

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**  
Bản án số: 02/2022/KDTM-PT  
Ngày: 28-02-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

*Các Thẩm phán:* Bà Tăng Thị Thúy Nga.

Ông Nguyễn Hoàng Lâm.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Minh Trí - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21-02-2022, ngày 28-02-2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2021/TLPT-KDTM ngày 22-02-2021 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/KDTM-ST ngày 23-12-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2021/QĐ-PT ngày 22-12-2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP NT, địa chỉ: số MCT đường TQK, quận HK, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Lý Phước Thọ, địa chỉ: số KB đường THĐ, Khóm S, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18-02-2022 (có mặt).

**- Bị đơn:** Công ty TNHH KA, địa chỉ: số NCH đường QL1, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo pháp luật của bị đơn:* Ông Đỗ Ngọc Q, địa chỉ: số TSA QL1, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; chỗ ở hiện nay: số HMT đường PL, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là Tổng Giám đốc Công ty TNHH KA.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Bá T, địa chỉ: số HMT đường PL, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 23-8-2017 (có mặt).

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

1/. Ông Đỗ Ngọc Q, địa chỉ: số TSA QL1, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; chỗ ở hiện nay: số HMT đường PL, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, địa chỉ: số TSA QL1, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; chỗ ở hiện nay: số HMT đường PL, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ L:* Ông Trần Chí N, địa chỉ: số BB đường TQK, phường TĐ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11-12-2020 (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ L:*

+ Ông Nguyễn Hải V là Luật sư của Công ty Luật TNHH A, địa chỉ: Phòng MM, tầng B, Vũng Tàu Plaza, số HKB đường LHP, Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

+ Ông Lê Văn N, là Luật sư của Công ty Luật hợp danh Đ, địa chỉ: số BB đường TQK, phường TĐ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3/. Bà Trần Thị Hồng T, địa chỉ: số NBK đường NH, Khóm B, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên hệ: số MMS đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4/. Ông Nguyễn Quang H, địa chỉ: TT, TT, Thái Bình; địa chỉ liên hệ: số MMS đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

5/. Bà Vương Vĩnh Ng, địa chỉ: số HS đường BT, Khóm M, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên hệ: số MMS đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

6/. Ông Dương Minh L, địa chỉ: ấp ĐL, xã HĐK, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên hệ: số MMS đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

7/. Công ty J, địa chỉ: lầu N, Tòa nhà SCIC, số MS đường TĐ, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật của Công ty J:* Ông Lâm Hồng Nguyễn, địa chỉ: lầu N, Tòa nhà SCIC, số MS đường TĐ, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (là Tổng Giám đốc Công ty J).

*Người đại diện hợp pháp của Công ty J: Ông Lê Vũ H, địa chỉ: số MMMK QL1, Phường MK, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 27-01-2022 (có mặt).*

8/. Bà Nguyễn Thị Thúy A, địa chỉ: số HBS đường BMTT, Khóm N, Phường H, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên hệ: số MBT đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP NT, là nguyên đơn.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 11-7-2017 của Ngân hàng TMCP NT (sau đây viết tắt là Ngân hàng), trình bày của ông Trần Lý Phước Th trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm:*

Từ ngày 24-6-2016 đến ngày 05-12-2016, Công ty TNHH KA (sau đây viết tắt là Công ty KA) có vay của Ngân hàng TMCP NT Chi nhánh Sóc Trăng (sau đây viết tắt là Chi nhánh Ngân hàng) tất cả 22 hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

| TT | Số hợp đồng tín dụng, ngày ký                                     | Lãi suất %/năm | Số tiền vay | Số tiền nhận nợ |
|----|-------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|-----------------|
| 1  | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0106/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 24-6-2016 | 4,2%           | 111.300USD  | 111.300USD      |
| 2  | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0109/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 27-6-2016 | 4,2%           | 100.0BKUSD  | 78.2BKUSD       |
| 3  | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0115/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 01-7-2016 | 4,2%           | 111.3BKUSD  | 111.3BKUSD      |
| 4  | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0119/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 08-7-2016 | 4,2%           | 172.490USD  | 172.490USD      |
| 5  | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0122/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 12-7-2016 | 4,2%           | 219.250USD  | 201.900USD      |
| 6  | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0124/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 13-7-2016 | 4,2%           | 120.000USD  | 60.BK0USD       |
| 7  | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0131/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 26-7-2016 | 4,2%           | 80.400USD   | 80.400USD       |
| 8  | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0132/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 27-7-2016 | 4,2%           | 105.200USD  | 105.200USD      |
| 9  | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0141/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 29-7-2016 | 4,2%           | 94.BK0USD   | 88.450USD       |
| 10 | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0145/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 05-8-2016 | 4,2%           | 120.000USD  | 118.150USD      |
| 11 | Hợp đồng tín dụng từng lần số                                     | 4,2%           | 120.000USD  | 105.300USD      |

|                  |                                                                    |      |                     |                     |
|------------------|--------------------------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
|                  | 0150/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 10-8-2016                                |      |                     |                     |
| 12               | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0158/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 15-8-2016  | 4,2% | 215.000USD          | 211.760USD          |
| 13               | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0160/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 17-8-2016  | 4,2% | 1BK.000USD          | 139.250USD          |
| 14               | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0162/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 24-8-2016  | 4,2% | 240.000USD          | 174.460USD          |
| 15               | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0171/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 09-9-2016  | 4,2% | 115.000USD          | 105.630USD          |
| 16               | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0172/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 12-9-2016  | 4,2% | 225.000USD          | 220.800USD          |
| 17               | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0175/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 28-9-2016  | 4,2% | 230.000USD          | 176.300USD          |
| 18               | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0180/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 11-10-2016 | 4,2% | 220.000USD          | 166.300USD          |
| 19               | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0184/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 14-10-2016 | 4,2% | 235.000USD          | 223.620USD          |
| 20               | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0188/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 24-10-2016 | 4,2% | 340.000USD          | 264.890USD          |
| 21               | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0197/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 15-11-2016 | 4,2% | 100.000USD          | 99.500USD           |
| 22               | Hợp đồng tín dụng từng lần số 0200/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 05-12-2016 | 4,2% | 120.000USD          | 120.000USD          |
| <b>Tổng Cộng</b> |                                                                    |      | <b>3.453.480USD</b> | <b>3.136.040USD</b> |

- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua nguyên liệu phục vụ sản xuất kinh doanh;

- Lãi suất quá hạn: 150% x lãi suất hiện hành;

- Thời hạn cho vay: 09 tháng, kể từ ngày nhận nợ đầu tiên theo giấy nhận nợ của từng hợp đồng.

- Kỳ hạn trả lãi: ngày 26 - 30 hàng tháng.

Tài sản đảm bảo nợ vay gồm:

1/. Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 31/NHNT ngày 28-12-2000 bao gồm các tài sản trị giá 71.294.000.000 đồng theo Bảng kê chi tiết danh mục tài sản thế chấp ngày 05-11-2000 của Công ty KA.

2/. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 05/NHNT ngày 17-01-2001 bao gồm các tài sản như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05182xx, sổ vào sổ 00BMQSDĐ/580107yy, thửa đất số HH, tờ bản đồ số MN, diện tích 9.477 m<sup>2</sup>, tại Khóm 1, Phường 7, thị xã Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04-6-1999 cho Công ty KA.

3/. Hợp đồng thế chấp, cầm cố hàng hóa lưu kho số 62/NHNT ngày 12-6-2008 với số tiền thế chấp hàng tồn kho là 400.000.000.000 đồng.

4/. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011 ký giữa Ngân hàng và ông Đỗ Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Mỹ L, gồm các tài sản sau:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 94941315100061H, hồ sơ gốc số 51H do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 08-12-2009 cấp cho ông Đỗ Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ L, thửa đất BB, tờ bản đồ số B, diện tích 295,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại số MBT đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 21638K, thửa đất số 1S, tờ bản đồ số K3-M, diện tích 233m<sup>2</sup>; địa chỉ: Khóm 3, phường 1, thành phố Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 15-7-2008 cho ông Đỗ Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ L tọa lạc tại số MMS đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 82591B, thửa đất số 21C, tờ bản đồ số 3T, diện tích 243,3m<sup>2</sup>, địa chỉ: Khóm 1, Phường 2, thành phố Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 19-3-2008 ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thanh Ng, ngày 03-6-2008 chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Q.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 58010H, thửa đất số 18B, tờ bản đồ số 1K, diện tích 164,83m<sup>2</sup>; tọa lạc tại Khóm 1, Phường 2, thị xã Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 28-6-2000 cho ông Dương Quốc V, ngày 16-11-2007 chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Q.

Thực hiện hợp đồng, Chi nhánh Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty KA nhận tiền vay thông qua các giấy nhận nợ kèm theo 22 hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày 16-12-2020, Công ty còn nợ Ngân hàng theo 22 hợp đồng tín dụng với tổng số tiền là 3.856.996,62 USD (gồm 3.120.248,80 USD gốc, 505.975,07 USD lãi trong hạn, 230.772,75 USD lãi quá hạn), quy đổi ra tiền Việt Nam đồng (tỷ giá tạm tính 23.220VNĐ/USD) là 89.559.461.516 đồng (gồm 72.452.177.136 đồng gốc, 11.748.741.125 đồng lãi trong hạn, 5.358.543.255 đồng lãi quá hạn).

