| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 05/2026/KDTM-PT
Ngày: 12/01/2026
V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng.*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: **Ông Tống Quốc Thanh**

Các Thẩm phán **:** **Bà Nguyễn Thị Phương Thủy**

**Ông Trần Anh Tuấn**

Thư ký phiên toà: **Ông Nguyễn Trung Kiên** - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:

**Bà Đinh Thị Tuyết Mai** - Kiểm sát viên.

Ngày 12/01/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 217/2025/KDTM-TLPT ngày 15/10/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2025/KDTM-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất *(nay là: Tòa án nhân dân KV 10)*, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1096/2025/QĐ-PT ngày 11/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1143/2025/QĐ-HPT ngày 29/12/2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại TNHH Ngoại thương Công nghệ số** *(trước là: Ngân hàng thương mại TNHH MTV Xây dựng Việt Nam).*

Trụ sở: số 10 Thiền Quang, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội.

*Đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Hồng Quang – CB ban công nợ. *(có mặt);*

**- Bị đơn: Công ty TNHH Huynh Đô**

Trụ sở: Xóm Chợ Bò, xã Tây Phương, Hà Nội;

*Đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Duy Đô - Giám đốc.

*Đại diện theo ủy quyền*: Bà Nguyễn Thị Như Huynh, sinh năm 1970

Địa chỉ : thôn Miễu, xã Tây Phương, Hà Nội;

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

1. Ông Cấn Minh Thuyết, sinh năm 1956;

2. Bà Đỗ Thị Hải, sinh năm 1964 *(có mặt);*

3. Anh Cấn Văn Thắng, sinh năm 1988

4. Anh Cấn Văn Tuấn, sinh năm 1985

5. Chị Vương Mỹ Hằng, sinh năm 1989

6. Cháu Cấn Vương Linh, sinh năm 2014

7. Cháu Cấn Hiếu Phương, sinh năm 2016

Cùng địa chỉ: thôn Làng Kim 1, xã Thạch Thất, Hà Nội.

8. Ông Nguyễn Đình Thanh, sinh năm 1935

9. Bà Nguyễn Thị Bảy, sinh năm 1945

10. Anh Nguyễn Ngọc Phúc, sinh năm 1973

11. Chị Phan Thị Nhung, sinh năm 1980

12. Cháu Nguyễn Thị Mai Anh, sinh năm 2005

13.Cháu Nguyễn Thị Bích Ngọc, sinh năm 2006

14. Anh Nguyễn Đình Quý, sinh năm 1975

15. Chị Nguyễn Thị Tuyển, sinh năm 1981

16. Cháu Nguyễn Đình Duy

17. Cháu Nguyễn Đình Hiếu

18. Anh Nguyễn Đình Quyền, sinh năm 1977

19. Chị Phan Thị Luyến, sinh năm 1986

20. Cháu Nguyễn Đình Đạt, sinh năm 2005

21. Cháu Nguyễn Thị Yến Nhi

22. Anh Nguyễn Đình Bình, sinh năm 1980

23. Chị Đinh Thị Mơ, sinh năm 1987

24. Cháu Nguyễn Thị Phương Anh, sinh năm 2011

25. Cháu Nguyễn Đăng Khoa, sinh năm 2017

Cùng địa chỉ : thôn Sy Chợ, xã Tây Phương, Hà Nội.

**- Đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Đình Thanh, sinh năm 1935, bà Nguyễn Thị Bảy, sinh năm 1945: Công ty luật TNHH Minh Triết**

Địa chỉ: Số 10 Đại lộ Thăng Long, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.

Đại diện pháp pháp luật: Ông Phan Văn Lãng – Giám đốc

Đại diện tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Chí Khương – Cán bộ Công ty luật TNHH Minh Triết. *(có mặt);*

Địa chỉ: Địa chỉ: Số 10 Đại lộ Thăng Long, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.

