

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 03/2026/KDTM-PT

Ngày 11 - 02 - 2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên
bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu,
hủy hợp đồng chuyển đổi, chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Biên và bà Trần Thị Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Xuân Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2025/TLPT-KDTM ngày 11 tháng
11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp liên quan đến
yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với
đất vô hiệu; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/KDTM-ST ngày 28
tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2025/QĐXXPT-
KDTM ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số
05/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 (gọi tắt là P5); địa chỉ:
Số B N, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là số B N, phường C, Thành
phố Hà Nội); người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L, chức vụ: Chủ
tịch Hội đồng quản trị; người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Xuân T, chức
vụ: Giám đốc khối quản lý và tái cấu trúc tài sản; người đại diện theo ủy quyền
lại: Ông Nguyễn Hoàng A, chức vụ: Phó Giám đốc QLKHDN khu vực miền B -
Phòng quản lý khách hàng doanh nghiệp khu vực miền B - Khối quản lý và tái
cấu trúc tài sản P5; ông Lê Sĩ Đ, chuyên gia QLKH - Phòng quản lý khách hàng
doanh nghiệp khu vực miền B - Khối quản lý và tái cấu trúc tài sản P5; bà Trần

Thị N, chuyên viên tổ tụng - Phòng quản lý khách hàng doanh nghiệp khu vực miền B - Khối quản lý và tái cấu trúc tài sản P5; vắng mặt ông A, ông Đ; có mặt bà N.

- **Bị đơn:** Công ty Cổ phần T28; địa chỉ: Thôn H, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là thôn H, phường T, tỉnh Ninh Bình); người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Duy H, chức vụ: Giám đốc; có mặt.

- **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Hoàng Thị T1; sinh năm 1961; nơi đăng ký thường trú: Xóm A, xã T, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xóm A, xã X, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

2. Chị Trần Thị Hồng N, sinh năm 1985; nơi cư trú: Đường Đ, phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là đường Đ, phường Đ, Thành phố Hà Nội); vắng mặt.

3. Chị Trần Thị Hồng T2, sinh năm 1994; nơi cư trú: Tổ B, phường C, quận B, Thành phố Hà Nội (nay là tổ B, phường Đ, Thành phố Hà Nội); vắng mặt.

4. Anh Trần Tiến P (đã chết năm 2024); người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh Trần Tiến P: Bà Hoàng Thị T1; sinh năm 1961 (mẹ đẻ anh P); nơi đăng ký thường trú: Xóm A, xã T, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xóm A, xã X, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

5. Cụ Trần Hữu N1 (đã chết năm 2025); người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ N1 gồm:

5.1. Bà Trần Thị Đ1; nơi cư trú: Xóm A, xã T, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xóm A, xã X, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

5.2. Bà Trần Thị M; nơi cư trú: Xóm A, xã T, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xóm A, xã X, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

- *Những người thừa kế khác của cụ Trần Hữu N1 (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của cụ Trần Hữu N1).*

6. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1962; nơi cư trú: Số B P, phường M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số B P, phường T, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

7. Ông Trần Văn N2, sinh năm 1956; nơi đăng ký thường trú: Số G T, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số G T, phường N, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông N2: Chị Trần Thị N, sinh năm 1989; nơi đăng ký thường trú: Số G N, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số nhà G N, phường N, tỉnh Ninh Bình); nơi cư trú: Số G T, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số G T, phường N, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

8. Chị Trần Thị N, sinh năm 1989; nơi đăng ký thường trú: Số G N, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là Số nhà G N, phường N, tỉnh Ninh Bình); nơi cư trú: Số G T, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số G T, phường N, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

9. Anh Trần Anh T3, sinh năm 1991; nơi đăng ký thường trú: Số G T, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số G T, phường N, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh T3: Chị Trần Thị N, sinh năm 1989; nơi đăng ký thường trú: Số G N, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là Số nhà G N, phường N, tỉnh Ninh Bình); nơi cư trú: Số G T, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số G T, phường N, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số C H, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số C H, phường N, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

11. Anh Trần Minh Đ2, sinh năm 1982; nơi cư trú: Số C H, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số C H, phường N, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

12. Chị Vũ Thị H1 (vợ của anh Trần Anh T5), sinh năm 1981; nơi cư trú: Số C T, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số nhà C T, phường N, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

13. Cháu Trần Minh Q (con của anh Trần Anh T5), sinh năm 2008; nơi cư trú: Số C T, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số nhà C T, phường N, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Q: Chị Vũ Thị H1, sinh năm 1981; nơi cư trú: Số C T, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số nhà C T, phường N, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T4, anh Đ2 và chị H1: Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1962; nơi đăng ký thường trú: Số A H, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số A H, phường N, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

14. Bà Nguyễn Thị P2, sinh năm 1970; anh Đặng Hữu N3, sinh năm 1988; và chị Nguyễn Thị T26, sinh năm 1991; cùng nơi cư trú: Số E Quốc lộ B, xã P, huyện S, Thành phố Hà Nội (nay là số 54 Quốc lộ B, xã S, Thành phố Hà Nội); đều vắng mặt.

15. Ông Đặng Minh P3, sinh năm 1963 và ông Đặng Hữu H2, sinh năm 1972; cùng nơi đăng ký thường trú: Đường B, thôn T, xã M, huyện S, Thành phố Hà Nội (nay là đường B, thôn T, xã S, Thành phố Hà Nội); đều vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị P2, anh Đặng Hữu N3, chị Nguyễn Thị T26 và ông Đặng Minh P3: Ông Bùi Khắc H3 - Luật sư của Văn phòng L4, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; có mặt.