Do Công ty KA vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty trả số tiền còn nợ nêu trên và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp Công ty KA không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

*- Theo các văn bản ngày 12-4-2019, ngày 26-11-2020 của Công ty KA và trình bày của ông Lê Bá T trong quá trình giải quyết vụ án:*

Công ty KA có ký 22 hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ, đã nhận tiền vay và trả gốc, lãi như phía nguyên đơn trình bày. Để đảm bảo nợ vay, Công ty KA đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản sau:

1/. Máy móc, thiết bị trị giá 71.294.000.000 đồng của Bảng kê chi tiết danh mục tài sản thế chấp ngày 05-11-2000 theo Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 31/NHNT ngày 28-12-2000 được Công ty vay để mở rộng Xí nghiệp TT (chi nhánh của Công ty KA).

Khoản vay này Công ty trả vốn, lãi hàng tháng và đã thanh toán dứt điểm vào năm 2006. Đồng thời, Ngân hàng và Công ty đã ký Phụ kiện hợp đồng thế chấp số 02 ngày 27-3-2014 xóa thế chấp đối với các máy móc, thiết bị và theo Điều 5 của các Hợp đồng tín dụng từng lần thì tài sản thế chấp trên không được dùng để bảo đảm nợ vay nữa. Hiện nay, các máy móc thiết bị này đã hư hỏng, không còn sử dụng được và Công ty đã thanh lý bán phế liệu. Vì vậy Công ty KA đề nghị Tòa án bác yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là máy móc, thiết bị theo Hợp đồng thế chấp số 31/NHNT và Bảng kê chi tiết danh mục tài sản thế chấp ngày 05/11/2000.

2/. Hàng hóa tồn kho trị giá 400.000.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp, cầm cố hàng hóa lưu kho số 62/NHNT ngày 12-6-2008 và quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 05/NHNT ngày 17-01-2001.

Năm 2009, Công ty đã bán toàn bộ hàng hóa tồn kho nêu trên và thanh toán dứt điểm đối với khoản nợ được bảo đảm (theo hợp đồng tín dụng số 186/NHNT.ST ngày 06-4-2010 và phiếu theo dõi thực hiện hợp đồng kèm theo hợp đồng tín dụng số 180 ngày 06-4-2010). Do không còn tài sản thế chấp nên Ngân hàng đã hạ mức cấp tín dụng Công ty từ 700.000.000.000 đồng xuống còn 150.000.000.000 đồng và dư nợ chỉ còn 70.300.000.000 đồng nên khoản nợ này là khoản vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo.

Theo Điều 5 của 22 Hợp đồng tín dụng thì tài sản thế chấp của 02 Hợp đồng thế chấp nêu trên không bảo đảm cho các khoản vay này. Công ty cho rằng Hợp đồng thế chấp số 05/NHNT ngày 17-01-2001 và Hợp đồng thế chấp số 62/NHNT ngày 12-6-2008 đã hoàn thành và các tài sản này hiện nay đã được xóa khỏi hệ thống giao dịch bảo đảm của Ngân hàng nên đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt các hợp đồng thế chấp này và bác yêu cầu xử lý tài sản thế chấp liên quan đến các hợp đồng này của Ngân hàng.

Ngoài ra, vào năm 2011 bà Nguyễn Thị Bích D (Phó Giám đốc phụ trách Chi nhánh Ngân hàng) cam kết sẽ tăng hạn mức tín dụng của Công ty KA từ 150.000.000.000 đồng lên 200.000.000.000 đồng nếu đưa tài sản của cá nhân vào thế chấp thay vì tài sản của Công ty do thời điểm này nội bộ Công ty đang tranh chấp. Đồng thời, Chi nhánh Ngân hàng cũng xác định việc ký kết hợp đồng thế chấp với cá nhân chỉ là hợp đồng khung, hình thức để trình Hội sở trung ương, còn việc đảm bảo cho khoản vay cụ thể nào sẽ được xác định bằng hợp đồng tín dụng, bảo lãnh giữa Ngân hàng, Công ty KA và người có tài sản. Theo đó, Công ty KA đã mượn bốn tài sản của vợ chồng ông Đỗ Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Mỹ L thông qua việc ký kết Hợp đồng thế chấp số 105/2011/VCB.ST ngày 03-10-2011 để được tăng hạn mức cấp tín dụng như

cam kết của Ngân hàng. Nhưng sau khi ký kết, Ngân hàng không tăng hạn mức như cam kết mà lại giảm xuống còn 100.000.000.000 đồng nên Hợp đồng thế chấp này không có giá trị pháp lý. Công ty KA đề nghị Tòa án hủy bỏ Hợp đồng thế chấp số 105/2011/VCB. ST ngày 03-10-2011 và bác yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp liên quan đến hợp đồng này.

Công ty KA thừa nhận còn nợ Ngân hàng 3.120.248,80 USD gốc, nhưng cho rằng từ năm 2011 đến năm 2013, Ngân hàng giữ hạn mức cho vay cố định là 100.000.000.000 đồng, dư nợ duy trì ở khoảng 70.000.000.000 đồng và các khoản vay tiếp tục là tín chấp, không có tài sản đảm bảo. Tuy nhiên, sau đó Ngân hàng vi phạm thỏa thuận khi Hợp đồng tín dụng số 160/NHNT.ST ngày 15-5-2013 còn hiệu lực thì chuyển qua ký theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 557/NHNT.ST ngày 24-10-2013.

Từ năm 2014 đến năm 2016, Ngân hàng không ký hợp đồng tín dụng theo hạn mức như thỏa thuận mà chuyển qua ký Hợp đồng tín dụng từng lần, không có tài sản bảo đảm mà được đảm bảo bằng bộ hồ sơ chứng từ xuất khẩu theo hợp đồng xuất khẩu. Nhưng Ngân hàng lại tiếp tục vi phạm thỏa thuận, không tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng từng lần mà đưa Công ty KA xuống nợ xấu (nhóm 5). Vì vậy, Công ty KA không thể tiếp tục vay vốn để tái đầu tư từ các Ngân hàng khác và các đối tác, nhà cung cấp nguyên phụ liệu đều từ chối hợp tác kinh doanh với Công ty. Điều này ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh và đẩy Công ty vào nguy cơ phá sản, cụ thể từ năm 2016 đến nay Công ty KA bị thiệt hại 179.997.729.636 đồng (theo báo cáo tài chính của các năm 2016, 2017, 2018, 2019).

Công ty KA đề nghị Ngân hàng có trách nhiệm xử lý những thiệt hại nêu trên, khi nào những thiệt hại này được xử lý xong thì Công ty KA mới thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng.

*- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 11-11-2019 của bà Nguyễn Thị Mỹ L và trình bày của ông Trần Chí N trong quá trình giải quyết vụ án:*

Công ty KA có mượn bốn tài sản của bà Nguyễn Thị Mỹ L (gồm nhà đất tại: 1/. Số MBT đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; 2/. Số MMS đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; 3/. Số BK và số BH đường NTT, Khóm M, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng) để phục vụ cho việc tăng hạn mức cấp tín dụng thêm 50.000.000.000 đồng (từ 150.000.000.000 đồng lên 200.000.000.000 đồng) của Công ty KA theo cam kết của bà Nguyễn Thị Bích D (Phó Giám đốc phụ trách Chi nhánh Ngân hàng) thông qua việc ký kết Hợp đồng thế chấp số 105/2011/NCB.ST ngày 03-10-2011. Tuy nhiên, Ngân hàng không tăng hạn mức tín dụng và giải ngân cho Công ty, mà lại giảm xuống còn 100.000.000.000 đồng vào năm 2011 nên không làm phát sinh nghĩa vụ bảo lãnh của Bà L.

Bà L cho rằng Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 105/2011/VCBST ngày 03-10-2011 là không có cơ sở, vì bản chất

của hợp đồng này chỉ là hợp đồng nguyên tắc, không ghi nhận cụ thể về khoản vay được đảm bảo, giá trị bảo lãnh hợp đồng vay, thời hạn bảo lãnh và quyền, nghĩa vụ của mỗi bên (không ghi nhận nghĩa vụ gì của Công ty KA đối với bà L). Theo đó, đối với hợp đồng vay từng lần phải có xác nhận của bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc đồng ý sử dụng tài sản trên để thế chấp, bảo lãnh cho khoản vay của Công ty KA.

Bà Nguyễn Thị Mỹ L yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy bỏ hợp đồng thế chấp số 105/2011/VCBST ngày 03-10-2011 ký giữa bà L, ông Đỗ Ngọc Q với Chi nhánh Ngân hàng và buộc Chi nhánh Ngân hàng trả lại cho bà L bốn bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Quyền sử dụng đất ở của bốn căn nhà và đất nêu trên.

- Theo trình bày của ông Trần Chí N, là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Ngọc Q: Ông Q thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà L.