26. Ông Cấn Văn Thành, sinh năm 1956

27. Bà Lê Thị Vân, sinh năm 1959

28. Anh Cấn Anh Tuấn, sinh năm 1992

29. Cháu Cấn Minh Tiến, sinh năm 2018

30. Cháu Cấn Đăng Khoa, sinh năm 2020

Cùng địa chỉ: thôn Làng Kim 2, xã Thạch Thất, Hà Nội.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***1. Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn trình bày:***

Công ty TNHH Huynh Đô vay vốn của Ngân hàng TMCP Đại Tín (sau đó là Ngân hàng thương mại TNHH MTV Xây dựng Việt Nam, nay là Ngân hàng TM TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số), theo Hợp đồng tín dụng số 0300033/HĐTD/HM-2012 ngày 29/3/2012, phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐ/0300033/HĐTD/HM-2012 ngày 09/4/2012. Hạn mức vay 5.000.000.000 đồng. Hạn mức này bao gồm cả hạn mức tín dụng được chuyển từ Hợp đồng tín dụng số 0300056/ HĐTD/HM-2011; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động hoạt động sản xuất kinh doanh; thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 29/3/2012 đến hết ngày 29/3/2013. Thời hạn vay tính theo từng khế ước nhận nợ của từng lần rút vốn, tối đa 04 tháng kể từ ngày nhận nợ vay theo khế ước nhận nợ.

Ngân hàng đã giải ngân cho công ty TNHH Huynh Đô như sau:

- Khế ước nhận nợ số 01/0300033/HĐTD/HM-2012/KUNN ngày 29/3/2012: Số tiền giải ngân là 2.964.341.333 đồng; trong đó gốc: 2.960.000.000 đồng; lãi: 4.341.333 đồng. Mục đích: Chuyển dư nợ các khoản vay thuộc Hợp đồng tín dụng số 0300056/ HĐTD/HM-2011. Lãi suất vay 2,2%/ tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Khế ước nhận nợ số 02/0300033/HĐTD/HM-2012/KUNN ngày 30/3/2012; Số tiền giải ngân 900.000.000 đồng; Lãi suất vay 2,2%/ tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Thôn 2 (nay là thôn Làng Kim 1), xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, diện tích 187m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 223377, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00435 QSDD/1804/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 16/12/2002 cho hộ ông Cấn Minh Thuyết. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số công chứng 143, quyển số 01, ngày

21/01/2009 tại Phòng công chứng số 8 thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP Đại Tín – Chi nhánh Hà Nội và ông Cấn Minh Thuyết, bà Đỗ Thị Hải; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội) ngày 21/01/2009.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 10; địa chỉ: Thôn Si Chợ, xã Hữu Bằng (nay là xã Quang Trung), huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, diện tích 79,9m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 758473, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00366/QSDĐ/784/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 25/5/2007 cho ông Nguyễn Đình Thanh và bà Nguyễn Thị Bảy. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số công chứng 148, quyển số 01, ngày 21/01/2009 tại Phòng công chứng số 8 thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP Đại Tín – Chi nhánh Hà Nội và ông Nguyễn Đình Thanh và bà Nguyễn Thị Bảy; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội) ngày 21/01/2009.

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Thôn 4 (nay là thôn Làng Kim 2), xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, diện tích 155m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 758355, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00827/QSDĐ/2538/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 29/12/2006 cho ông Cấn Văn Thành và bà Lê Thị Vân. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số công chứng 150, quyển số 01, ngày 21/01/2009 tại Phòng công chứng số 8 thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP Đại Tín – Chi nhánh Hà Nội và ông Cấn Văn Thành và bà Lê Thị Vân; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội) ngày 21/01/2009.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH Huynh Đô đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 29/5/2025, công ty TNHH Huynh Đô còn nợ Ngân hàng số tiền như sau: Nợ gốc: **1.989.942.513** đồng, Nợ trong hạn lãi: **130.875.333** đồng, nợ lãi quá hạn **8.033.898.889** đồng, nợ lãi chậm trả lãi **6.543.767** đồng. Tổng cộng: **10.161.260.502** đồng (Mười tỷ một trăm sáu mươi mốt triệu hai trăm sáu mươi nghìn năm trăm linh hai đồng).

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản nợ lãi chậm trả lãi: 6.543.767 đồng.

