nhật biến động sang tên ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 vào ngày 18/04/2022 theo Hợp đồng thế chấp số 22.077/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 05/05/2022 và đăng ký thế chấp số 6083 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước ngày 05/5/2022. Giá trị cấp tín dụng tối đa cho bị đơn là: 5.998.000.000 đồng.

Theo đó, ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 được hiểu trong mọi trường hợp thì nguyên đơn chỉ được cấp tín dụng tối đa cho bị đơn đối với tài sản thế chấp nêu trên là: 19.867.000.000 đồng. Đồng thời, trong suốt quá trình ký các hợp đồng thế chấp để bảo đảm khoản vay cho bị đơn thì giữa nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan chưa bao giờ tiến hành thẩm định, định giá lại tài sản bảo đảm (tính đến ngày 18/06/2024).

Việc bị đơn vay bao nhiêu tiền, đã nhận khi nào thì ông N và bà T1 không biết và cũng không được thông báo. Ông N và bà T1 chỉ biết khi được ngân hàng

thông báo vào khoảng tháng 06/2023 khi nợ chuyển thành nợ xấu và bị đơn không còn khả năng thanh toán. Đối với yêu cầu khởi kiện của V1 đề nghị toà án xem xét hiệu lực của hợp đồng tín dụng nêu trên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1.

Trường hợp hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật đề nghị toà án xem xét cho ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 chỉ có nghĩa vụ đảm bảo bằng tài sản thế chấp nêu tại các hợp đồng thế chấp trên cho khoản vay của bị đơn trong phạm vi số tiền là 19.867.000.000 đồng khi bị đơn không còn tài sản. Trường hợp hợp đồng tín dụng vô hiệu đề nghị toà án xem xét về việc ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 không có nghĩa vụ đảm bảo bằng tài sản thế chấp nêu tại các hợp đồng thế chấp. Trường hợp hợp đồng tín dụng vô hiệu một phần đề nghị toà án xem xét cho ông Lê Bá N và bà Huỳnh P1 chỉ có nghĩa vụ đảm bảo khoản vay cho bị đơn đối với phần hợp đồng tín dụng có hiệu lực nhưng không vượt quá phạm vi số tiền là: 19.867.000.000 đồng khi bị đơn không còn tài sản.

Ông H2 và bà V còn xác định ông N, bà T1 có ký hợp đồng thuê đất với ông N1 và ông L. Sau khi ký hợp đồng thuê đất, các bên đã tiến hành bàn giao đất và các tài sản gắn liền trên đất theo hợp đồng đã ký. Hiện nay ông N1, ông L là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần tài sản đã thế chấp cho ngân hàng. Từ khi thuê đến nay ông N và bà T1 chưa tiến hành đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng và buộc ông N1, ông L bàn giao lại tài sản cho nguyên đơn thì ông N, bà T1 đồng ý và hiện ông N, bà T1 với ông N1, ông L cũng đang trong quá trình thoả thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Vương Văn T2 là người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần L2 trình bày:*

Ngày 01/01/2024 Công ty Cổ phần L2 (gọi tắt là Công ty L2) có ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ số 0101-5/2024/HĐBV với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh K (gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty T3. Theo đó, ba bên cùng thống nhất thỏa thuận Công ty L2 có trách nhiệm bảo vệ an ninh trật tự tại kho chứa hạt điều nhân thế chấp của Công ty T3, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước, cụ thể là có trách nhiệm bảo đảm an toàn về tài sản của ngân hàng tại mục tiêu, kiểm soát vòng ngoài kho chứa hàng, bảo vệ hiện trạng kho hàng, không cho kẻ gian đột nhập, trộm cắp phá hoại hàng hóa thế chấp. Trường hợp hàng hóa bảo đảm bị mất mát, hư hỏng mà không phải do các nguyên nhân bất khả kháng, Công ty L2 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng. Công ty L2 không được tự ý cho ai vào khi chưa có sự chấp thuận của Ngân hàng. Sau khi Ngân hàng kiểm tra xong ra ngoài thì phía công ty L2 có trách nhiệm khóa cửa kho lại và niêm phong cửa để bảo vệ tài sản thế chấp. Chỉ cho phép người vào kho khi có văn bản của Ngân hàng với dấu và chữ ký và có trách nhiệm khi ngân hàng có yêu cầu, phối hợp và tạo điều kiện để ngân hàng kiểm tra thực tế hàng hóa bảo đảm. Thời hạn hợp đồng có hiệu lực từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024. Quá trình thực hiện hợp đồng đến nay, Công ty T3 và Ngân hàng không có lần nào đổi hàng hay rút bớt một số hàng hoá nào.

Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng, Công ty L2 xác định không có liên quan. Trường hợp Tòa án tuyên Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là hạt điều nhân thì theo yêu cầu của Ngân hàng, công ty L2 sẽ mở cửa và giao lại hàng hóa đảm bảo là hạt điều nhân cho bên ngân hàng để xử lý thu hồi nợ theo thỏa thuận tại mục 2.15 điều 2 của hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký kết. Hiện công ty T3 còn nợ Công ty L2 tiền thuê dịch vụ từ tháng 02/2024 đến nay. Tuy nhiên, công ty xác định không yêu cầu tòa giải quyết trong vụ án này. Trường hợp sau này có tranh chấp về hợp đồng cung cấp dịch vụ bảo vệ thì Công ty L2 sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh N1 trình bày:*

Vào ngày 06/01/2022 giữa ông Võ Minh N1 với ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 có ký hợp đồng thuê đất số 003.2022/HĐKT.HĐTĐ. Khi thuê ông N không thông báo cho ông N1 về việc thế chấp đất cho Ngân hàng. Do đó, ông N1 hoàn toàn không biết về việc vợ chồng ông N thế chấp đất đã cho ông N1 thuê cho Ngân hàng. Khi thuê thì trên đất đã có sẵn hiện trạng như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Ông N1 chưa đầu tư, xây dựng thêm công trình gì trên đất. Tất cả tài sản trên đất là của ông N, bà T1.

Với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông N1 không có ý kiến, ông có đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông N1 không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này. Đối với quyền lợi, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê ông N1 không yêu cầu giải quyết. Trường hợp quyền và lợi ích bị xâm phạm liên quan đến hợp đồng thuê, ông N1 và ông N với bà T1 sẽ tự thỏa thuận. Trường hợp không thỏa thuận được thì ông N1 khởi kiện thành vụ án khác khi có tranh chấp.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình L trình bày:*

Ông Lê Đình L là người thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 001.2022/HĐKT.HĐTĐ ngày 19/04/2022 đối với phần đất có diện tích 20.423,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 79 tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 299958, sổ vào sổ cấp GCN CH 03676/CQ-LP do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/12/2019 cập nhật biến động ngày 18/04/2022. Theo đó, các bên thỏa thuận giá thuê đất là: 20.000.000 đồng/tháng và thanh toán hàng tháng; tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng; thời hạn thuê là 20 năm, tính từ ngày 19/04/2022 đến ngày 20/04/2042; mục đích thuê là: liên doanh, hợp tác canh tác nông nghiệp, nuôi ông, trồng rừng, nông nghiệp xanh, trang trại.... Thực hiện theo hợp đồng đã ký, ông L đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, kê biên và phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 20.423,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 79 tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 299958, sổ vào sổ cấp GCN CH 03676/CQ-LP do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/12/2019 cập nhật biến động ngày 18/04/2022 thì ông đề nghị tòa án xử lý theo đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Trường hợp phải bàn giao lại phần đất diện tích 20.423,5m<sup>2</sup> và các tài sản gắn liền thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 79 tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C1 299958, số vào sổ cấp GCN CH 03676/CQ-LP do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/12/2019 cập nhật biến động ngày 18/04/2022 để phát mãi, thanh toán cho nguyên đơn, ông L đề nghị toà án xem xét quyền lợi của ông L là được hoàn lại số tiền mà ông L đã đặt cọc theo Hợp đồng thuê đất là 1.000.000.000 đồng từ ông Lê Bá N, bà Huỳnh Phương T1 khi kê biên, bán đấu giá tài sản. Vấn đề tài sản trên đất ông L không có ý kiến gì, đề nghị toà án xử lý theo quy định của pháp luật.