- Công ty J trình bày:

Công ty J đã ký kết hợp đồng thuê tài sản số 03/10/16 - JBVN (“Hợp đồng thuê tài sản”) ngày 03-10-2016 với bà Nguyễn Thị Mỹ L để thuê tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại địa chỉ số MMS LTK, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (là tài sản trong Hợp đồng thế chấp số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011 được ký giữa Ngân hàng và ông Đỗ Ngọc Q). Thời hạn hợp đồng thuê là 10 năm từ ngày 15-10-2016 đến ngày 14-10-2026. Hiện tại, Công ty và bà L vẫn đang tiếp tục thực hiện hợp đồng này.

Công ty J mong muốn tiếp tục được sử dụng mặt bằng thuê và sẽ ký kết các văn bản cần thiết để đảm bảo tuân thủ quyết định của Tòa án, quyền và lợi ích của các bên. Trường hợp phán quyết của Tòa án làm thay đổi chủ sở hữu tài sản thuê, Công ty J đề nghị tiếp tục thực hiện Hợp đồng như đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng nêu trên.

- Bà Trần Thị Hồng T, ông Nguyễn Quang H, bà Vương Vĩnh Ng, ông Dương Minh L, bà Nguyễn Thị Thúy A: Từ khi tòa án thông báo thụ lý bổ sung đến tại phiên tòa sơ thẩm đều vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

- Theo trình bày của các luật sư Nguyễn Hải V, Lê Văn N:

Theo khoản 2 Điều 324 Bộ luật dân sự 2005 thì “Trong trường hợp một tài sản được bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì bên bảo đảm phải thông báo cho bên nhận bảo đảm sau biết về việc tài sản bảo đảm đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác, mỗi lần bảo đảm phải được lập thành văn bản”. Nhưng Hợp đồng thế chấp số 105/2011/VCB.ST ngày 03-10-2011 không có nghĩa vụ được bảo đảm và Hợp đồng này được xác lập vào năm 2011, nhưng đến năm 2016 Ngân hàng mới sử dụng để bảo đảm cho 22 Hợp đồng tín dụng từng lần nhưng Ngân hàng không thông báo cho bà L, ông Q và không ký phụ lục hợp đồng là trái pháp luật. Đồng thời, các hợp đồng vay từng lần đều không có xác nhận của bà L về việc đồng ý dùng tài sản thế chấp trên để bảo lãnh cho khoản

vay của Công ty KA. Từ đó các Luật sư đề nghị hủy hợp đồng thế chấp số 105/2011/VCB.ST ngày 03-10-2011, buộc Ngân hàng xóa giao dịch đảm bảo và trả lại bốn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà L.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/KDTM-ST ngày 23-12-2020, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định (tóm tắt):*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.
2. Buộc Công ty KA thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 16-12-2020 là 3.856.996,62 USD, quy đổi ra tiền Việt Nam đồng bằng 89.559.461.516 đồng (theo tỷ giá 23.220VNĐ/USD).
3. Không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp, cầm cố hàng hóa lưu kho số 62/NHNT ngày 12-6-2008; Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 31/NHNT ngày 28-12-2000; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 05/NHNT ngày 17-01-2001 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011.
4. Buộc Ngân hàng xóa thế chấp, trả lại cho Công ty KA Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05182xx, vào sổ số 00BMQSDĐ/580107yy do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04-6-1999 cho Công ty KA.
5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ L. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011 vô hiệu toàn bộ.
6. Buộc Ngân hàng xóa thế chấp đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng này để trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Đỗ Ngọc Q: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 94941315100061H, hồ sơ gốc số 51H ngày 08-12-2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 21638K ngày 15-7-2008; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 82591B cấp ngày 19-3-2008 cho ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thanh Ng, ngày 03-6-2008 chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Q; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 58010H, cấp ngày 28-6-2000 cho ông Dương Quốc V, ngày 16-11-2007 chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Q.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả lãi, án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

- *Bản án sơ thẩm trên đã bị kháng cáo, kháng nghị như sau:*

+ Ngày 04-01-2021, Ngân hàng kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ L.

+ Ngày 22-01-2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-KDTM yêu cầu Tòa án cấp

phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa một phần theo hướng chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:* Ngân hàng không rút lại đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị Mỹ L không rút lại yêu cầu độc lập; Ngân hàng vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của việc kháng cáo, kháng nghị, về tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Ngân hàng, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Người kháng cáo, kháng nghị; nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phù hợp quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 278, Điều 279, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà Trần Thị Hồng T, ông Nguyễn Quang H, bà Vương Vĩnh Ng, ông Dương Minh L, bà Nguyễn Thị Thúy A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khác quan, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thừa nhận của Công ty KA; bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Đỗ Ngọc Q tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết sau là sự thật:

[3.1] Công ty KA có thể chấp các tài sản sau để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng:

[3.1.1] Quyền sở hữu nhà ở, nhà xưởng, trang thiết bị, máy móc trị giá 71.294.000.000 đồng được mô tả trong Bảng kê chi tiết danh mục tài sản thế chấp ngày 05/11/2000 của Công ty KA theo Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 31/NHNT ngày 28-12-2000, được Phòng Công chứng nhà nước số 1 - tỉnh Sóc Trăng chứng nhận ngày 04-01-2001 nhưng không đăng ký giao dịch bảo đảm.

[3.1.2] Quyền sử dụng thửa đất số HH, tờ bản đồ số MN, diện tích 9.477m<sup>2</sup> (7.500m<sup>2</sup> đất T, 1.977m<sup>2</sup> đất LNK), tại Khóm 1, Phường 7, thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng của Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số 05182xx, số vào sổ 00BMQSDĐ/580107yy do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04-6-1999 cho Công ty KA theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 05/NHNT ngày 17-01-2001, được Sở Địa chính tỉnh Sóc Trăng xác nhận về điều kiện thế chấp ngày 06-02-2001.

[3.1.3] Tôm, cá, mực đông lạnh và các loại tôm thành phẩm trị giá 400.000.000.000 đồng trong kho hàng của Công ty KA tại địa chỉ số BC đường QL1A, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng thế chấp, cầm cố hàng hóa số 62/NHNT ngày 12-6-2008, được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 12-6-2008.

[3.2] Bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Đỗ Ngọc Q có thế chấp cho Ngân hàng các tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011 (được Văn phòng Công chứng Ba Xuyên, tỉnh Sóc Trăng công chứng và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sóc Trăng đăng ký thế chấp cùng ngày 25-10-2011) để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty KA, gồm các tài sản sau:

[3.2.1] Thửa đất BB, tờ bản đồ số B, diện tích 295,4m<sup>2</sup> và căn nhà gắn liền tọa lạc tại số MBT đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 94941315100061H, hồ sơ gốc số 51H do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 08-12-2009 cho ông Đỗ Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ L.

[3.2.2] Thửa đất số 1S, tờ bản đồ số K3-M, diện tích 233m<sup>2</sup> và căn nhà gắn liền tọa lạc tại số MMS đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 21638K do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15-7-2008 cho ông Đỗ Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ L.

[3.2.3] Thửa đất số 21C, tờ bản đồ số 3T, diện tích 243,3m<sup>2</sup> và căn nhà gắn liền tọa lạc tại số BK đường NTT, Khóm M, Phường H, thành phố S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 82591B do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 19-3-2008 cho ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thanh Ng, ngày 03-6-2008 chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Q.

[3.2.4] Thửa đất số 18B, tờ bản đồ số 1K, diện tích 164,83m<sup>2</sup> và căn nhà gắn liền tọa lạc tại số BH đường NTT, Khóm M, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 58010H do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 28-6-2000 cho ông Dương Quốc V, ngày 16-11-2007 chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Q.

[4] Xét hiệu lực của các hợp đồng thế chấp, cầm cố thì thấy:

[4.1] Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 31/NHNT ngày 28-12-2000 được công chứng ngày 04-01-2001, không đăng ký giao dịch đảm bảo. Hợp đồng số 05/NHNT ngày 17-01-2001 không có công chứng, nhưng được Sở Địa

chính tỉnh Sóc Trăng xác nhận đủ điều kiện thế chấp vào ngày 06-02-2001. Các hợp đồng thế chấp này được người có thẩm quyền ký kết trên cơ sở tự nguyện; mục đích và nội dung không trái pháp luật, đạo đức xã hội; tài sản thế chấp, cầm cố được phép giao dịch và thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Công ty KA nên hợp pháp theo quy định tại Điều 131, Điều 330, Điều 346, Điều 347 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[4.2] Hợp đồng thế chấp, cầm cố hàng hóa số 62/NHNT ngày 12-6-2008 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011 cũng được các bên tự nguyện ký kết, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; tài sản thế chấp, cầm cố thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên thế chấp; Hợp đồng số 62/NHNT được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 12-6-2008, còn Hợp đồng số 105/2011/VCB.STr được Văn phòng Công chứng Ba Xuyên, tỉnh Sóc Trăng công chứng và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sóc Trăng đăng ký thế chấp vào cùng ngày 25-10-2011 nên các hợp đồng này hợp pháp và có hiệu lực theo quy định tại Điều 122, Điều 124, Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4.3] Đối với Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 31/NHNT ngày 28-12-2000:

[4.3.1] Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này gồm quyền sở hữu nhà ở, nhà xưởng, trang thiết bị, máy móc nằm trên thửa đất số HH, tờ bản đồ số MN, diện tích 9.477m<sup>2</sup> cũng được Công ty KA thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 05/NHNT ngày 17-01-2001. Tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19-11-1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (có hiệu lực tại thời điểm ký kết) quy định “Giao dịch bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản. Trong trường hợp giao dịch bảo đảm phải đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm, thì giao dịch này có hiệu lực từ thời điểm đăng ký”. Theo khoản 1 Điều 2 Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10-3-2000 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm thì những trường hợp sau đây phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm “a) Việc cầm cố, thế chấp tài sản mà pháp luật quy định tài sản đó phải đăng ký quyền sở hữu; b) Việc cầm cố, thế chấp tài sản không thuộc quy định tại điểm a, khoản 1 Điều này nhưng các bên thoả thuận bên cầm cố, bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản”.