2. Buộc công ty TNHH Huynh Đô trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi, phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng tin dụng số 0300033/HĐTD/HM-2012 ngày 29/3/2012, số tiền còn nợ tính đến ngày 29/5/2025 là: Nợ gốc: **1.989.942.513** nợ lãi trong hạn: **130.875.333** đồng nợ lãi

quả hạn **8.033.898.889** đồng; Tổng cộng: **10.154.716.735** đồng (Mười tỷ một trăm năm mươi tư triệu bảy trăm mười sáu nghìn bảy trăm ba mươi lăm đồng).

3. Công ty TNHH Huynh Đô tiếp tục phải trả lãi phát sinh kể từ ngày 30/5/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

4. Trong trường hợp Công ty TNHH Huynh Đô không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại toàn bộ tài sản đảm bảo của khoản vay để thu hồi nợ.

5. Trong trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Công ty TNHH Huynh Đô vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

6. Về án phí: Công ty TNHH Huynh Đô phải chịu toàn bộ án phí của vụ án.

**2. Đại diện bị đơn trình bày:** Năm 2012, Công ty TNHH Huynh Đô có vay vốn của Ngân hàng TMCP Đại Tín (nay là CB), theo theo Hợp đồng tín dụng số 0300033/HĐTD/HM-2012 ngày 29/3/2012. Hạn mức vay 5.000.000.000 đồng. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Huynh Đô vay cụ thể như sau:

Lần 1: Theo Khế ước nhận nợ số 01/0300033/HĐTD/HM-2012/KUNN ngày 29/3/2012: Số tiền giải ngân là 2.964.341.333 đồng; trong đó gốc: 2.960.000.000 đồng; lãi: 4.341.333 đồng. Mục đích: Chuyển dư nợ các khoản vay thuộc Hợp đồng tín dụng số 0300056/ HĐTD/HM-2012. Lãi suất vay 2,2% tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Lần 2: Khế ước nhận nợ số 02/0300033/HĐTD/HM-2012/KUNN ngày 30/3/2012; Số tiền giải ngận 900.000.000 đồng; Lãi suất vay 2,2%/ tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Thôn 2 (nay là thôn Làng Kim 1), xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, diện tích 187m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 223377, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00435 QSDĐ/1804/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 16/12/2002 cho hộ ông Cấn Minh Thuyết.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 10 địa chỉ: Thôn Si Chợ, xã Hữu Bằng (nay là xã Quang Trung), huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, diện tích 79,9m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 758473, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00366/QSDĐ/784/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngay 25/5/2007 cho ông Nguyễn Đình Thanh và bà Nguyễn Thị Bảy.

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Thôn 4 (nay là thôn Làng Kim 2), xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, diện tích 155m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 758355, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

H.00827/QSDĐ/2538/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 29/12/2006 cho ông Cấn Văn Thành và bà Lê Thị Vân.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty Huynh Đô đã trả lãi và được Ngân hàng đáo hạn nhiều lần nhưng chưa trả nợ gốc. Kể từ năm 2014, do Công ty khó khăn nên không trả gốc, lãi cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận. Nay Công ty thừa nhận còn nợ Ngân hàng 2.000.000.000 đồng tiền gốc và lãi kể từ năm 2014 cho đến nay. Ngân hàng khởi kiện thì công ty đồng ý trả toàn bộ số nợ gốc và xin miễn toàn bộ số nợ lãi.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Hải trình bày:** Năm 2008, bà có quen biết bà Huynh (phó giám đốc công ty TNHH Huynh Đô), bà Huynh nói cần tài sản để thế chấp cho Ngân hàng để thành lập công ty nên bà đã đồng ý cho bà Huynh mượn sổ đỏ mang tên hộ ông Cấn Minh Thuyết để thế chấp cho Ngân hàng. Tài sản bà cho bà Huynh mượn để thế chấp cho Ngân hàng là thửa đất số 256, tờ bản đồ só 06, diện tích 187m2; địa chỉ: Thôn Làng Kim 1, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Bà chỉ cho bà Huynh mượn sổ chứ không vay ké tiền của Ngân hàng cũng như của bà Huynh. Khi mượn sổ bà Huynh hứa sau một năm thì trả. Tuy nhiên đến nay bà Huynh chưa trả. Khi bà cho bà Huynh mượn sổ đỏ thì trên thửa đất có 01 ngôi nhà 03 tầng, năm 2018 bà đã chia cho con trai là Cấn Văn Tuấn một phần thửa đất diện tích khoảng 80m2. Năm 2018, vợ chồng con trai bà là Cấn Văn Tuấn và Vương Mỹ Hằng đã xây dựng nhà 03 tầng trên phần diện tích đất bà cho. Nay Ngân hàng khởi kiện bà yêu cầu công ty Huynh Đô phải trả nợ cho Ngân hàng và rút sổ đỏ về trả cho gia đình bà.