*- Người làm chứng bà Trần Thị Mỹ L1 trình bày:*

Bà Trần Thị Mỹ L1 hiện là nhân viên của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C. Bà L1 xác định vào ngày 22/02/2023 bà có dùng email có tên tài khoản là TTM.Linh@vietinbank.vn Ngân hàng cấp cho bà để gửi tài liệu đến tài khoản email của ông Lê Bá N là nam\_daiphuc@yahoo.com.vn văn bản sửa đổi, bổ sung có nội dung giống như văn bản sửa đổi, bổ sung mà nguyên đơn đã cung cấp đề ông N kí ba bản gửi bà L1. Đây là văn bản chính thức để bị đơn in ra ký gửi cho ngân hàng, chứ không phải bản dự thảo để bị đơn xem lại và sau đó bị đơn điều chỉnh lại nội dung thể hiện tại bản photo Văn bản sửa đổi bổ sung như đại diện bị đơn cung cấp tại phiên tòa. Còn việc văn bản chính thức này ghi nhận ngày ký là ngày 22/02/2022 là do sai sót trong quá trình đánh máy, thực chất ngày ký văn bản sửa đổi bổ sung do nguyên đơn là ngày 22/02/2023 chứ không phải ngày 22/02/2022.

*- Người làm chứng Công ty TNHH B2 do ông Huỳnh Văn P là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Giữa Công ty TNHH B2 (gọi tắt là Công ty B2) có ký kết với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh K và Công ty TNHH MTV T3 hợp đồng thuê trông giữ hàng hoá bảo đảm số 04/2022/HĐBV ngày 14/02/2022 và Hợp đồng thuê trông giữ hàng hoá bảo đảm số 03/2022/HĐ-LAMHONG SC.,LTD ngày 01/01/2023. Theo đó, ba bên cùng thống nhất thỏa thuận Công ty B2 có trách nhiệm trông giữ hàng hoá bảo đảm tại Kho 3 của Công ty TNHH MTV T3, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Thời gian thuê là từ ngày 14/02/2022 đến ngày 31/12/2023. Đến ngày 08/4/2024 các bên đã thanh lý hợp đồng và bàn giao kho cho ngân hàng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, có một lần vào ngày 10/8/2022, Công ty T3 có thực hiện một lần rút hàng lấy số hạt điều nhân đã thể chấp theo Hợp đồng thế chấp số 22.025/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/02/2022 và thay vào số hạt điều mới là 157.970 kg. Việc này được thể hiện tại Biên bản nhận hàng hoá đảm bảo ngày 10/8/2022. Từ thời điểm đó đến khi kết thúc hợp đồng thì không xảy ra lần đổi hàng hay rút bớt một số hàng nào khác.

Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng, Công ty B2 xác định mình không có liên quan và đề nghị Tòa án không đưa công ty vào tố tụng trong vụ án này. Vì đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, không có liên quan gì trong vụ việc cung cấp bảo vệ của công ty.

*Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 55/2024/KDTM-ST ngày 12/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:*

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

[1.1] Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T3 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền còn nợ phát sinh từ Hợp đồng cho vay hạn mức số 21.259/2021/-HĐCVHM/NHCT901-DAIPHUC ngày 31/12/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ký ngày 22/02/2023 đến ngày 12/9/2024 là 38.567.445.750 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc là 31.948.000.000 đồng; lãi trong hạn 938.833.425 đồng và lãi quá hạn 5.680.612.325 đồng.

Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 13/9/2024 cho đến khi Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T3 trả xong khoản nợ theo mức lãi suất thoả thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 21.259/2021/-HĐCVHM/NHCT901-DAIPHUC ngày 31/12/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ghi ngày 22/02/2022 (thực tế ký ngày 22/02/2023), Giấy nhận nợ số 14 ngày 11/11/2022, Giấy nhận nợ số 15 ngày 02/12/2022, Giấy nhận nợ số 16 ngày 19/12/2022, Giấy nhận nợ số 17 ngày 22/02/2023, Giấy nhận nợ số 18 ngày 24/02/2023, Giấy nhận nợ số 19 ngày 26/06/2023, Giấy nhận nợ số 20 ngày 27/06/2023, Giấy nhận nợ số 21 ngày 28/06/2023, Giấy nhận nợ số 22 ngày 29/06/2023 và Giấy nhận nợ số 23 ngày 30/06/2023.

Trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T3 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần C được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản gồm:

+ Toàn bộ hạt điều nhân W320 (khối lượng tại thời điểm thế chấp là 157.970kg, tính hao hụt nên là thế chấp 148.000kg hạt điều nhân) được đặt tại kho 3 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T3 theo Hợp đồng thế chấp hàng hoá số 22.025/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 15/02/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp hàng hóa số 22.191/2022/HĐBĐ-SĐBS/NHCT901 ngày 10/08/2022.

+ Quyền sử dụng đất có diện tích 6.450,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 33 tại Khu phố A, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CD 908367, số vào sổ: CS-02044/CN do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 25/04/2016, cập nhật biến động sang tên ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 ngày 04/01/2022 và các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 nhà ở (dạng kiot) diện tích 409,16m<sup>2</sup> có kết cấu tường gạch xây tô sơn nước, có một phần gạch giả đá trang trí, khung cột bê tông cốt thép + cột sắt tròn, có vách ngăn, khung nhôm để ngăn phòng, trần tôn, cửa sắt cuốn + cửa sắt kéo, cửa gỗ, cầu thang sắt, cửa kính khung nhôm, cửa kính khung sắt; Gác gỗ có diện tích 102m<sup>2</sup>; Tường rào có diện tích 17,28m<sup>2</sup> có kết cấu tường rào xây tô lũng, song sắt có trụ bằng bê tông và toàn bộ cây trồng có trên đất gồm: Cây tre, cây xua, cây sầu riêng, cây

chôm chôm, cây dừa, cây chuối, cây sung, cây bàng, cây trúc và một số cây cỏ dại theo Hợp đồng thế chấp số 22.008/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 13/01/2022.

+ Quyền sử dụng đất có diện tích 20.423,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 79 tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CI 299958, số vào sổ: CH03676/CQ-LP do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/12/2019, cập nhật biến động sang tên ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 vào ngày 18/04/2022 và các tài sản gắn liền trên đất gồm toàn bộ cây điều và cây cao su có trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 22.077/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 05/05/2022.

[1.2] Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 001.2022/HĐKT.HĐTĐ ngày 19/4/2022 giữa ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 với ông Lê Đình L tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

Buộc ông Lê Đình L phải giao lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C phần đất có diện tích đất 20.423,5m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất đã thuê của ông Lê Bá N, bà Huỳnh Phương T1 tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 79 tại thôn B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CI 299958, số vào sổ: CH03676/CQ-LP do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/12/2019, cập nhật biến động sang tên ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 vào ngày 18/04/2022 để xử lý khi phát mãi gồm: Toàn bộ cây điều và cây cao su có trên đất.

[1.3] Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê đất số 003.2022/HĐKT.HĐTĐ ngày 06/01/2022 giữa ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 với ông Võ Minh N1 tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