[4.3.2] Theo Điều 4, Điều 7 của Hợp đồng thế chấp trên thì Công ty KA là bên giữ tài sản thế chấp, cầm cố và là bên có nghĩa vụ đăng ký giao dịch đảm bảo. Vào thời điểm ký kết, việc đăng ký giao dịch đảm bảo là không thể thực hiện được vì đến ngày 10-7-2001, Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp mới thành lập theo Quyết định số 104/2001/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ và việc đăng ký chỉ được thực hiện tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản Hà Nội từ ngày 12-3-2002 và tại Chi nhánh Đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 26-8-2002. Nhưng từ khi Cơ quan này

được thành lập và tiến hành việc đăng ký cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp, Công ty KA là bên có lỗi vì chưa thực hiện nghĩa vụ đăng ký theo thỏa thuận.

[4.3.3] Tuy nhiên, theo quy định về giá trị pháp lý của việc đăng ký giao dịch bảo đảm tại Điều 13, Điều 22 Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10-3-2000 nêu trên thì việc đăng ký giao dịch bảo đảm có giá trị trong năm năm, kể từ ngày đăng ký và “1. Các giao dịch bảo đảm đã đăng ký có giá trị đối với người thứ ba, kể từ thời điểm đăng ký cho đến khi hết hiệu lực đăng ký theo quy định tại Điều 13 Nghị định này. 2. Thứ tự ưu tiên thanh toán giữa những người cùng nhận bảo đảm bằng một tài sản được xác định theo thứ tự đăng ký. 3. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm và giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm không có giá trị xác nhận tính xác thực của giao dịch bảo đảm”. Quy định này cho thấy việc đăng ký có ý nghĩa trong việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán giữa những người cùng nhận bảo đảm bằng một tài sản nên việc Công ty KA chưa đăng ký giao dịch bảo đảm không làm thay đổi hoặc chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 31/NHNT ngày 28-12-2000.

[4.4] Còn Hợp đồng số 05/NHNT ngày 17-01-2001 không có công chứng, nhưng được Sở Địa chính tỉnh Sóc Trăng xác nhận đủ điều kiện thế chấp vào ngày 06-02-2001. Theo Điều 731 Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 29 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29-3-1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất thì việc thế chấp theo hợp đồng này không bắt buộc phải được công chứng chứng nhận hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực.

[5] Xét quá trình thực hiện các hợp đồng thế chấp, cầm cố thì thấy:

[5.1] Ngày 15-9-2011, Công ty KA và Chi nhánh Ngân hàng ký Phụ kiện hợp đồng thế chấp số 01 để điều chỉnh giá trị hàng hóa thế chấp, cầm cố tại Điều 3 Hợp đồng thế chấp, cầm cố hàng hóa số 62/NHNT ngày 12-6-2008 thành 107.000.000.000 đồng và điều chỉnh nơi để hàng hóa của tại khoản 4.2 Điều 4 của hợp đồng này thành tại “Các kho hàng hóa của Công ty TNHH Kim Anh”. Theo Biên bản kiểm kho ngày 09-01-2013, sau khi kiểm tra hàng tồn cuối năm đã thế chấp, hai bên cũng xác định lượng hàng tồn kho thực tế đến ngày 31-12-2012 trị giá tương đương khoảng 132.000.000.000 đồng (bút lục 1186-1189).

[5.2] Đến ngày 27-11-2013, Công ty KA và Chi nhánh Ngân hàng bên lập Biên bản số 144/2013/VCB-ST để định giá tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty KA; theo đó xác định thửa đất số HH, tờ bản đồ số MN, diện tích 9.477m<sup>2</sup> theo Hợp đồng số 05/NHNT ngày 17-01-2001 trị giá 5.970.660.000 đồng và tài sản trên thửa đất này gồm nhà xưởng, nhà kho, vật kiến trúc theo Hợp đồng số 31/NHNT ngày 28-12-2000 trị giá 01 đồng (do chưa hoàn thành thủ tục chứng nhận quyền sở hữu), tổng cộng là 5.970.660.001 đồng và được làm tròn thành 5.970.000.000 đồng. Trên cơ sở định giá này, vào ngày 27-3-

2014, hai bên ký Phụ kiện hợp đồng thế chấp số 02 để điều chỉnh giá trị tài sản thế chấp, cầm cố tại Điều 3 của Hợp đồng số 31/NHNT ngày 28-12-2000 thành 5.970.000.000 đồng (bút lục 1078). Nên giá trị tài sản thế chấp, cầm cố sau khi điều chỉnh này bao gồm các tài sản đã thế chấp, cầm cố theo Hợp đồng số 05/NHNT và Hợp đồng số 31/NHNT.

[5.3] Riêng Hợp đồng chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011:

[5.3.1] Hợp đồng trên được ký kết giữa bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Đỗ Ngọc Q; bên được bảo lãnh, bên vay vốn là Công ty KA (do ông Q là Tổng Giám đốc Công ty KA làm đại diện) và bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng. Vào ngày 27-11-2013, ba bên cùng lập Biên bản số 145/2013/VCB-ST để định giá tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty KA và xác định giá trị bốn căn nhà và đất theo Hợp đồng thế chấp số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011 tổng cộng là 11.142.112.706 đồng và được làm tròn là 11.140.000.000 đồng. Đến ngày 27/3/2014, ba bên ký Phụ kiện Hợp đồng thế chấp số 01 điều chỉnh giá trị tài sản tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng này thành 11.140.000.000 đồng.

[5.3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Chí N cung cấp Thông báo số 0272/VCB-STr.KH ngày 13-9-2016 của Chi nhánh Ngân hàng thể hiện Ngân hàng chấp nhận với đề nghị của ông Đỗ Ngọc Q tại Giấy đề nghị ngày 13/9/2016 về việc để ông Q cho Công ty J thuê căn nhà và đất đã thế chấp tại số MMS đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Sau đó, vào ngày 03-10-2016, Bà L và Công ty J đã ký hợp đồng thuê tài sản số 03/10/16 - JBVN với thời hạn thuê là 10 năm (từ ngày 15-10-2016 đến ngày 14-10-2026). Và theo Giấy đề nghị ngày 16-10-2018 của ông Q (bút lục 481) đề nghị Chi nhánh Ngân hàng cho phép ông Q cho bà Nguyễn Thị Thúy A thuê căn nhà và đất tại số 136-MBT đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thì ông Q cũng xác định nhà, đất này đang thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011.

[6] Xét các Hợp đồng tín dụng ký giữa Công ty KA và Chi nhánh Ngân hàng có nội dung liên quan đến việc thế chấp, cầm cố tài sản:

[6.1] Trước khi Công ty KA ký kết 22 Hợp đồng tín dụng từng lần để vay tiền của Chi nhánh Ngân hàng, hai bên còn ký một số hợp đồng tín dụng ghi nhận việc thế chấp các tài sản hiện đang tranh chấp, cụ thể tại Điều 6 về Biện pháp bảo đảm tiền vay của các hợp đồng sau:

[6.1.1] Hai Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 747/NHNT.ST ngày bốn - 10-2007 và số 106/NHNT.ST ngày 20-02-2008: tài sản thế chấp, cầm cố của bên vay trị giá 71.294.000.000 đồng được xác định cụ thể trong Hợp đồng bảo đảm số 31 ngày 28-12-2000 và số 05 ngày 17-01-2001.

[6.1.2] Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 190/NHNT.ST ngày 23-02-2009: tài sản thế chấp, cầm cố (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà máy, nhà

xưởng, máy móc, thiết bị, hàng hoá tồn kho) của bên vay trị giá 471.294.000.000 đồng được nêu cụ thể trong Hợp đồng bảo đảm số 31/NHNT ngày 28-12-2000, số 05/NHNT ngày 17-01-2001 và số 62/NHNT ngày 12-6-2008.