17. Ông Bùi Ngọc C, sinh năm 1955; nơi cư trú: Xóm T, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là Xóm T, xã X, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

18. Bà Vũ Thị T7, sinh năm 1957; nơi cư trú: Xóm T, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xóm T, xã X, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C và bà T7: Bà Bùi Thị D, sinh năm 1966; nơi đăng ký thường trú: Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là

xóm A L, xã X, tỉnh Ninh Bình); nơi cư trú: Số G phố L, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là số G phố L, xã X, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

19. Ông Bùi Như L1, sinh năm 1973; đăng ký thường trú tại: Số F thôn Đ, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số F thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

20. Anh Phạm Văn N4, sinh năm 1978 và chị Lương Thị H4, sinh năm 1987; cùng đăng ký thường trú: Xóm T, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (Nay là xóm T, xã X, tỉnh Ninh Bình); đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H4: Anh Phạm Văn N4, sinh năm 1978; đăng ký thường trú: Xóm T, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xóm T, xã X, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

21. Anh Hoàng Trọng N5, sinh năm 1982; nơi đăng ký thường trú: Số F thôn Đ, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số F thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

22. Chị Trương Thị Thu H5, sinh năm 1984; đăng ký thường trú: Số F N, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số F N, phường N, tỉnh Ninh Bình); nơi cư trú: Số F thôn Đ, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số F thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

23. Bà Trần Thị T8, sinh năm 1947; nơi đăng ký thường trú: Số F thôn Đ, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số F thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H5 và bà T8: Anh Hoàng Trọng N5, sinh năm 1982; nơi đăng ký thường trú: Số F thôn Đ, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số F thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

24. Anh Trần Bá V, sinh năm 1991; nơi đăng ký thường trú: Thôn N, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là thôn N, phường Đ, tỉnh Ninh Bình); nơi cư trú: Ngõ F thôn Đ, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là ngõ F thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

25. Chị Nguyễn Thị N6, sinh năm 1991; nơi đăng ký thường trú: Ngõ F thôn Đ, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là ngõ F thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N6: Anh Trần Bá V, sinh năm 1991; nơi đăng ký thường trú: Thôn N, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là thôn N, phường Đ, tỉnh Ninh Bình); nơi cư trú: Ngõ F thôn Đ, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là ngõ F thôn Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

26. Anh Nguyễn Hữu L2, sinh năm 1983; nơi đăng ký thường trú: Thôn H, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là thôn H, phường T, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

27. Anh Trần Mạnh H6, sinh năm 1980; nơi đăng ký thường trú: Số A T, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số A T, phường N, tỉnh Ninh Bình); nơi cư trú: Số B T, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số B T, phường N, tỉnh Ninh Bình); vắng mặt.

28. Phòng C3, Sở Tư pháp tỉnh Nam Định (nay là Phòng C4, Sở Tư pháp tỉnh Ninh Bình); địa chỉ: Phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là Số C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình). Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thanh H7, chức vụ Trưởng văn phòng; vắng mặt.

29. Phòng C5, Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số A K, phường G, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là Số A K, phường H, Thành phố Hà Nội). Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Hồng N7, chức vụ: Trưởng văn phòng; có đơn xin vắng mặt.

30. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ6 (sau đây gọi tắt là B1); địa chỉ: T T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là T T, phường H, Thành phố Hà Nội). Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T9, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Danh T10, chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ; người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Trần Đăng Đ3, CCCD số 036080022241; ông Nguyễn Quốc D1, CCCD số 036069017747; ông Bùi Văn T11, CCCD số 036076016567; ông Nguyễn Đình G, CCCD số 001087009556; ông Lê Huy H8, CCCD số 036091018829; bà Đỗ Thúy H9, CCCD số 025197007015 (theo Quyết định ủy quyền số 20352/QĐ-BIDV ngày 17-11-2023); vắng mặt.

31. Ngân hàng N11 (sau đây gọi tắt là A1); địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội (nay là số B L, phường G, Thành phố Hà Nội). Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V1, chức vụ: Tổng giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn S, chức vụ: Giám đốc A1 Chi nhánh S2; người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Trần Trí T12, chức vụ: Phó giám đốc A1 Chi nhánh S2, bà Phạm Thị Thu H10, chức vụ: Phó giám đốc A1 Chi nhánh S2, ông Nguyễn Khánh T13, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng cá nhân A1 Chi nhánh S2; bà Nguyễn Thị Bích N8, chức vụ: Cán bộ pháp chế A1 Chi nhánh S2, bà Tạ Thị Huyền S1, chức vụ: Cán bộ pháp chế A1 Chi nhánh S2 (theo Quyết định ủy quyền số 125/QĐ/NHNoSS-KHCN ngày 08/3/2024); vắng mặt.

32. Phòng C6, tỉnh Nam Định (nay là Phòng Công chứng Phú Lộc tỉnh C6); địa chỉ: Số B H, phường B, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số B H, phường N, tỉnh Ninh Bình); người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức C1, chức vụ: Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

34. Ông Phạm Hồng T14 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Ninh Bình; người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị T15, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị phường N, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Đặng Minh P3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Tổng Công ty T29 - Chi nhánh N12 (sau đây gọi tắt là P6) và Công ty Cổ phần T28 (sau đây gọi tắt là Công ty T28) đã xác lập quan hệ tín dụng như sau:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009 giữa P6 và Công ty T28, với các nội dung: Đối với hạn mức tín dụng 1.800.000.000 đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động thực hiện hợp đồng kinh tế số 117KD/2009-HĐKT ngày 15/8/2009, thời hạn 06 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên; biện pháp bảo đảm khoản vay được quy định chi tiết tại các hợp đồng thế chấp 14A/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14B/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14C/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14D/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009.

Ngày 05-11-2009, P6 và Công ty T28 ký kết phụ lục 01PL/17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ nội dung sửa đổi/bổ sung hạn mức tín dụng 2.965.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên; biện pháp bảo đảm khoản vay được quy định chi tiết tại các hợp đồng thế chấp số 14A/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14B/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14C/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14D/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14E/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 05/11/2009.

Ngày 16/12/2009, P6 và Công ty T28 ký kết phụ lục 02PL/17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ nội dung sửa đổi/bổ sung hạn mức tín dụng 4.565.000.000 đồng; biện pháp bảo đảm khoản vay được quy định chi tiết tại các hợp đồng thế chấp số 14A/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14B/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14C/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14D/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14E/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 05/11/2009; 14F/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 05/12/2009; 14G/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 04/12/2009; 14H/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009; 14I/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009; 14K/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009; 14M/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009; 14N/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009.