Buộc ông Võ Minh N1 phải giao lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C phần đất có diện tích 6.450,9m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất đã thuê của ông Lê Bá N, bà Huỳnh Phương T1 tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 33 tại Khu phố A, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CD 908367, số vào sổ: CS-02044/CN do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 25/04/2016, cập nhật biến động sang tên ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 ngày 04/01/2022 để xử lý khi phát mãi gồm: 01 nhà ở (dạng kiot) diện tích 409,16m<sup>2</sup> có kết cấu tường gạch xây tô sơn nước, có một phần gạch giả đá trang trí, khung cột bê tông cốt thép + cột sắt tròn, có vách ngăn, khung nhôm để ngăn phòng, trần tôn, cửa sắt cuốn + cửa sắt kéo, cửa gỗ, cầu thang sắt, cửa kính khung nhôm, cửa kính khung sắt; Gác gỗ có diện tích 102m<sup>2</sup>; Tường rào có diện tích 17,28m<sup>2</sup> có kết cấu tường rào xây tô lửng, song sắt có trụ bằng bê tông và toàn bộ cây trồng có trên đất gồm: Cây tre, cây xua, cây sầu riêng, cây chôm chôm, cây dừa, cây chuối, cây sung, cây bàng, cây trúc và một số cây cỏ dại.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 24/9/2024, bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T3; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 cùng kháng cáo, cho rằng Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ngày 22/02/2022 thể hiện bà Nguyễn Thị H1 là đại diện bên cho vay ký dựa trên văn bản ủy quyền số 545/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/4/2022 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP C. Tuy nhiên, tại thời điểm ký Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 22/02/2022 thì bà H1 chưa có thẩm quyền ký. Do đó, văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ngày 22/02/2022 là vô hiệu. Đối với Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ngày 22/02/2023 là văn bản chỉ được ký bởi bị đơn, nguyên đơn không có ký và không phát hành nên không có giá trị pháp lý. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: tuyên Hợp đồng cho vay hạn mức số 21.259/2021/-HĐCVHM/NHCT901-DAIPHUC ngày 31/12/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ký ngày 22/02/2022 vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T3; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*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 quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm số 55/2024/KDTM-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T3 trả khoản nợ vay cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức và Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ngày 22/02/2022 là có căn cứ. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 nhưng không cung cấp bất kỳ chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T3, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 kháng cáo



trong hạn luật định, đơn kháng cáo có nội dung hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Phương T1 là bà Đinh Thị Khánh V và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Nội dung vụ án:

Hợp đồng cho vay hạn mức số 21.259/2021/-HĐCVHM/NHCT901-DAIPHUC ngày 31/12/2021 được giao kết giữa người có thẩm quyền của V1 với Công ty T3, thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện.

Quá trình tố tụng, bị đơn thừa nhận đã được Ngân hàng giải ngân số tiền 32.145.000.000 đồng theo 23 Giấy nhận nợ cụ thể và xác định còn nợ số tiền gốc còn lại là 31.948.000.000 đồng chưa thanh toán. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả số tiền nợ gốc là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo cho rằng Văn bản sửa đổi đề ngày 22/02/2022 do V2 cung cấp bị vô hiệu vì văn bản do bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện Ngân hàng ký nhưng thời điểm đó bà H1 chưa được Ngân hàng V2 ủy quyền nên vô hiệu nên bị đơn chỉ phải thanh toán tiền nợ gốc của các Giấy nhận nợ từ số 17 đến số 23.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 không đồng ý bảo lãnh cho khoản vay của Công ty T3 bởi thời điểm ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 21.259/2021/-HĐCVHM/NHCT901-DAIPHUC ngày 31/12/2021 thì Ngân hàng V2 chưa ủy quyền cho Chi nhánh Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Khu công nghiệp B nhưng Chi nhánh vẫn thực hiện ký kết hợp đồng và sử dụng con dấu của Chi nhánh là không phù hợp. Đối với Văn bản sửa đổi đề ngày 22/02/2022 do bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện Ngân hàng ký nhưng thời điểm đó bà H1 chưa được Ngân hàng V2 ủy quyền.

Xét thấy, Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Khu công nghiệp B được cấp Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh mã số 0100111948-074, đăng ký lần đầu ngày 25/8/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 19/3/2020 do ông Võ Văn B1 làm đại diện. Căn cứ Văn bản ủy quyền số 1303/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 21/10/2021 thì Giám đốc Chi nhánh được quyền đại diện Ngân hàng C ký và tổ chức thực hiện các Hợp đồng, thỏa thuận, văn bản phát sinh liên quan đến hoạt động tín dụng tại Chi nhánh bao gồm: Thỏa thuận/Hợp đồng cho vay; Hợp đồng cấp bảo lãnh....Do đó, Hợp đồng cho vay hạn mức số 21.259/2021/-HĐCVHM/NHCT901-DAIPHUC ngày 31/12/2021 được giao kết giữa người có thẩm quyền của V1 với Công ty T3, thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện.