[6.1.3] Các Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 186/NHNT.ST ngày 06-4-2010, số 602/NHNT.ST ngày 28-10-2010 và số 272/NHNT.ST ngày 08-9-2011: tài sản thế chấp, cầm cố của bên vay (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà máy, nhà xưởng, máy móc, thiết bị, hàng hoá tồn kho) của bên vay trị giá 471.294.000.000 đồng được nêu cụ thể trong Hợp đồng bảo đảm số 31/NHNT ngày 28-12-2000 và số 62/NHNT ngày 12-6-2008.

[6.1.3] Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 160/NHNT.ST ngày 15-5-2013; các Hợp đồng tín dụng từng lần số 557/NHNT.ST ngày 24-10-2013 và số 02/NHNT.ST ngày 03-01-2014: tài sản thế chấp, cầm cố của bên vay gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà máy, nhà xưởng, máy móc, thiết bị, hàng hoá tồn kho tổng trị giá 117.500.000.000 đồng và tài sản bảo lãnh của bên thứ ba: bốn giấy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trị giá 11.571.000.000 đồng được nêu cụ thể trong các Hợp đồng bảo đảm số 31/NHNT ngày 28-12-2000, số 62/NHNT ngày 12-6-2008 và số 105/2011/VCB .ST ngày 03-10-2011.

[6.2] Còn tại Điều 5 của 21 Hợp đồng tín dụng từng lần ký từ ngày 24-6-2016 đến ngày 15-11-2016, Công ty KA (bên vay) và Chi nhánh Ngân hàng (bên cho vay) thỏa thuận việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ có cùng nội dung như sau:

“Điều 5. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ:

5.1. Biện pháp bảo đảm:

5.1.1. Nghĩa vụ của Bên vay theo Hợp đồng này được bảo đảm bằng:

a) Tài sản thế chấp, cầm cố của Bên vay: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà máy, nhà xưởng với tổng trị giá **5.970 triệu đồng**.

b) Tài sản thế chấp của bên thứ ba: bốn giấy CN QSH nhà ở và QSD đất ở trị giá **11.140 triệu đồng**.

c) Các biện pháp bảo đảm khác theo yêu cầu của Bên cho vay.

5.1.2. Bên vay cam kết bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác theo yêu cầu của Bên cho vay.

5.2. Giao dịch bảo đảm:

5.2.1. Hợp đồng bảo đảm: Trường hợp nghĩa vụ của Bên vay theo Hợp đồng này được bảo đảm bằng tài sản thì các thỏa thuận chi tiết về tài sản bảo đảm, quyền, nghĩa vụ của các bên và các nội dung khác liên quan đến biện pháp bảo đảm được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng bảo đảm số 31/NHNT ký ngày 28 tháng 12 năm 2000 và Hợp đồng bảo đảm số 105/2011/NCB.ST ký

ngày 03 tháng 10 năm 2011 giữa Bên cho vay và Bên bảo đảm (sau đây gọi là “Hợp đồng bảo đảm”); và các Hợp đồng bảo đảm được xác lập trước và/hoặc cùng và/hoặc sau thời điểm ký Hợp đồng này giữa Bên cho vay với Bên vay/bên thứ ba có quy định hoặc dẫn chiếu đến nghĩa vụ được bảo đảm, bao gồm cả nghĩa vụ của Bên vay theo Hợp đồng này”.

[6.3] Riêng Hợp đồng tín dụng từng lần số 0200/16/HĐTL/ST/DN1 ngày 05-12-2016, tại Điều 5 cũng ghi nhận được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp, cầm cố của bên vay là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà máy, nhà xưởng và tài sản thế chấp của bên thứ ba là bốn quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở theo các Hợp đồng bảo đảm số 31/NHNT ngày 28-12-2000, số 05/NHNT ngày 17-01-2001 và 105/2011/VCBST ngày 03-10-2011.

[7] Xét phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bốn Hợp đồng thế chấp, thì thấy:

[7.1] Tại Điều 1, khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng số 31/NHNT ngày 28-12-2000, Công ty KA và Chi nhánh Ngân hàng thỏa thuận “để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản nợ vay được quy định tại hợp đồng tín dụng số.....ngày...../....., ký giữa Ngân hàng NT Chi nhánh Cần Thơ - Phòng Giao Dịch Sóc Trăng và CTy TNHH KA. (Hợp đồng tín dụng có thể được ký sau ngày của Hợp đồng này)”. Trong Hợp đồng số 05/NHNT ngày 17-01-2001, hai bên không thỏa thuận nội dung nào về phạm vi bảo đảm. Còn Hợp đồng thế chấp, cầm cố hàng hóa số 62/NHNT ngày 12-6-2008, hai bên thỏa thuận tại Điều 1 là “....để bảo đảm nghĩa vụ cho tất cả các khoản nợ vay được quy định tại các Hợp đồng tín dụng được ký giữa Chi nhánh Sóc Trăng Ngân hàng NT và Công ty KA”.

[7.2] Tại khoản 1.2. Điều 1 Hợp đồng thế chấp số 105/2011/VCBST ngày 03-10-2011, các bên thỏa thuận “Bên thế chấp đồng ý thế chấp và Ngân hàng đồng ý nhận thế chấp Tài sản thế chấp quy định tại Điều 2 Hợp đồng này để bảo đảm cho các nghĩa vụ thanh toán của Khách hàng bao gồm nhưng không giới hạn ở nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn và phí phát sinh từ hoặc liên quan đến:

☐ Hợp đồng tín dụng số ..... ngày ...../...../..... ký giữa Khách hàng và Ngân hàng.

☐ Tất cả các hợp đồng tín dụng ký giữa Khách hàng và Ngân hàng nhưng tối đa không quá .....

☐ Tất cả các hợp đồng tín dụng ký kết giữa Khách hàng và Ngân hàng trong thời hạn ..... năm kể từ ngày ký kết Hợp đồng này.

☐ Nghĩa vụ khác: Tài sản thế chấp này đảm bảo cho tất cả các khoản nợ phát sinh khác”.

[7.3] Đối với các Hợp đồng số 31/NHNT ngày 28-12-2000 và số 05/NHNT ngày 17-01-2001, Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự tại Điều 325 như sau: “Nghĩa vụ dân sự có thể được bảo đảm một phần hoặc toàn bộ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của

pháp luật; nếu không có thỏa thuận và pháp luật không quy định phạm vi bảo đảm, thì nghĩa vụ coi như được bảo đảm toàn bộ, kể cả nghĩa vụ trả lãi và bồi thường thiệt hại”. Theo hướng dẫn về nội dung này tại Điều 4 Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19-11-1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì “1. Các bên được thỏa thuận về việc cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hiện tại hoặc nghĩa vụ trong tương lai. 2. Nghĩa vụ được bảo đảm một phần hoặc toàn bộ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận khác và pháp luật không quy định khác thì nghĩa vụ được bảo đảm toàn bộ, kể cả nghĩa vụ trả lãi và bồi thường thiệt hại. 3. Nghĩa vụ có thể được bảo đảm bằng một hoặc nhiều tài sản, kể cả tài sản hình thành trong tương lai, bằng một hoặc nhiều biện pháp bảo đảm”; và theo khoản 5 Điều 2 của Nghị định này thì "Nghĩa vụ trong tương lai là nghĩa vụ phát sinh sau khi giao dịch bảo đảm đã được ký kết”.

[7.4] Đối với các Hợp đồng số 62/NHNT ngày 12-6-2008 và số 105/2011/VCBST ngày 03-10-2011, tại Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng quy định: “1. Nghĩa vụ dân sự có thể được bảo đảm một phần hoặc toàn bộ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận và pháp luật không quy định phạm vi bảo đảm thì nghĩa vụ coi như được bảo đảm toàn bộ, kể cả nghĩa vụ trả lãi và bồi thường thiệt hại. 2. Các bên được thỏa thuận về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự để bảo đảm thực hiện các loại nghĩa vụ, kể cả nghĩa vụ hiện tại, nghĩa vụ trong tương lai hoặc nghĩa vụ có điều kiện. Theo khoản 6 Điều 3 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì “Nghĩa vụ trong tương lai là nghĩa vụ dân sự mà giao dịch dân sự làm phát sinh nghĩa vụ đó được xác lập sau khi giao dịch bảo đảm được giao kết”.

[7.5] Theo các quy định trên, pháp luật không bắt buộc khi thế chấp, cầm cố tài sản, các bên tham gia phải thỏa thuận cụ thể về phạm vi của nghĩa vụ bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm. Mặt khác, pháp luật cũng không quy định hợp đồng thế chấp, cầm cố bị thay đổi hoặc chấm dứt hiệu lực trong trường hợp các bên không thỏa thuận cụ thể về phạm vi nghĩa vụ trong tương lai, thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm hoặc thời hạn bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Đối chiếu với bốn hợp đồng thế chấp số 31/NHNT ngày 28-12-2000, số 05/NHNT ngày 17-01-2001, số 62/NHNT ngày 12-6-2008 và số 105/2011/VCBST ngày 03-10-2011, Hội đồng xét xử nhận thấy theo nội dung thỏa thuận được nêu tại đoạn [7.1], [7.2] thì không xác định được phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cụ thể của bên thế chấp, bảo lãnh nên các hợp đồng này được xác định là bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty KA đối với Ngân hàng. Vì vậy, ý kiến của Công ty KA và ông Q, Bà L cho rằng nội dung các hợp đồng thế chấp không xác định bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng tín dụng cụ thể nào nên không làm phát sinh nghĩa vụ của bên thế chấp, bảo lãnh là không có cơ sở chấp nhận.