Ngày 23/01/2010, P6 và Công ty T28 ký kết phụ lục 03PL/17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ nội dung sửa đổi/bổ sung hạn mức tín dụng 6.145.000.000 đồng; biện pháp bảo đảm khoản vay được quy định chi tiết tại các hợp đồng thế chấp số 14A/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14B/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14C/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14D/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14E/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 05/11/2009; 14F/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 05/12/2009; 14G/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 04/12/2009; 14H/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009; 14I/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009; 14K/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009; 14M/HĐTC-

HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009; 14N/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009; 14O/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 25/01/2010; 14P/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 25/01/2010; 14Q/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 25/01/2010; 14S/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 25/01/2010.

Ngày 14/4/2010 P6 và Công ty T28 ký kết phụ lục 04PL/17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ nội dung sửa đổi/bổ sung như sau: Lãi suất cho vay áp dụng đối với khoản vay bằng đồng Việt Nam kể từ ngày điều chỉnh lãi suất theo phụ lục này, từ ngày 14/4/2010 đến ngày 30/4/2010 là 15,5%/năm đối với dư nợ vay phát sinh trước ngày 14/4/2010 là 17% đối với dư nợ phát sinh sau ngày 14/4/2010.

Thực hiện thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ, P6 đã thực hiện giải ngân 07 lần cụ thể như sau:

Số kế ước	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Số tiền (VNĐ)	Mục đích
01/17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	07/10/2009	07/4/2010	1.529.000.000	Thanh toán tiền thuê tàu, thanh toán tiền lương, tiền mua dầu máy.
02/17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	09/10/2009	07/04/2010	271.000.000	Thanh toán tiền lương nhân công.
03/17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	06/11/2009	07/10/2010	1.165.000.000	Thanh toán tiền xăng dầu, đường ống, nhân công T10/2009, cát bơm T10/2009.
04/17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	21/12/2009	07/10/2010	1.600.000.000	Thanh toán tiền dầu, đường ống bơm cát phục vụ san lấp điện lực Thái Bình.
05/17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	02/02/2010	07/10/2010	1.580.000.000	Thanh toán tiền dầu nhờn, dầu diesel cho tàu bơm cát phục vụ san lấp điện lực Thái Bình.
06/17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	29/4/2010	07/10/2010	1.000.000.000	Thanh toán tiền dầu nhờn, tiền lương nhân công tháng 3/2010 và tiền bơm cát phục vụ san lấp điện lực Thái Bình.
07/17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	13/5/2010	07/10/2010	800.000.000	Thanh toán tiền bơm cát phục vụ san lấp điện lực Thái Bình.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng hạn mức số 17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009, các bên đã thỏa thuận giải chấp một số tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp 14B/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14D/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; 14E/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 05/11/2009; 14F/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 05/12/2009; 14G/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 04/12/2009; 14H/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009; 14I/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009; 14K/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009; 14M/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009; 14N/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 16/12/2009; 14O/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 25/01/2010; 14P/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 25/01/2010; 14Q/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 25/01/2010; 14S/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 25/01/2010. Ngoài các tài sản chưa giải chấp theo Hợp đồng thế chấp số 14A/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; Hợp đồng số 14C/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009, Công ty T28 đã bổ sung các tài sản bảo đảm khác, đảm bảo đúng quy định về hạn mức cho vay theo quy định của Ngân hàng gồm các tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 14T/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ, số công chứng 122A, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/ĐT ngày 02/4/2010; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 14/01/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ, số công chứng 172E, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/ĐT ngày 06/5/2010; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 14/03/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ, số công chứng 170H, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/ĐT ngày 06/5/2010; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 14/04/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/ĐT ngày 12/8/2010; Hợp đồng số 14.09/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ, số công chứng 492H, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/ĐT ngày 22/10/2010; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 14.14/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ, số công chứng 492E, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/ĐT ngày 21/10/2010.

Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009, P6 và Công ty T28 ký kết với các nội dung: Khoản cam kết cho vay 20.000.000.000 đồng, mục đích vay để thực hiện đầu tư vào Dự án nhà máy G1, tại thôn H, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định; thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên và thời gian ân hạn là 09 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên, lãi suất cho vay 17%/năm đối với kỳ nhận nợ đầu tiên và lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 01 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên (phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01PL/00010/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ); lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay áp dụng tại ngày đến hạn đối với phần nợ đến hạn nhưng chưa được trả; 100% lãi suất cho vay áp dụng tại ngày đến hạn đối với số dư nợ chưa đến hạn nhưng phải chuyển thành nợ quá hạn.

Ngày 01-3-2010, P6 và Công ty T28 ký kết Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01PL/00010/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp

đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009 liên quan đến áp dụng lãi suất.

Thực hiện thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ, P6 đã tiến hành giải ngân tổng số tiền vay là 20.000.000.000 đồng theo 06 kế ước nhận nợ cụ thể như sau:

Số kế ước	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Số tiền giải ngân (VNĐ)	Mục đích giải ngân
01	02/3/2010	02/3/2015	5.000.000.000	Thanh toán phần công việc hoàn thành thuộc dự án Nhà máy gạch Tuynel Hữu Bị.
02	12/3/2010	02/3/2015	5.000.000.000	
03	29/3/2010	02/3/2015	3.000.000.000	
04	16/4/2010	02/3/2015	2.000.000.000	Thanh toán phần thiết bị, xây lắp hoàn thành thuộc dự án nhà máy gạch Tuynel Hữu Bị.
05	22/6/2010	02/3/2015	3.000.000.000	Thanh toán phần xây lắp, thiết bị đã hoàn thành của dự án.
06	01/9/2010	02/3/2015	2.000.000.000	Thanh toán khối lượng xây lắp và thiết bị hoàn thành của nhà máy gạch Tuynel Hữu Bị.
Tổng			20.000.000.000	