Tại Điểm a mục 2.2 Giấy ủy quyền số 196/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 25/01/2022 của Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng C quy định: Giám

độc Chi nhánh được ủy quyền lại cho Phó Giám đốc ký văn kiện tín dụng, các văn kiện bảo đảm thuộc thẩm quyền đại diện ký kết của Giám đốc Chi nhánh trong thời gian vắng mặt tại đơn vị nếu đáp ứng điều kiện: Khoản tín dụng đó đã được Giám đốc chi nhánh ký đồng ý quyết định tín dụng theo quy định của Ngân hàng C. Đối chiếu với quy định nêu trên thì bà Nguyễn Thị H1 có thẩm quyền ký Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC ngày 22/02/2022. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng thời điểm bà H1 ký Văn bản nêu trên thì bà H1 chưa được ủy quyền. Tuy nhiên, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nhận thấy: Số kí hiệu của văn bản có nội dung thể hiện năm 2023 ký phát hành như nguyên đơn trình bày. Đồng thời, tại Vi bằng thừa phát lại do nguyên đơn cung cấp có ghi nhận về việc vào ngày 22/02/2023 bà Trần Thị Mỹ L1 là nhân viên V1 có sử dụng email của bà được cấp tại ngân hàng là TTM.Linh@vietinbank.vn gửi đến email của ông Lê Bá N là nam\_daiphuc@yahoo.com.vn liệu là văn bản sửa đổi, bổ sung có nội dung giống như văn bản sửa đổi, bổ sung mà nguyên đơn đã cung cấp để ông N kí ba bản gửi bà L1. Lời trình bày của đại diện nguyên đơn phù hợp với lời khai của người làm chứng bà Trần Thị Mỹ L1 và các tình tiết khác có trong hồ sơ vụ án. Từ đó, có cơ sở xác định Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC do nguyên đơn cung cấp là văn bản ký ngày 22/02/2023. Quá trình tố tụng, bị đơn Công ty T3 thừa nhận đã nhận được số tiền vay theo hợp đồng và các giấy nhận nợ đã ký nên việc sai sót về năm ký Văn bản sửa đổi bổ sung số 23.012/2023-HĐCV-SĐBS01/NHCT901-DAIPHUC không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Tại khoản 2.01 Điều 2 Hợp đồng thế chấp số 22.008/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 13/01/2022 và Hợp đồng thế chấp số 22.077/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 05/05/2022 thể hiện: “*Tài sản thế chấp là phần diện tích thể hiện tại các giấy chứng nhận cấp cho ông N, bà T1 và các tài sản gắn liền thửa đất cho dù tài sản đó đang được bên thế chấp sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai*”. Ông N và bà T1 cho rằng thời điểm định giá tài sản thế chấp thì giá trị tài sản được xác định là 19.867.000.000 đồng nên đề nghị trong trường hợp hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, đề nghị toà án xem xét cho ông N và bà T1 chỉ có nghĩa vụ đảm bảo bằng tài sản thế chấp nêu tại các hợp đồng thế chấp đã ký cho khoản vay của bị đơn trong phạm vi số tiền là 19.867.000.000 đồng khi bị đơn không còn tài sản. Xét, mặc dù tại các biên bản định giá tài sản đảm bảo để làm căn cứ cho việc xác định giá trị của tài sản thế chấp có ghi nhận nội dung giá trị cấp tín dụng tối đa cho hai tài sản thế chấp của ông N và bà T1. Tuy nhiên, tại Hợp đồng thế chấp số 22.008/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 13/01/2022 và Hợp đồng thế chấp số 22.077/2022/HĐBĐ/NHCT901 ngày 05/05/2022 thỏa thuận quyền và nghĩa vụ của các bên cũng ghi nhận nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp là toàn bộ nghĩa vụ của bị đơn nên bản án sơ thẩm quyết định về phân xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp công ty T3 không trả được tiền vay là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 không cung cấp bất kỳ chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không được chấp nhận; quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1.

2. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 55/2024/KDTM-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T3, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N và bà Huỳnh Phương T1 phải chịu, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

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 D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

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

**Trần Thị Thắm**