[7.6] Ngoài ra, sau khi ký kết ba hợp đồng thế chấp số 31/NHNT ngày 28-12-2000, số 05/NHNT ngày 17-01-2001 và số 62/NHNT ngày 12-6-2008, Công ty KA và Chi nhánh Ngân hàng còn ký các Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 190/NHNT.ST ngày 23-02-2009, số 186/NHNT.ST ngày 06-4-2010, số 602/NHNT.ST ngày 28-10-2010 và số 272/NHNT.ST ngày 08-9-2011 trong đó thể hiện tài sản thế chấp, cầm cố đảm bảo nợ vay là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà máy, nhà xưởng, máy móc, thiết bị, hàng hoá tồn kho của Công ty KA trị giá 471.294.000.000 đồng theo các Hợp đồng bảo đảm số 31/NHNT ngày 28-12-2000, số 05/NHNT ngày 17-01-2001 và số 62/NHNT ngày 12-6-2008 (như được nêu tại đoạn [6.1.2] [6.1.3]).

[7.7] Đồng thời, Công ty KA và ông Q, Bà L cùng với Chi nhánh Ngân hàng tiếp tục lập các biên bản và Phụ kiện hợp đồng thế chấp số 01 ngày 15-9-2011, hai Phụ kiện hợp đồng thế chấp số 01 và số 02 cùng ngày 27-3-2014 để kiểm tra, định giá và điều chỉnh giá trị các tài sản đã thế chấp, cầm cố (như đã nhận định tại đoạn [5.1], [5.2], [5.3.1]). Từ kết quả điều chỉnh này, Công ty KA và Chi nhánh Ngân hàng đã lần lượt ký các Hợp đồng tín dụng sau:

[7.7.1] Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 160/NHNT.ST ngày 15-5-2013; các Hợp đồng tín dụng từng lần số 557/NHNT.ST ngày 24-10-2013 và số 02/NHNT.ST ngày 03-01-2014 thể hiện tài sản thế chấp, cầm cố đảm bảo nợ vay của Công ty KA gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà máy, nhà xưởng, máy móc, thiết bị, hàng hoá tồn kho tổng trị giá 117.500.000.000 đồng và tài sản bảo lãnh của bên thứ ba là bốn giấy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trị giá 11.571.000.000 đồng theo các Hợp đồng bảo đảm số 31/NHNT ngày 28-12-2000, số 62/NHNT ngày 12-6-2008 và số 105/2011/VCB.ST ngày 03-10-2011 (như đã nhận định tại đoạn [6.1.3]).

[7.7.2] Và 22 Hợp đồng tín dụng từng lần (mà hiện nay Công ty KA còn nợ tiền Ngân hàng và được nêu tại đoạn [6.2], [6.3]). Trong đó, số tiền 5.970 triệu đồng thể hiện tại điểm 5.1.1 khoản 5.1 Điều 5 của trong 21 Hợp đồng ký từ ngày 24-6-2016 đến ngày 15-11-2016 là giá trị các tài sản thế chấp đã được Công ty KA và Chi nhánh Ngân hàng thỏa thuận điều chỉnh tại Biên bản định giá tài sản bảo đảm số 144/2013/VCB-ST và Phụ kiện hợp đồng thế chấp số 02 ngày 27-3-2014 (như đã nhận định tại đoạn [5.2]); và số tiền 11.140 triệu đồng là giá trị của bốn căn nhà và đất đã được ông Q, Bà L; Công ty KA (do ông Q làm đại diện) và Chi nhánh Ngân hàng thỏa thuận tại Biên bản định giá tài sản bảo đảm số 145/2013/VCB-ST ngày 27-11-2013 và Phụ kiện Hợp đồng thế chấp số 01 ngày 27-3-2014 (như đã nhận định tại đoạn [5.3.1]). Riêng Hợp đồng tín dụng từng lần số 0200/16/HĐTL/ST/DN1 ngày 05-12-2016, tại Điều 5 cũng ghi nhận được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp, cầm cố của bên vay là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà máy, nhà xưởng và tài sản thế chấp của bên thứ ba là bốn quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở theo các Hợp đồng bảo đảm số 31/NHNT ngày 28-12-2000, số 05/NHNT ngày 17-01-2001 và 105/2011/VCBST ngày 03-10-2011.

[7.8] Vì vậy, đủ cơ sở xác định bốn hợp đồng thế chấp số 31/NHNT ngày 28-12-2000, số 05/NHNT ngày 17-01-2001, số 62/NHNT ngày 12-6-2008 và số 105/2011/VCBST ngày 03-10-2011 cũng bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty KA tại 22 Hợp đồng tín dụng từng lần, là nghĩa vụ phát sinh sau khi các hợp đồng thế chấp này ký kết.

[7.9] Tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 quy định việc Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh trong tương lai như sau:

“1. Trong hợp đồng bảo đảm thực hiện nghĩa vụ phát sinh trong tương lai, các bên không bắt buộc phải thỏa thuận cụ thể về phạm vi của nghĩa vụ bảo đảm và thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Khi nghĩa vụ được hình thành, các bên không phải đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký”.

[7.10] Từ những quy định và tình tiết trên cho thấy Công ty KA cho rằng đã thanh toán hết các khoản vay được bảo đảm bằng Hợp đồng số 31/NHNT ngày 28-12-2000 vào năm 2006 và bảo đảm bằng các Hợp đồng số 05/NHNT ngày 17-01-2001, số 62/NHNT ngày 12-6-2008 vào năm 2009; máy móc, thiết bị của Hợp đồng số 31/NHNT đã được xóa thế chấp theo Phụ kiện hợp đồng thế chấp số 02 ngày 27-3-2014; nghĩa vụ được bảo đảm bởi hai Hợp đồng số 05/NHNT ngày 17-01-2001, số 62/NHNT ngày 12-6-2008 đã hoàn thành là không phù hợp. Đồng thời, Công ty KA cho rằng các hợp đồng thế chấp này đã được xóa thế chấp nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10-3-2000 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 30 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29-3-1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất nên ý kiến này không có căn cứ chấp nhận.

[7.11] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011:

[7.11.1] Bà Nguyễn Thị Mỹ L và các vị luật sư bảo vệ cho rằng bà L, ông Q thế chấp bốn căn nhà và đất theo Hợp đồng thế chấp số 105/2011/NCB.ST ngày 03-10-2011 là để Ngân hàng tăng hạn mức cấp tín dụng từ 150.000.000.000 đồng lên 200.000.000.000 đồng cho Công ty KA theo cam kết của bà Nguyễn Thị Bích D (là Phó Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng). Nhưng do Ngân hàng không tăng hạn mức tín dụng theo cam kết nên không làm phát sinh nghĩa vụ bảo lãnh của Bà L. Hợp đồng thế chấp này chỉ là hợp đồng nguyên tắc, để hoàn thiện hồ sơ tăng hạn mức cho Công ty KA nên không ghi nhận cụ thể về khoản vay được đảm bảo, giá trị và thời hạn bảo đảm và không ghi nhận nghĩa vụ của Công ty KA đối với Bà L. Khi Công ty KA được tăng hạn mức tín dụng,

việc bảo đảm cho khoản vay cụ thể sẽ được xác định bằng hợp đồng giữa ba bên gồm Ngân hàng, Công ty KA và ông Q, Bà L. Hợp đồng số 105/2011/VCBST được xác lập vào năm 2011, nhưng đến năm 2016 Ngân hàng mới sử dụng để bảo đảm cho 22 Hợp đồng tín dụng từng lần nhưng Ngân hàng không thông báo cho bà L, ông Q và không ký phụ lục hợp đồng là trái với quy định tại khoản 2 Điều 324 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đồng thời, các hợp đồng vay từng lần đều không có xác nhận của Bà L về việc đồng ý dùng tài sản thế chấp trên để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty KA.

[7.11.2] Ý kiến trên của bà Nguyễn Thị Mỹ L cũng không có căn cứ, bởi lẽ Hợp đồng thế chấp trên được giao kết hợp pháp và có hiệu lực từ thời điểm đăng ký như được nêu tại đoạn [4.2], đồng thời:

[7.11.2.1] Hợp đồng thế chấp trên không có điều, khoản nào thể hiện việc Ngân hàng tăng hạn mức tín dụng cho Công ty KA là điều kiện làm phát sinh nghĩa vụ bảo lãnh của bà L, ông Q hoặc là căn cứ để thay đổi, hủy bỏ hoặc chấm dứt hợp đồng này. Quá trình giải quyết vụ án, bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh Ngân hàng đã cam kết tăng hạn mức tín dụng cho Công ty KA khi bà L, ông Q thế chấp các tài sản thuộc quyền sở hữu của bà L, ông Q để bảo lãnh cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty KA. Đồng thời, ý kiến này của bà L cũng không được phía Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Bích D, nguyên là Phó Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng thừa nhận (bút lục 1358-1360).