P6 và Công ty T28 đã ký kết Hợp đồng bảo đảm 10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ cùng các Phụ lục Hợp đồng bảo đảm số 01PL/10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 04/12/2009, 02/10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 02/3/2012, 03/10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 20/9/2013. Theo đó, Thiên Trần V2 đã thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay cụ thể:

Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, quyền khai thác tài nguyên, toàn bộ máy móc, trang thiết bị, công trình phụ trợ, văn phòng, nhà xưởng và các tài sản khác thuộc Dự án nhà máy G1 được xây dựng trên phần đất dự án đã được đăng ký thế chấp cho B nhận bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 920612 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 12/7/2008, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00967 bao gồm: Phần xây dựng có nhà để xe, nhà làm việc, lò nung hầm sấy, ống khói, nhà chứa than, nhà kinh doanh bán hàng, nhà bao che lò nung hầm sấy, nhà điều hành của ban dự án, nhà bảo vệ, cổng tường bao, nhà phơi gạch mộc, nhà bao che khu chế biến tạo hình, rãnh thoát nước, xe goòng phần xây dựng, trạm biến áp 750 KVA phần xây dựng, điện chiếu sáng, kho chứa than 2, nhà chứa đất 1, nhà chứa đất 2, nhà phơi 2, nhà điều hành 2 tầng, nhà cơ khí, kho cơ khí, sân phơi ngoài trời, kệ palet. Phần thiết bị, phương tiện vận tải có máy ủi D45P, xe tải BKS 18N-8212, xe tải BKS 18N-8246, xe tải BKS 18N-8250, xe tải BKS 18N-8020, xe tải BKS 18N-8031,

hộp số, xe goòng phân thiết bị, trạm biến áp 750 KVA phân thiết bị, cổng inox, hệ thống máy chế biến tạo hình và hệ thống thiết bị lò nung hàm sấy, động cơ các loại, máy nghiền than, gia công kết cấu lò nung hàm sấy, hệ thống thông gió, ống hút lò nung hàm sấy, hệ thống can nhiệt - lò nung, kênh thoát khí, băng tải cao su B500, sơ mi máy chế biến, máy nén khí, xe bàn, xe thùng to, xe thùng nhỏ. Tài sản bảo đảm đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường tỉnh N ngày 13/12/2009, ngày 30/09/2013 và ngày 06/03/2014.

Hợp đồng bảo hiểm và toàn bộ quyền, quyền lợi và lợi ích của bên bảo đảm theo hợp đồng bảo hiểm, bao gồm cả quyền nhận tiền bảo hiểm, lợi ích từ các yêu cầu bồi thường theo hợp đồng bảo hiểm và mọi khoản tiền và tài sản khác có thể được nhận theo hợp đồng bảo hiểm.

Các tài sản khác thuộc dự án hoặc nằm trên phần đất dự án được đăng ký thế chấp cho bên nhận bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 920612 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 12-7-2008, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00967. Hợp đồng cho vay hạn mức số 32/TDĐT-HM/TCĐK-CNNĐ ngày 06/7/2011

Ngày 06/7/2011 P6 và Công ty T28 đã ký kết Hợp đồng hạn mức cho vay số 32/TDĐT-HM/TCĐK-CNNĐ, với các nội dung hạn mức tín dụng 9.000.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công các công trình đã ký hợp đồng và kinh doanh vật tư, kinh doanh sản xuất gạch tuynel năm 2011; thời hạn hạn mức tối đa 12 tháng kể từ ngày ký, thời hạn khoản vay đối với khoản vay phục vụ mục đích kinh doanh vật tư và hoạt động sản xuất kinh doanh gạch Tuynel tối đa không quá 04 tháng, đối với khoản vay phục vụ hoạt động kinh doanh san lấp tối đa không quá 07 tháng.

Thực hiện thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 32/TDĐT-HM/TCĐK-CNNĐ, P6 đã tiến hành giải ngân theo 11 kế ước nhận nợ cụ thể như sau:

Số kế ước	Ngày giao dịch	Ngày đến hạn	Số tiền	Nội dung
01/32/TDĐT-HM/TCĐK-CNNĐ	29/7/2011	29/01/2012	2.300.000.000	Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động SXKD
02/32/TDĐT-HM/TCĐK-CNNĐ	08/8/2011	08/12/2011	2.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động của nhà máy gạch Tuynel
03/32/TDĐT-NH/TCĐK-CNNĐ	17/8/2011	17/12/2011	2.000.000.000	
04/32/TDĐT-	25/8/2011	25/12/2011	700.000.000	Bổ sung vốn lưu

HM/TCDK-CNNĐ				động để thực hiện hoạt động SXKD
05/32/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	25/8/2011	25/12/2011	2.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động của nhà máy gạch Tuynel
06/32/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	14/11/2011	14/3/2012	1.800.000.000	
07/32/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	21/12/2011	21/4/2012	900.000.000	
08/32/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	22/12/2011	22/4/2012	900.000.000	
09/32/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	27/12/2011	27/4/2012	900.000.000	
10/32/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	30/12/2011	30/4/2012	750.000.000	Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động SXKD
11/32/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	17/01/2012	17/7/2012	2.300.000.000	

Để đảm bảo cho khoản vay phát sinh từ Hợp đồng hạn mức cho vay số 32/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ, Công ty T28 đã sử dụng các tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/10/32/HĐTC/TCDK-CNNĐ ngày 21/5/2012, số công chứng 2035, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/9/2013 tại Văn phòng C7, thành phố N và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/10-32/HĐTC/TCDK-CNNĐ ngày 18/6/2012, số công chứng 2154, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2012 tại Phòng C5, Thành phố Hà Nội. Ngoài ra, P6 - Nam Định và các chủ tài sản cùng thoả thuận các tài sản nêu trên để bảo đảm cho các nghĩa vụ thanh toán đầy đủ các khoản nợ gốc, lãi, phí và bất kỳ khoản tiền nào phát sinh hoặc liên quan theo Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ký ngày 03/12/2009.