**4. *Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ quan là ông Cấn Minh Thuyết trình bày:*** Ông không biết Công ty TNHH Huynh Đô, năm 2009 vợ ông là Đỗ Thị Hải có nhờ ông ký giấy cho bạn mượn sổ đỏ mở doanh nghiệp nên ông và vợ cùng các con đã ký để vợ ông cho bạn mượn sổ đỏ tại thửa đất số 256, tờ bản đồ só 06, diện tích 187m2; địa chỉ: Thôn Làng Kim 1, xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đứng tên hộ ông Cấn Minh Thuyết. Ông chỉ ký xong là xong và không đọc nội dung giấy tờ, vợ ông làm việc và trao đổi với bạn như thế nào thì ông không biết. Nay Toà án thông báo thì ông mới biết sổ đỏ đất của gia đình ông đang thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Huynh Đô, ông đề nghị Công ty Huynh Đô phải có trách nhiệm trả lại sổ đỏ cho gia đình ông.

**5. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Vân trình bày:*** Năm 2005, gia đình bà làm nhà có vay của bà Huynh số tiền 16.000.000 đồng. Năm 2009, bà Huynh có hỏi mượn bà sổ đỏ để bà Huynh thế chấp cho Ngân hàng bảo lãnh cho Công ty Huynh Đô vay tiền. Gia đình bà đã đồng ý cho bà Huynh mượn sổ đỏ nên đã ký thế chấp cho Ngân hàng Đại Tín để bảo lãnh cho khoản vay của công ty TNHH Huynh Đô. Ngày 30/01/2009, bà Huynh có viết giấy với nội dung "Chị Vân, Thành có vay của Huynh Đô 20.000.000 đồng, lãi suất 1,0625%/10 tháng. Công ty Huynh Đô rút số đỏ về trả anh Thành. Thực tế bà chỉ vay bà Huynh 16.000.000 đồng, thế chấp sổ đỏ của nhà anh Thành để đi vay Ngân hàng. Khoảng

năm 2014 bà có đến trả bà Huynh tiền để bà Huynh trả sổ đỏ cho gia đình bà nhưng đến nay bà Huynh vẫn không thực hiện việc rút sổ đỏ về để trả cho gia đình bà. Hiện nay trên thửa đất của gia đình bà có 01 ngôi nhà 2 tầng do con trai bà là Cấn Anh Tuấn xây năm 2023. Nay bà yêu cầu bà Huynh trả nợ cho Ngân hàng để rút sổ đỏ về trả cho gia đình bà. Trong trường hợp phát mại tài sản thì bà chỉ đồng ý cho phát mại quyền sử dụng đất còn tài sản trên đất là của con trai bà nên bà không đồng ý phát mại.

**6.** ***Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình Thanh trình bày:*** Ông là chủ sử dụng của thửa đất số 21, tờ bản đồ số 10, diện tích 79,9m2 tại thôn Si Chợ, xã Hữu Băng huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Năm 2011, con dâu ông là Phan Thị Luyến có vay tiền của Công ty TNHH Huynh Đô số tiền 50 triệu đồng, khi đó muốn vay được thì phải có sổ đỏ thế chấp cho Ngân hàng. Vợ chồng ông đồng ý ký thế chấp thửa đất nêu trên để Công ty cho con dâu ông vay tiền. Hợp đồng thế chấp là thể chấp tại Ngân hàng, sau đó công ty TNHH Huynh Đô làm việc với Ngân hàng như thế nào thì ông không rõ. Nay ông yêu cầu con dâu ông trả 50 triệu đồng cho Công ty TNHH Huynh Đỗ và trả lại sổ đỏ cho vợ chồng ông.