[7.11.2.2] Theo Điều 6 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23-7-2010 thì giao dịch bảo đảm đã đăng ký có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký đến thời điểm xóa đăng ký. Như đã nhận định tại đoạn [7.5], [7.8], [7.9] thì hợp đồng thế chấp số 105/2011/VCBST ngày 03-10-2011 bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ, kể cả nghĩa vụ trong tương lai, của Công ty KA đối với Ngân hàng nên khi nghĩa vụ được bảo đảm hình thành, các bên không phải đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký và không cần phải được bên thế chấp đồng ý. Trong hợp đồng thế chấp này, các bên không thỏa thuận và pháp luật cũng không quy định nên khi phát sinh nghĩa vụ được bảo đảm, bên được bảo đảm, bên vay vốn (Công ty KA) và bên nhận thế chấp (Ngân hàng) không có nghĩa vụ thông báo cho bên thế chấp (bà L, ông Q).

[7.11.2.3] Sau khi ký Hợp đồng thế chấp trên, bà L, ông Q và Công ty KA (do ông Q làm đại diện) đều biết Ngân hàng không tăng hạn mức tín dụng, mà lại giảm xuống còn 100.000.000.000 đồng vào năm 2011. Nhưng bà L, ông Q không yêu Ngân hàng thực hiện cam kết (như trình bày của Bà L) hoặc Công ty KA (cũng do ông Q làm đại diện) không tiếp tục duy trì nợ vay tại Ngân hàng. Ngược lại, như đã nhận định tại đoạn [5.3.1], [7.7], ba bên gồm bên thế chấp là bà L, ông Q; bên được bảo lãnh, bên vay vốn là Công ty KA (do ông Q là Tổng Giám đốc làm đại diện) và bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng lại lập Biên bản số 145/2013/VCB-ST ngày 27-11-2013 để định giá tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty KA và xác định giá trị bốn căn nhà và đất theo Hợp đồng thế chấp số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011 tổng cộng là

11.142.112.706 đồng, được làm tròn là 11.140.000.000 đồng. Đến ngày 27-3-2014, ba bên ký Phụ kiện Hợp đồng thế chấp số 01 điều chỉnh giá trị tài sản tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp số 105/2011/NCB.ST ngày 03-10-2011 từ 11.571.000.000 đồng thành 11.140.000.000 đồng. Giá trị của bốn căn nhà, đất thế chấp sau khi điều chỉnh đều được Công ty KA (do ông Q làm đại diện) và Chi nhánh Ngân hàng ghi nhận là “Tài sản thế chấp của bên thứ ba: 04 giấy CN QSH nhà ở và QSD đất ở trị giá 11.140 triệu đồng.” theo Hợp đồng bảo đảm số 105/2011/VCBST ngày 03-10-2011 tại điểm 5.1.1 khoản 5.1 và điểm 5.2.1 khoản 5.2 Điều 5 của 21 Hợp đồng tín dụng từng lần ký kết từ ngày 24-6-2016 đến ngày 15-11-2016. Còn Hợp đồng tín dụng từng lần số 0200/16/HĐTL/ST/DN1 ngày 05-12-2016, tại Điều 5 cũng ghi nhận được bảo đảm bằng tài sản thế chấp của bên thứ ba là bốn quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở theo Hợp đồng bảo đảm số 105/2011/VCBST ngày 03-10-2011.

[8] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Công ty KA cho rằng khi thay đổi bên nhận thế chấp của Hợp đồng số 31/NHNT ngày 28-12-2000 từ Ngân hàng NT Cần Thơ - Phòng Giao dịch Sóc Trăng thành Ngân hàng NT - Chi nhánh Sóc Trăng, các bên không tiến hành đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký. Nhưng ý kiến này không có cơ sở, vì:

[8.1] Khoản 2 Điều 324 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “Trong trường hợp một tài sản được bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì bên bảo đảm phải thông báo cho bên nhận bảo đảm sau biết về việc tài sản bảo đảm đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác, mỗi lần bảo đảm phải được lập thành văn bản”. Nhưng các Hợp đồng số 31/NHNT ngày 28-12-2000, số 05/NHNT ngày 17-01-2001 được ký giữa Công ty KA và Ngân hàng NT Cần Thơ - Phòng Giao dịch Sóc Trăng, còn Hợp đồng số 62/NHNT ngày 12-6-2008 được Công ty KA ký với Ngân hàng NT - Chi nhánh Sóc Trăng. Theo Điều 100 Bộ luật Dân sự năm 1995, Luật các tổ chức tín dụng ngày 12-12-1997 và Nghị định số 49/2000/NĐ-CP ngày 12-9-2000 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Ngân hàng Thương mại thì Phòng Giao dịch và Chi nhánh là đơn vị phụ thuộc ngân hàng; được nhân danh ngân hàng xác lập, thực hiện giao dịch và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của ngân hàng. Nên việc Công ty KA ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với Ngân hàng NT Cần Thơ - Phòng Giao dịch Sóc Trăng hoặc Ngân hàng NT - Chi nhánh Sóc Trăng đều không phải là thực hiện hay đảm bảo cho nhiều nghĩa vụ, vì các giao dịch này chỉ phát sinh quyền, nghĩa vụ của Công ty KA với chính Ngân hàng.

[8.2] Do Ngân hàng NT được chuyển đổi thành Ngân hàng TMCP NT theo Giấy phép số 138/GP-NHNN ngày 02/6/2008 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Theo khoản 1 Điều 12 Nghị nghị 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì các Hợp đồng bảo đảm số 31/NHNT ngày 28-12-2000, 05/NHNT ngày 17-01-2001, số 62/NHNT ngày 12-6-2008 thuộc trường hợp đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký. Nhưng Hợp đồng số 31/NHNT ngày 28-12-2000 đến nay vẫn chưa được

Công ty KA đăng ký giao dịch bảo đảm (như đã nhận định tại đoạn [4.3]) nên việc đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký là không thực hiện được. Đồng thời, việc các bên không thực hiện đăng ký thay đổi nội dung giao dịch bảo đảm đã đăng ký đối với hai Hợp đồng còn lại cũng không làm thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ các bên phát sinh từ các hợp đồng này, vì khoản 2 Điều 10 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 quy định “Việc thay đổi một hoặc các bên tham gia giao dịch bảo đảm không làm thay đổi thời điểm giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba” và Ngân hàng TMCP NT được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của Ngân hàng NT theo quy định của Điều 10 Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26-6-2007 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.

[9] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng có đủ căn cứ để xác định các Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 31/NHNT ngày 28-12-2000, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 05/NHNT ngày 17-01-2001, Hợp đồng thế chấp, cầm cố hàng hóa số 62/NHNT ngày 12-6-2008, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011 bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty KA, kể cả nghĩa vụ trả nợ tại 22 hợp đồng tín dụng từng lần mà Công ty KA còn nợ Ngân hàng. Nên yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ L và ý kiến của các vị luật sư bảo vệ không có cơ sở; yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là có cơ sở. Vì vậy, kháng cáo của Ngân hàng và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ chấp nhận.

[10] Tuy nhiên, do tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp, cầm cố hàng hóa số 62/NHNT ngày 12-6-2008 là kho hàng của Công ty KA và giá trị hàng hóa thế chấp, cầm cố và nơi để hàng hóa tại Điều 3, Điều 4 Hợp đồng này đã được Công ty KA và Chi nhánh Ngân hàng thống nhất điều chỉnh thành 107.000.000.000 đồng và tại “Các kho hàng hóa của Công ty TNHH Kim Anh” theo Phụ kiện hợp đồng thế chấp số 01 ngày 15/9/2011 nên khi xử lý tài sản, phạm vi bảo đảm của hợp đồng thế chấp này cũng được điều chỉnh cho phù hợp.

[11] Đồng thời, tài sản thế chấp theo hợp đồng số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011 là nhà và đất tại số MMS và MBT đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã được ông Đỗ Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Mỹ L cho bà Trần Thị Hồng T, ông Nguyễn Quang H, bà Vương Vĩnh Ng, ông Dương Minh L, Công ty J và bà Nguyễn Thị Thúy A thuê. Theo khoản 5 Điều 349 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì bên thế chấp có quyền cho thuê tài sản thế chấp nhưng phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết và theo khoản 2 Điều 23 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì “Hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản đang thế chấp chấm dứt khi tài sản thế chấp bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ. Bên thuê, bên mượn phải giao tài sản cho bên nhận thế chấp để xử lý, trừ trường hợp bên nhận thế chấp và bên thuê, bên mượn có thỏa thuận khác”.