Hợp đồng hạn mức cho vay số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 12/7/2013.

Ngày 12/7/2013, P6 và Công ty T28 đã ký kết Hợp đồng hạn mức cho vay

số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ, với các nội dung hạn mức tín dụng 6.650.000.000 đồng; mục đích PVFC - Nam Định cho Công ty T28 vay vốn để bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh nhà máy G2; thời hạn hạn mức tín dụng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc một ngày sớm hơn khi Hạn mức tín dụng bị hủy bỏ hoặc chấm dứt theo quy định tại hợp đồng này; thời hạn từng khoản vay tối đa 05 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay và được ghi cụ thể trên từng khế ước nhận nợ, lãi suất cho vay áp dụng tại thời điểm ký hợp đồng là 14%/năm và lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng/01 lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay áp dụng tại ngày đến hạn đối với dư nợ gốc đến hạn nhưng chưa được trả; 100% lãi suất cho vay áp dụng tại ngày đến hạn đối với số dư nợ chưa đến hạn nhưng phải chuyển thành nợ quá hạn.

Thực hiện cam kết đã thoả thuận tại Hợp đồng hạn mức cho vay số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ, P6 đã thực hiện giải ngân tổng số tiền là 5.635.000.000 đồng theo 07 khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

Số khế ước	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Số tiền giải ngân (VNĐ)	Mục đích giải ngân
01	25/7/2013	25/12/2013	935.000.000	Thanh toán tiền than cám; tiền lương CBNV để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Thiên Trần Vũ.
02	29/7/2013	29/12/2013	850.000.000	Thanh toán tiền than qua lửa, tiền đất, tiền điện tháng 7 để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Thiên Trần Vũ.
03	29/8/2013	29/01/2014	650.000.000	Thanh toán tiền than cám, tiền đất, để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Thiên Trần Vũ.
04	11/9/2013	11/02/2014	700.000.000	Thanh toán tiền than qua lửa, tiền đất, tiền dầu diesel để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ

				phần Thương mại và Dịch vụ Thiên Trần Vũ.
05	12/9/2013	12/02/2014	950.000.000	Thanh toán tiền than cám, tiền đất để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Thiên Trần Vũ.
06	17/09/2013	17/02/2014	800.000.000	Thanh toán tiền than qua lửa, than cám, tiền dầu diesel để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Thiên Trần Vũ.
07	27/09/2013	27/02/2014	750.000.000	Thanh toán tiền than qua lửa, than cám để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Thiên Trần Vũ.
Tổng cộng			5.635.000.000	

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty T30 Phụ lục Hợp đồng bảo đảm số 01/14A/HĐTC -HM/TCDK-CNNĐ ngày 20/9/2013, sửa đổi một số điều của Hợp đồng thế chấp số 14A/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009, số công chứng 09, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người thứ ba số 02PL/14C/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 20/9/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Hợp đồng số 14C/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người thứ ba số 01PL/14/01/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 18/11/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 14/01/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 05/5/2010; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người thứ ba số 01PL/14/03/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 18/11/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 14/03/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 05/5/2010; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 14/04/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người thứ ba số 01PL/14.09/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 18-11-2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số

số 14.09/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 21/10/2010; Hợp đồng thế chấp số 35/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 31/7/2013, số công chứng 15, quyền số 01/VPCC-HĐGD tại Văn phòng C8, huyện X, tỉnh Nam Định; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 043.2014/HĐTC-PVB ngày 08/4/2014, số công chứng 687, quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2014 tại Phòng C3 tỉnh Nam Định.

Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty T28:

Ngày 30/11/2010, Công ty T28 đã tắt toán toàn bộ khoản nợ gốc lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009; các bên đã tiến hành giải chấp một số các tài sản bảo đảm cho khoản vay này; đồng thời, ký phụ lục hợp đồng thế chấp đối với các tài sản bảo đảm để tiếp tục bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng phát sinh từ Hợp đồng hạn mức cho vay số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ và các hợp đồng tín dụng khác được ký kết vào trước, trong hoặc sau giữa P5 và Công ty T28.

Ngày 30/9/2013, Công ty T28 đã tắt toán toàn bộ khoản nợ gốc lãi phát sinh từ Hợp đồng cho vay hạn mức số 32/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 06/7/2011. Do tại thời điểm Công ty T31 Hợp đồng cho vay hạn mức số 32/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ, Công ty vẫn còn các nghĩa vụ tín dụng phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ký ngày 03/2/2009 và các Hợp đồng tín dụng, thoả thuận khác được ký giữa P5 chưa tắt toán nên P5 không giải chấp các tài sản bảo đảm. Vì vậy, các bên không thực hiện việc giải chấp các tài sản bảo đảm cho khoản vay này bởi căn cứ theo thoả thuận tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp số 01/10-32/HĐTC/TCDK-CNNĐ ngày 21/5/2012 và Hợp đồng thế chấp số 02/10-21/HĐTC/TCDK-CNNĐ ngày 18/6/2012, tài sản thế chấp để bảo đảm thanh toán cho các nghĩa vụ thanh toán đầy đủ các khoản nợ gốc, lãi, phí và bất kỳ khoản tiền nào phát sinh hoặc liên quan theo Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ký ngày 03/12/2009 và các Hợp đồng tín dụng, thoả thuận khác được ký giữa P5 và Công ty T28.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ và Hợp đồng tín dụng số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ: Công ty T32 thanh toán một phần nghĩa vụ gốc, lãi cho P6 (nay là P5) như sau:

Số tiền đã trả theo các HĐTD	HĐTD số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ	HĐTD số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ	Tổng cộng
Số tiền gốc	4.066.555.590đ	2.040.500.000đ	6.107.055.590đ
Số tiền lãi	1.677.511.988đ	520.541.944đ	2.198.053.932đ
Tổng cộng	5.744.067.578đ	2.561.041.944đ	8.305.109.522đ

Sau khi Công ty T28 thanh toán được 1 phần nghĩa vụ gốc, lãi cho P6 (nay là P5), P5 đã tiến hành giải chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất tại địa chỉ ở xóm E, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xã X, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 949434, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00003 do UBND huyện X cấp ngày 20/01/2010 cho ông Ngô Văn T16 và bà Lương Thị T17; theo Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người thứ ba số 01PL/14/01/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 18/11/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 14/01/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 05/5/2010.