**7.** ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đình Quý, chị Nguyễn Thị Tuyển, anh Nguyễn Đình Quyền, chị Phan Thị Luyến, anh Nguyễn Đình Bình trình bày:*** Anh chị là con trai và con dâu của ông Nguyễn Đình Thanh và bà Nguyễn Thị Bảy. Ông Thanh, bà Bảy là chủ thửa đất số 21 tờ bản đồ số 10, diện tích 79,9m2 tại địa chỉ: Thôn Sy Chợ, xã Hữu Bằng (nay là xã Quang Trung) huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số: AH758473 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 25/5/2007 đứng tên ông Nguyễn Đình Thanh và bà Nguyễn Thị Bảy. hiện gia đình các anh chị cùng các con đang sinh sống trên thửa đất này cùng ông Thanh, bà Bảy. Khoảng năm 2009, chị Phan Thị Luyến và anh Nguyễn Đình Quyền có quen với Công ty TNHH Huynh Đô, bà Huynh có mượn của gia đình sổ đỏ thửa đất trên để thế chấp vay Ngân hàng, gia đình anh chị đồng ý. Tài sản của gia đình anh chị thế chấp cho khoản vay của công ty Huynh Đô vay 210 triệu đồng. sau khi Công ty Huynh Đô vay tiền của Ngân hàng xong, anh Quyền, chị Luyến có vay riêng của bà Huynh số tiền 50 triệu đồng, có giấy tờ viết tay. Từ đó đến nay, chị Luyến chưa trả được nợ cho bà Huynh, bà Huynh cũng chưa trả nợ cho Ngân hàng để trả sổ đỏ cho gia đình. Việc chị Luyến, anh Quyền vay tiền riêng của bà Huynh không liên quan đến khoản nợ của bà Huynh tại Ngân hàng và thế chấp tài sản của gia đình. Nay các anh chị đều đề nghị chị Luyến, anh Quyền trả số tiền nợ gốc 50 triệu đồng đã vay riêng bà Huynh và tiền lãi theo thoả thuận, công ty Huynh Đô phải có trách nhiệm trả nợ ngân hàng trả sổ đỏ về cho ông Thanh, bà Bảy.

***Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2025/KDTM-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất quyết định:***

1. Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu của Ngân hàng TM TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số về khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi số tiền là **6.543.767** đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số (trước đây là Ngân hàng Ngân hàng TNHH MTV Xây dựng Việt Nam). Buộc Công ty TNHH Huynh Đô phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0300033/HĐTD/HM-2012 ngày 29/3/2012, Khế ước nhận nợ số 01/0300033/HDTD/HM-2012/KUNN ngày 29/3/2012, Khế ước nhận nợ số 02/0300033/HDTD/HM-2012/KUNN ngày 30/3/2012, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐ/0300033/HĐTD/HM-2012 ngày 09/4/2012, tính đến ngày 29/5/2025 là: **10.154.716.735** đồng (Mười tỷ một trăm năm mươi tư triệu bảy trăm mười sáu nghìn bảy trăm ba mươi lăm đồng); trong đó: Nợ gốc: **1.989.942.513** đồng, Nợ trong hạn lãi: **130.875.333** đồng, nợ lãi quá hạn **8.033.898.889** đồng.

3. Kể từ ngày 30/5/2025, Công ty TNHH Huynh Đô tiếp tục phải trả khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0300033/HĐTD/HM-2012 ngày 29/3/2012, Khế ước nhận nợ số 01/0300033/HĐTD/HM-2012/KUNN ngày 29/3/2012, Khế ước nhận nợ số 02/0300033/HĐTD/HM-2012/KUNN ngày 30/3/2012, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐ/0300033/HĐTD/HM-2012 ngày 09/4/2012 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH Huynh Đô không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm là:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Thôn 2 (nay là thôn Làng Kim 1), xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, diện tích 187m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 223377, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00435 QSDĐ/1804/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 16/12/2002 cho hộ ông Cấn Minh Thuyết. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số công chứng 143, quyển số 01, ngày 21/01/2009 tại Phòng công chứng số 8 thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP Đại Tín – Chi nhánh Hà Nội và ông Cấn Minh Thuyết, bà Đỗ Thị Hải; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội) ngày 21/01/2009. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Huynh Đô số tiền là: **7.093.725.566** đồng; trong đó: Nợ gốc: **1.390.103.382** đồng, nợ lãi trong hạn: **91.424.874** đồng, nợ lãi quá hạn: **5.612.197.310** đồng.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 10; địa chỉ: Thôn Si Chợ, xã Hữu Bằng (nay là xã Quang Trung), huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, diện tích 79,9m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 758473, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00366/QSDĐ/784/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngay 25/5/2007 cho ông Nguyễn Đình Thanh và bà Nguyễn Thị Bảy. Chi tiết theo Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số công chứng 148, quyển số 01, ngày 21/01/2009 tại Phòng công chứng số 8 thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP Đại Tín – Chi nhánh Hà Nội và ông Nguyễn Đình Thanh và bà Nguyễn Thị Bảy; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội) ngày 21/01/2009. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Huynh Đô số tiền là: **1.020.330.390** đồng; trong đó: Nợ gốc: **199.946.377** đồng; nợ lãi trong hạn**: 13.150.153** đồng; nợ lãi quá hạn: **807.233.860** đồng.