[12] Quá trình giải quyết vụ án, bà T, ông H, bà Ng, ông L không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Hồ sơ vụ án thể hiện ông Đỗ Ngọc Q chỉ thông báo cho Chi nhánh Ngân hàng trước khi bà Nguyễn Thị Mỹ L cho Công ty J thuê căn nhà số MMS đường Lý Thường Kiệt và cho bà Nguyễn Thị Thúy A thuê căn nhà số MBT đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Nhưng hồ sơ không có hợp đồng thuê của bà Nguyễn Thị Thúy A, mà chỉ có hợp đồng thuê tài sản số 03/10/16 - JBVN ký ngày 03/10/2016 giữa Bà L và Công ty J. Nên khi nhà, đất tại số MMS và số MBT đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được xử lý, cần buộc bà T, ông H, bà Ng, ông L, bà A có trách nhiệm giao tài sản thế chấp này cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

[13] Riêng căn nhà số MMS đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã được Công ty J thuê của ông Đỗ Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Mỹ L theo hợp đồng thuê tài sản số 03/10/16 - JBVN ngày 03/10/2016 với thời hạn thuê là 10 năm (từ ngày 15-10-2016 đến ngày 14-10-2026) và Công ty J cũng đề nghị được thực hiện hợp đồng nên Công ty J được tiếp tục thuê tài sản này cho đến khi hết thời hạn theo hợp đồng. Còn bà Nguyễn Thị Thúy A được tiếp tục thuê căn nhà số MBT đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho đến khi hết thời hạn hợp đồng, trong trường hợp bà A có hợp đồng thuê được ký với ông Q, bà L ngay sau ngày 16/10/2018 và còn thời hạn thuê sau thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

[14] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[15] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[16] Do bản án sơ thẩm bị sửa nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác được điều chỉnh lại cho phù hợp theo quy định Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án như sau:

[16.1] Công ty KA phải chịu án phí sơ thẩm là 197.559.462 đồng.

[16.2] Bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu 3.000.000 đồng án phí sơ thẩm.

[16.3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.150.000 đồng: bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157, khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 131, Điều 325, Điều 330, Điều 346, Điều 347, Điều 731 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 122, Điều 124, Điều 319, Điều 343, Điều 349 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29-3-1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19-11-1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10-3-2000 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012).

Tuyên xử:

I. Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP NT và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

II. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/KDTM-ST ngày 23-12-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ L về việc yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011 được ký giữa Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh Sóc Trăng với ông Đỗ Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Mỹ L.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP NT .

3. Buộc bị đơn Công ty TNHH KA có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP NT số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 16-12-2020 là: Gốc 3.120.248,80 USD + 505.975,07 USD lãi trong hạn + 230.772,75 USD lãi quá hạn = 3.856.996,62 USD quy đổi ra tiền Việt Nam đồng (tỷ giá tạm tính 23.220VNĐ/USD) bằng tiền gốc 72.452.177.136 đồng; lãi trong hạn 11.748.741.125 đồng; lãi quá hạn 5.358.543.255 đồng; tổng gốc và lãi 89.559.461.516 đồng (tám mươi chín tỷ, năm trăm năm mươi chín triệu, bốn trăm sáu mươi một ngàn, năm trăm mười sáu đồng) của các hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ sau:

- Giấy nhận nợ số 01 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0106/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 24-6-2016.

- Giấy nhận nợ số 01 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0109/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 27-6-2016.

- Giấy nhận nợ số 01 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0115/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 01-7-2016.
- Giấy nhận nợ số 01 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0119/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 08-7-2016.
- Giấy nhận nợ số 01 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0122/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 12-7-2016.
- Giấy nhận nợ số 01 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0124/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 13-7-2016.
- Giấy nhận nợ số 01 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0131/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 26-7-2016 và bản phô tô có chứng thực giấy ủy quyền số bốn /UQ.16, ngày 26-7-2016.
- Giấy nhận nợ số 01 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0132/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 27-7-2016.
- Giấy nhận nợ số 01 và 02 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0141/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 29-7-2016.
- Giấy nhận nợ số 01, 02, 03, bốn và 05 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0145/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 05-8-2016.
- Giấy nhận nợ số 01, 02 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0150/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 10-8-2016.
- Giấy nhận nợ số 01, 02 và 03 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0158/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 15-8-2016.
- Giấy nhận nợ số 01, 02 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0160/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 17-8-2016.
- Giấy nhận nợ số 01, 02 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0162/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 24-8-2016.
- Giấy nhận nợ số 01, 02 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0171/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 09-9-2016.
- Giấy nhận nợ số 01, 02 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0172/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 12-9-2016.
- Giấy nhận nợ số 01, 02 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0175/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 28-9-2016.
- Giấy nhận nợ số 01, 02 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0180/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 11-10-2016.
- Giấy nhận nợ số 01, 02 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0184/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 14-10-2016.
- Giấy nhận nợ số 01, 02 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0188/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 24-10-2016.

- Giấy nhận nợ số 01 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0197/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 15-11-2016.

- Giấy nhận nợ số 01 kèm theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0200/16/HĐTL/ST/DN1, ngày 05-12-2016.

Kể từ ngày 17-12-2020, Công ty TNHH KA còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà Công ty TNHH KA phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP NT cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP NT.

4. Trường hợp Công ty TNHH KA không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả tiền thì Ngân hàng TMCP NT có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau để ưu tiên thu hồi nợ vay:

4.1. Quyền sở hữu nhà ở, nhà xưởng, trang thiết bị, máy móc được mô tả trong Bảng kê chi tiết danh mục tài sản thế chấp ngày 05/11/2000 của Công ty TNHH KA theo Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản số 31/NHNT ngày 28-12-2000.

4.2. Quyền sử dụng thửa đất số HH, tờ bản đồ số MN, diện tích 9.477m<sup>2</sup> (7.500m<sup>2</sup> đất T, 1.977m<sup>2</sup> đất LNK), tại Khóm 1, Phường 7, thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05182xx, số vào sổ 00BMQSDĐ/580107yy do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 04-6-1999 cho Công ty TNHH KA theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 05/NHNT ngày 17-01-2001.

4.3. Tôm, cá, mực đông lạnh và các loại tôm thành phẩm trị giá 107.000.000.000 đồng tại các kho hàng hóa của Công ty TNHH KA theo Hợp đồng thế chấp, cầm cố hàng hóa số 62/NHNT ngày 12-6-2008 và Phụ kiện hợp đồng thế chấp số 01 ngày 15-9-2011.

4.4. Nhà ở và quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Đỗ Ngọc Q theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 105/2011/VCB.STr ngày 03-10-2011, gồm:

- Thửa đất BB, tờ bản đồ số B, diện tích 295,4m<sup>2</sup> và căn nhà gắn liền tọa lạc tại số MBT đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 94941315100061H, hồ sơ gốc số 51H do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 08-12-2009 cho ông Đỗ Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ L.

- Thửa đất số 1S, tờ bản đồ số K3-M, diện tích 233m<sup>2</sup> và căn nhà gắn liền tọa lạc tại số MMS đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 21638K do Ủy ban nhân

dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15-7-2008 cho ông Đỗ Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Mỹ L.

- Thừa đất số 21C, tờ bản đồ số 3T, diện tích 243,3m<sup>2</sup> và căn nhà gắn liền tọa lạc tại số BK đường NTT, Khóm M, Phường H, thành phố Stheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 82591B do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 19-3-2008 cho ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thanh Ng, ngày 03-6-2008 chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Q.

- Thừa đất số 18B, tờ bản đồ số 1K, diện tích 164,83m<sup>2</sup> và căn nhà gắn liền tọa lạc tại số BH đường NTT, Khóm M, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 58010H do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 28-6-2000 cho ông Dương Quốc V, ngày 16-11-2007 chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Q.

Trường hợp căn nhà và đất tại số MMS đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị xử lý thì:

+ Bà Trần Thị Hồng T, ông Nguyễn Quang H, bà Vương Vĩnh Ng, ông Dương Minh L có trách nhiệm giao tài sản này cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP NT.

+ Công ty J được tiếp tục thuê cho đến hết ngày 14-10-2026 theo hợp đồng thuê tài sản số 03/10/16 - JBVN ngày 03-10-2016.

Trường hợp căn nhà và đất tại số MBT đường LTK, Khóm B, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị xử lý thì bà Nguyễn Thị Thúy A có trách nhiệm giao tài sản này cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP NT. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thúy A có hợp đồng thuê tài sản này được ký với ông Đỗ Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Mỹ L ngay sau ngày 16-10-2018 và còn thời hạn thuê sau thời điểm xử lý tài sản thế chấp thì bà Nguyễn Thị Thúy A được tiếp tục thuê cho đến khi hết thời hạn hợp đồng.

## 5. Về án phí và chi phí khác:

5.1. Ngân hàng TMCP NT không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn trả cho Ngân hàng TMCP NT số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 89.021.000 đồng theo biên lai thu số 0007754 ngày 17-7-2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

5.2. Công ty TNHH KA phải chịu án phí sơ thẩm là 197.559.462 đồng.

5.3. Bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu 3.000.000 đồng án phí sơ thẩm, nhưng được trừ vào 3.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009569 ngày 18-11-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

5.4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu 1.150.000 đồng; bà Nguyễn Thị Mỹ L đã nộp xong.

5.5. Ngân hàng TMCP NT không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn trả cho Ngân hàng TMCP NT số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004994 ngày 06-01-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thành phố Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Vĩnh Khương**