Công ty T28 đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận, P6 đã nhiều lần đôn đốc và làm việc với Công ty T33 việc đề nghị Công ty T28 thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết.

Ngày 15/12/2012, P6 đã thay đổi lịch trả nợ lần thứ nhất của Công ty T28 theo hướng gia hạn thời gian nợ cho khách hàng tại Quyết định số 7680/QĐ-TCDK ngày 30/11/2012 của Tổng Giám đốc Tổng Công ty T29 được thể hiện ở Phụ lục hợp đồng tín dụng số 04PL/10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 15/12/2012.

Ngày 09/05/2014, P5 kế thừa P6 đã thay đổi lịch trả nợ lần thứ hai của Công ty T28 theo hướng gia hạn thời gian nợ cho khách hàng tại Quyết định số 4838/QĐ-TCDK ngày 09/05/2014 của Tổng Giám đốc P5, được thể hiện ở Phụ lục hợp đồng tín dụng số 06PL/10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 09/05/2014 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 02PL/36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 09/05/2014. Tuy nhiên, Công ty T28 vẫn tiếp tục vi phạm về thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho P5.

Tháng 7 năm 2016, cơn bão số 1 đi qua khu vực Nam Định, Thái Bình đã làm cho dây chuyền nhà máy G2 bị thiệt hại nặng nề, dẫn đến dây chuyền sản xuất gạch số 2 (do B1 tài trợ vốn) bị sụp đổ hoàn toàn; dây chuyền sản xuất gạch số 1 (P5 tài trợ vốn) hư hại nghiêm trọng buộc hoạt động kinh doanh phải tạm ngừng hoạt động. Sau khi được đền bù thiệt hại từ bảo hiểm số tiền 12.919.000.000 đồng từ Công ty B2, Công ty T28 đã không sử dụng số tiền này để thanh toán các khoản nợ đến hạn và quá hạn cho P5 mà đã sử dụng vào mục đích khác và khôi phục lại hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ngày 27/12/2019, P5 và Công ty TNHH MTV Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam (V5) đã ký Hợp đồng mua, bán nợ số 3788/2019/MBN.VAMC-PVcomBank liên quan đến việc mua, bán nợ xấu của khách hàng Công ty T28. Cùng ngày, Công ty TNHH MTV Q2 của các tổ chức tín dụng Việt Nam (V5) đã ủy quyền lại cho P5 theo Hợp đồng ủy quyền số 3789/2019/UQ.VAMC- P5 ký ngày 27/12/2019 v.v xử lý khoản nợ xấu của khách hàng Công ty T28.

Ngày 16/5/2019, P5 đã gửi công văn số 5927/PVB-QL&TCTTS cho Công ty T33 việc thông báo thu hồi nợ quá hạn.

Ngày 05/9/2019, P5 đã gửi công văn số 12091/PVB-QL&TCTTS cho Công ty T33 việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán gốc lãi khoản vay quá

hạn. Đến ngày 26/12/2019, P5 gửi Công văn số 18056/PVB-QL&THN đến Công ty T33 việc khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

Tháng 3 năm 2023, VAMC đã khởi kiện Công ty Thiên Trần Vũ tại Tòa án nhân dân thành phố Nam Định P6 đề nghị giải quyết tranh chấp phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ngày 08/12/2023, VAMC đã gửi Công văn số 1377/VAMC-BAN 1 v/v đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua, bán nợ số 3788/2019/MBN.VAMC- P5 (theo thỏa thuận tại khoản 10 Điều 4 của Hợp đồng mua bán nợ). Do đó, theo quy định tại khoản 4 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng và khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng mua, bán nợ số 3788/2019/MBN.VAMC- P5 về thanh toán trái phiếu đặc biệt, mua lại khoản nợ đã bán và xử lý số tiền thu hồi nợ, P5 được chuyển giao lại toàn bộ khoản nợ của Công ty T28 đã bán cho VAMC. Theo đó, P5 kế thừa lại toàn bộ quyền và nghĩa vụ của VAMC trong vụ án kinh doanh thương mại này và thay đổi tư cách tham gia tố tụng; đồng thời, trở thành nguyên đơn trong vụ án.

P5 đã nộp đơn rút 1 phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ ở số nhà E tổ B, phường T, thành phố N (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S370726, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03199 QSDĐ/803/2005 QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 22/3/2005 cho bà Tạ Thị T18; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 14T/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ, số công chứng 122A, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/ĐT ngày 02/4/2010, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký và thông tin nhà đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N, tỉnh Nam Định ngày 03/4/2010 tương ứng với 3,87% nghĩa vụ nợ của Công ty P5.

P5 đã nộp đơn rút 1 phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ ở số A, tổ A, A, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 332089, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 13-64501669 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 08/01/2007 cho ông Vũ Viết H11; tương ứng với 1,08% tổng nghĩa vụ nợ của Công ty P5 tạm tính đến ngày 10/10/2024, cụ thể nghĩa vụ nợ tương ứng với tài sản này là 636.227.275 đồng (trong đó gốc 211.801.279 đồng; lãi 424.425.997 đồng) và số tiền lãi phát sinh trên nghĩa vụ nợ tương ứng của tài sản này theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 11/10/2024 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ. (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 14/04/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ, số công chứng, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/ĐT ngày 12/8/2010 được ký giữa ông Vũ Viết H11 và Công ty T34 ông Trần Duy H đại diện và P5 do ông Hoàng Q1 đại diện tại Văn phòng C9, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N, tỉnh Nam Định ngày 13/8/2010).