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Thôn 4 (nay là thôn Làng Kim 2), xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, diện tích 155m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 758355, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00827/QSDĐ/2538/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 29/12/2006 cho ông Cấn Văn Thành và bà Lê Thị Vân. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số công chứng 150, quyển số 01, ngày 21/01/2009 tại Phòng công chứng số 8 Tp Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP Đại Tín – Chi nhánh Hà Nội và ông Cấn Văn Thành và bà Lê Thị Vân; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội) ngày 21/01/2009. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Huynh Đô số tiền là: **2.040.660.780** đồng; trong đó: Nợ gốc: **399.892.754** đồng, nợ lãi trong hạn: **26.300.306** đồng nợ lãi quá hạn: **1.614.467.719** đồng.

Trong trường hợp phát mại tài sản thì những người đang sinh sống trên 03 thửa đất trên có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

4. Trong trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Công ty TNHH Huynh Đô vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

***Sau khi xét xử sơ thẩm:***

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình Thanh và bà Nguyễn Thị Bảy có đơn kháng cáo đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2025/KDTM-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất *(nay là: Tòa án nhân dân KV 10)*, thành phố Hà Nội với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét: Quyền sử dụng đất của ông Thanh, bà Bảy là tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Huynh Đô số tiền là: 330.000.000 đồng theo đúng như thảo thuận của Hợp đồng thế chấp tài sản mà ông bà đã ký.

***Tại cấp phúc thẩm:***

***Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình Thanh, bà Nguyễn Thị Bảy trình bày:*** Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thanh, bà Bảy và sửa bản án sơ thẩm theo hướng Quyền sử dụng đất của ông Thanh, bà Bảy là tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH

Huynh Đô số tiền là: 330.000.000 đồng theo đúng như thảo thuận của Hợp đồng thế chấp tài sản mà ông bà đã ký.

**Nguyên đơn trình bày:** Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người liên quan. Đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không đến Tòa án làm việc, không có bản trình bày ý kiến.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án*:**

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, mở phiên tòa và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị HĐXX phúc thẩm: Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; sửa án sơ thẩm về cách tuyên. Về việc xử lý tài sản đảm bảo trong phạm vi giới hạn giá trị đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp tài sản.

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**1. Xét về thủ tục kháng cáo**:

- Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đình Thanh, bà Nguyễn Thị Bảylàm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Việc kháng cáo là hợp lệ và Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

**2. Về nội dung kháng cáo:**

**Về tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng:** Ngân hàng Ngân hàng TMCP Đại Tín và Công ty TNHH Huynh Đô có giao kết Hợp đồng tín dụng số 0300033/HĐTD/HM-2012 ngày 29/3/2012, Khê ước nhận no số 01/0300033/HDTD/HM-2012/KUNN ngày 29/3/2012, Khế ước nhận nợ số 02/0300033/HDTD/HM-2012/KUNN ngày 30/3/2012, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐ/0300033/HĐTD/HM-2012 ngày 09/4/2012, hạn mức vay là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ). Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ hai bên ký kết tự nguyện, đúng pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật đối với các bên.

Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc Công ty TNHH Huynh Độ trả Ngân hàng tổng số tiền gốc, lãi tính đến ngày 295/2025 là: **10.154.716.735** đồng (Mười tỷ một

trăm năm mươi tư triệu bảy trăm mười sáu nghìn bảy trăm ba mươi lăm đồng) trong đó: Nợ gốc: **1.989.942.513** đồng, Nợ trong hạn lãi: **130.875.333** đồng, nợ lãi quá hạn **8.033.898.889** đồng.

Các đương sự không có kháng cáo về số tiền nợ gốc, nợ lãi phải trả nêu trên nên có hiệu lực pháp luật.

**Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ:**

**- Hợp đồng thế chấp tài sản giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Đình Thanh, bà Nguyễn Thị Bảy:**

Ngày 21/01/2009, tại Phòng Công chứng số 8, thành phố Hà Nội. Nguyên đơn và ông Nguyễn Đình Thanh, bà Nguyễn Thị Bảy ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH Huynh Đô. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 10; địa chỉ: Thôn Si Chợ, xã Hữu Bằng (nay là xã Quang Trung), huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, diện tích 79,9m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 758473, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00366/QSDĐ/784/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngay 25/5/2007 cho ông Nguyễn Đình Thanh và bà Nguyễn Thị Bảy.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 nêu trên được ký tại Phòng Công chứng số 8, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp này được các bên tự nguyện ký kết và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật nên có giá trị thi hành với các bên.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho ngân hàng là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, Tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/01/2009 đã ký giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Đình Thanh, bà Nguyễn Thị Bảy có thỏa thuận:

*"Điều 1. Tài sản thến chấp:*

*1.1 Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21; tờ bản đồ số 10 tại thôn Si Chợ, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất .....*

*1.2 Giá trị tài sản:*

*Bên A đã kiểm tra tài sản nói trên và cùng Bên B, Bên C thống nhất định giá là 330.000.000 đồng.....*

*Điều 2: Nghĩa vụ được đảm bảo: Bên B tự nguyên đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó – nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên C đối với Bên A (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh liên quan nếu có) tối đa không vượt quá giá trị tài sản nêu trên tại khoản 1.2 Điều 1 của Hợp đồng này ....."*

Trong trường hợp Nguyên đơn có yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21; tờ bản đồ số 10 tại thôn Si Chợ, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất mang tên ông Nguyễn Đình Thanh, bà Nguyễn Thị Bảy thì nghĩa vụ đảm bảo tối đa của tài sản là 330.000.000 đồng.

Chấp nhận nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thanh, bà Bảy sửa án sơ thẩm đối với yêu cầu này.

Trong vụ án này, ngoài Hợp đồng thế chấp tài sản của ông Nguyễn Đình Thanh, bà Nguyễn Thị Bảy có quy định rõ về giới hạn nghĩa vụ đảm bảo tối đa của tài sản. Còn có 02 Hợp đồng thế chấp tài sản khác giữa nguyên đơn và ông Cấn Văn Thành, bà Lê Thị Vân có quy định rõ về giới hạn nghĩa vụ đảm bảo tối đa của tài sản là 650.000.000 đồng; giữa nguyên đơn và ông Cấn Minh Thuyết, bà Đỗ Thị Hải có quy định rõ về giới hạn nghĩa vụ đảm bảo tối đa của tài sản là 2.090.000.000 đồng. Mặc dù không có kháng cáo. Tuy nhiên để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo. Hội đồng xét xử cần sửa án sơ thẩm về cách tuyên đối với việc xử lý các tài sản đảm bảo trong vụ án này theo đúng giới hạn tài sản đảm bảo trong hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ các điều Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 97; Điều 147; Điều 148; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 463, khoản 1 Điều 466, 468 Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 109, khoản 2 Điều 223, Điều 216 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 29 Điều 3, Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 1, 2 Điều 111; khoản 1, 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ và và khoản 1 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ  khoản 2 điều 26, khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

## QUYẾT ĐỊNH:

Xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà ông Nguyễn Đình Thanh, bà Nguyễn Thị Bảy.

*Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2025/KDTM-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất (nay là: Tòa án nhân dân KV 10), thành phố Hà Nội và quyết định như sau:*

1. Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu của Ngân hàng TM TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số về khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi số tiền là **6.543.767** đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số (trước đây là Ngân hàng Ngân hàng TNHH MTV Xây dựng Việt Nam). Buộc Công ty TNHH Huynh Đô phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0300033/HĐTD/HM-2012 ngày 29/3/2012, Khế ước nhận no số 01/0300033/HDTD/HM-2012/KUNN ngày 29/3/2012, Khế ước nhận nợ số 02/0300033/HDTD/HM-2012/KUNN ngày 30/3/2012, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐ/0300033/HĐTD/HM-2012 ngày 09/4/2012, tính đến ngày 29/5/2025 là: **10.154.716.735** đồng (Mười tỷ một trăm năm mươi tư triệu bảy trăm mười sáu nghìn bảy trăm ba mươi lăm đồng); trong đó: Nợ gốc: **1.989.942.513** đồng, Nợ trong hạn lãi: **130.875.333** đồng, nợ lãi quá hạn **8.033.898.889** đồng,

3. Kể từ ngày 30/5/2025, Công ty TNHH Huynh Đô tiếp tục phải trả khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0300033/HĐTD/HM-2012 ngày 29/3/2012, Khế ước nhận nợ số 01/0300033/HĐTD/HM-2012/KUNN ngày 29/3/2012, Khế ước nhận nợ số 02/0300033/HĐTD/HM-2012/KUNN ngày 30/3/2012, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐ/0300033/HĐTD/HM-2012 ngày 09/4/2012 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH Huynh Đô không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm là:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Thôn 2 (nay là thôn Làng Kim 1), xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, diện tích 187m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 223377, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00435 QSDĐ/1804/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 16/12/2002 cho hộ ông Cấn Minh Thuyết. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số công chứng 143, quyển số 01, ngày 21/01/2009 tại Phòng công chứng số 8 thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP Đại Tín – Chi nhánh Hà Nội và ông Cấn Minh Thuyết, bà Đỗ Thị Hải; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội) ngày 21/01/2009. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Huynh Đô có giới hạn nghĩa vụ đảm bảo tối đa là 2.090.000.000 đồng.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 10; địa chỉ: Thôn Si Chợ, xã Hữu Bằng (nay là xã Quang Trung), huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, diện tích 79,9m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 758473, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00366/QSDĐ/784/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngay 25/5/2007

cho ông Nguyễn Đình Thanh và bà Nguyễn Thị Bảy. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số công chứng 148, quyển số 01, ngày 21/01/2009 tại Phòng công chứng số 8 thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP Đại Tín – Chi nhánh Hà Nội và ông Nguyễn Đình Thanh và bà Nguyễn Thị Bảy; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội) ngày 21/01/2009. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Huynh Đô có giới hạn nghĩa vụ đảm bảo tối đa là 330.000.000 đồng.

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Thôn 4 (nay là thôn Làng Kim 2), xã Kim Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, diện tích 155m2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 758355, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00827/QSDĐ/2538/QĐ-UB do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 29/12/2006 cho ông Cấn Văn Thành và bà Lê Thị Vân. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số công chứng 150, quyển số 01, ngày 21/01/2009 tại Phòng công chứng số 8 thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP Đại Tín – Chi nhánh Hà Nội và ông Cấn Văn Thành và bà Lê Thị Vân; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng tài nguyên và môi trường huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội) ngày 21/01/2009. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Huynh Đô có giới hạn nghĩa vụ đảm bảo tối đa là 650.000.000 đồng.

Trong trường hợp phát mại tài sản thì những người đang sinh sống trên 03 thửa đất trên có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp có giá trị tương ứng với giới hạn nghĩa vụ đảm bảo để thi hành án.

4. Trong trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Công ty TNHH Huynh Đô vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

5. Án phí:

- Án phí sơ thẩm: Công ty TNHH Huynh Đô phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là **118.155.000** đồng (*Một trăm mười tám triệu một trăm năm mươi lăm nghìn đồng*). Hoàn trả Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số số tiền đã nộp tạm ứng án phí **58.430.000** đồng (*năm mươi tám triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng*) theo biển lại số 0018211 ngày 05/11/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đình Thanh, bà Nguyễn Thị Bảy không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

**4.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**
-VKSND TP Hà Nội;
- TAND KV 10- Hà Nội;
- Phòng THADS KV 10 - Hà Nội;
- Các Đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN**

**Tống Quốc Thanh**