Đối với các tài sản P5 và Ngân hàng B1 tranh chấp về quyền yêu cầu kê biên phát mại gồm nhà chứa máy nghiền than và trạm biến áp 1500 KVA quan điểm của P5 như sau:

Nhà cơ khí cũ có diện tích 154,1m² hiện trạng hiện nay là một phần Nhà chứa máy nghiền than với diện tích 495m². P5 có quyền yêu cầu kê biên phát mại đối với phần diện tích 154,1m² này.

Trạm biến áp 750KVA hiện nay đã thay đổi về thiết bị thành trạm biến áp 1500KVA. B1 đã cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc đầu tư, nâng cấp trạm biến áp. Tuy nhiên, B1 chỉ nâng cấp thiết bị của trạm biến áp, còn phần xây dựng của trạm biến áp 750KVA vẫn còn. Vì vậy P5 có quyền yêu cầu kê biên phát mại đối với phần xây dựng của Trạm biến áp.

Nghĩa vụ nợ của Công ty T30 Hợp đồng tín dụng tại P5 tính đến hết ngày 28/8/2025, cụ thể:

Buộc Công ty T35 số nợ tương ứng với 95.05% tổng nghĩa vụ là: 59.455.014.422 đồng, trong đó tổng nợ gốc là 18.560.793.398 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.767.344.435 đồng, nợ lãi quá hạn là 39.126.876.589 đồng, gồm:

Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03-12-2009 là 48.852.735.718 đồng, trong đó nợ gốc là 15.144.316.453 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.273.132.934 đồng, lãi quá hạn là 32.435.286.331 đồng.

Dư nợ theo Hợp đồng hạn mức cho vay số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 12-7-2013 là 10.602.278.704 đồng, trong đó nợ gốc là 3.416.476.946 đồng, nợ lãi trong hạn là 494.211.501 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.691.590.257 đồng.

Nay P5 đề nghị Toà án giải quyết những yêu cầu sau:

Tính đến hết ngày 28/8/2025, dư nợ tạm tính (gốc, lãi) của Công ty T36 với 95.05% tổng nghĩa vụ là: 59.455.014.422 đồng; trong đó tổng nợ gốc là 18.560.793.398 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.767.344.435 đồng, nợ lãi quá hạn là 39.126.876.589 đồng.

Buộc Công ty T28 phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 29/8/2025 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay tại P5.

Trong trường hợp Công ty T37 thanh toán được khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, P5 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm đã thế chấp và theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp; trong đó:

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty T30 Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009 và Hợp đồng hạn mức cho vay số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 12/7/2013 gồm:

Máy xúc đào bánh xích KOMATSU PC220LC-5; model: KOMATSU PC220LC-5; năm sản xuất 1992; nơi lắp ráp Nhật Bản; số khung: PC220-37764;

số máy: 6D95L-113457 theo Hợp đồng thế chấp số 14A/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009, số công chứng 09, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Đà Nẵng ngày 08/10/2009.

Ô tô Hyundai Santafe SLX - 7 chỗ mới 100%; chủ sở hữu Công ty T28; BKS 18N-6896; model: SANTAFE SLX; động cơ: D4HA, 4 kỳ, tăng áp, 4 xi lanh thẳng hàng; năm sản xuất 2009; nơi lắp ráp Hàn Quốc; số khung: KMHSJ81UBAU523022; số máy: 9U022875; màu sơn: Đen theo Hợp đồng thế chấp số 14A/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009, số công chứng 09, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Đà Nẵng ngày 08/10/2009.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 10; địa chỉ: Xóm E, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xã X, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 821078, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 03266/2494/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 03/12/2007 cho ông Trần Hữu Í và vợ (bà Hoàng Thị T1); theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 14C/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ, số công chứng 10, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2009, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X, tỉnh Nam Định ngày 06/10/2009.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 10.1; địa chỉ: Xóm B, thôn P, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 625422, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 13-69901402 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 7/11/2006 cho bà Nguyễn Thị P1; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 14/03/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ, số công chứng 1704, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/ĐT ngày 06/5/2010, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N, tỉnh Nam Định ngày 06/5/2010.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 12; địa chỉ: Số nhà E, tổ B, Đ, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 026110, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 113-67201904 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 08/9/2006 cho ông Trần Văn N2; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 14.09/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ, số công chứng 4924, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/ĐT ngày 22/10/2010, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N, tỉnh Nam Định ngày 22/10/2010.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 312, tờ bản đồ

số 8; địa chỉ: Số C, tổ A, H, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ230430, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 13-66600881 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 14/12/2006 cho ông Trần Văn T19 và bà Nguyễn Thị T4 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/10-32/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ, số công chứng 896, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2012, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N, tỉnh Nam Định ngày 22/5/2012.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10; địa chỉ: Xóm T, Xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xã X, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 248746, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 05288/431/QĐ-UBND/2006 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Nam Định cấp ngày 03/4/2006 cho ông Bùi Ngọc C và bà Vũ Thị T7; theo Hợp đồng thế chấp số 35/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ, số công chứng 15, quyền số 01/VPCC-HĐGD ngày 31/7/2013, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X, tỉnh Nam Định ngày 01/8/2013.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 42; địa chỉ: Xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 849811, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 2371/QĐ-UBND, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Nam Định cấp ngày 07/12/2009 cho ông Bùi Như L1; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0432014/HĐTC-PVB, số công chứng 687, quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2014, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M, tỉnh Nam Định ngày 08/4/2014.

Ngoài ra, tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty T30 Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009 còn có các tài sản bảo đảm sau:

Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, quyền khai thác tài nguyên, toàn bộ máy móc, trang thiết bị, công trình phụ trợ, văn phòng, nhà xưởng và các tài sản khác thuộc Dự án nhà máy G1 được xây dựng trên phần đất dự án đã được đăng ký thế chấp cho bên nhận bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 920612 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 12/7/2008, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00967; theo Hợp đồng bảo đảm số 10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 04/12/2009, cùng các Phụ lục Hợp đồng bảo đảm số 01PL/10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 04/12/2009, 02/10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 02/3/2012, 03/10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 20/9/2013, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường tỉnh N ngày 13/12/2009, ngày 30/9/2013 và ngày 06/3/2014 như sau:

Phần xây dựng: Nhà để xe, nhà làm việc, lò nung hàm sấy, ống khói, nhà chứa than, nhà kinh doanh bán hàng, nhà bao che lò nung hàm sấy, nhà điều hành của ban dự án, nhà bảo vệ, công tường bao, nhà phơi gạch mộc, nhà bao che khu chế biến tạo hình, rãnh thoát nước, xe goòng phần xây dựng, trạm biến áp 750 KVA phần xây dựng, điện chiếu sáng, kho chứa than 2, nhà chứa đất 1, nhà chứa đất 2, nhà phơi 2, nhà điều hành 2 tầng, nhà cơ khí, kho cơ khí, sân phơi ngoài trời, kệ palet.

Phần thiết bị phương tiện vận tải: Máy ủi D45P, xe tải BKS 18N-8212, xe tải BKS 18N-8246, xe tải BKS 18N-8250, xe tải BKS 18N-8020, xe tải BKS 18N-8031, hộp số, xe goòng phần thiết bị, trạm biến áp 750 KVA phần thiết bị, cổng inox, hệ thống máy chế biến tạo hình, hệ thống thiết bị lò nung hàm sấy, động cơ các loại, máy nghiền than, gia công kết cấu lò nung hàm sấy, hệ thống thông gió, ống hút lò nung hàm sấy, hệ thống cân nhiệt - lò nung, kênh thoát khí, băng tải cao su B500, sơ mi máy chế biến, máy nén khí, xe bàn, xe thùng to, xe thùng nhỏ.

Hợp đồng bảo hiểm và toàn bộ quyền, quyền lợi và lợi ích của bên bảo đảm theo hợp đồng bảo hiểm, bao gồm cả quyền nhận tiền bảo hiểm, lợi ích từ các yêu cầu bồi thường theo hợp đồng bảo hiểm và mọi khoản tiền và tài sản khác có thể được nhận theo hợp đồng bảo hiểm.

Các tài sản khác thuộc dự án hoặc nằm trên phần đất dự án được đăng ký thế chấp cho Bên nhận bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 920612 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 12/7/2008, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00967.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 181, tờ bản đồ số 14; địa chỉ: Đường B, thôn T, xã M, huyện S, Thành phố Hà Nội (nay là xã S, Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631978, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00034 do Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/11/2005 cho bà Nguyễn Thị P2; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/10-32/HĐTC/TCDK-CNNĐ, số công chứng 2154.2012/HĐTC, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-06-2012, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S, Thành phố Hà Nội ngày 02/8/2012.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ để thanh toán cho toàn bộ khoản nợ của Công ty P5, Công ty T28 vẫn phải chịu trách nhiệm trả nợ cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ cho P5.

Yêu cầu hủy giấy cam kết mua bán chuyển nhượng sử dụng đất ngày 01/4/2009 và toàn bộ tài liệu kèm theo giấy cam kết giữa ông Bùi Ngọc C cùng vợ (bà Vũ Thị T7) và anh Phạm Văn N4 cùng vợ (chị Lương Thị H4) liên quan đến tài sản bảo đảm tại địa chỉ: Xóm T, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xã X, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 248746, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 05288/431/QĐ-

UBND/2006 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Nam Định cấp ngày 03/4/2006 cho ông Bùi Ngọc C và bà Vũ Thị The .

Yêu cầu hủy giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 31/02/2022 giữa anh Nguyễn Hữu L2 và anh Trần Bá V; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở ngày 23/8/2021 giữa anh Trần Mạnh H6 và anh Nguyễn Hữu L2; hủy giấy biên nhận ngày 07/02/2010 giữa ông Bùi Như L1, bà Mai Thị T20 và anh Nguyễn Mạnh H12; hủy giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Bùi Như L1 và bà Trần Thị T8 liên quan đến diện tích đất thửa đất số 210, 211, tờ bản đồ số 42 địa chỉ: Xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 849811, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 2371/QĐ-UBND, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Nam Định cấp ngày 07/12/2009 cho ông Bùi Như L1.

Không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Đặng Minh P3 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/10/32/HĐTC/TCDK-CNNĐ ngày 18/6/2012 công chứng tại Văn phòng C10, Thành phố Hà Nội vô hiệu và không đồng ý yêu cầu P5 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631978 ngày 15/11/2005.

Quan điểm của người đại diện theo pháp luật cho bị đơn (Công ty T28) là ông Trần Duy H xác định: Công ty T28 và P5 có các quan hệ tín dụng gồm các hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng, các khế ước nhận nợ, việc giải ngân của P5 và số nợ hiện nay của Công ty P5 trình bày là đúng. Nay, Công ty T28 còn nợ số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 18/02/2025 là 57.621.349.601 đồng; trong đó nợ gốc là 18.560.793.398 đồng và lãi trong hạn, lãi quá hạn là 37.201.120.394 đồng. Tài sản để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T38:

Máy xúc đào bánh xích KOMATSU PC220LC-5; model: KOMATSU PC220LC-5; năm sản xuất: 1992; nơi lắp ráp: Nhật Bản; số khung: PC220-37764; số máy: 6D95L-113457. Hiện nay đang do Công ty T28 quản lý nhưng động cơ đã hỏng; ô tô Hyundai Santafe SLX - 7 chỗ mới 100%; chủ sở hữu: Công ty Cổ phần T28; BKS: 18N-6896; model: SANTAFE SLX; động cơ: D4HA, 4 kỳ, tăng áp, 4 xi lanh thẳng hàng; năm sản xuất: 2009; nơi lắp ráp: Hàn Quốc; số khung: KMHSJ81UBAU523022; số máy: 9U022875; màu sơn: Đen. Hiện nay đang do Công ty T28 sử dụng.

Toàn bộ tài sản gắn liền với đất, quyền khai thác tài nguyên, toàn bộ máy móc, trang thiết bị, công trình phụ trợ, văn phòng, nhà xưởng và các tài sản khác thuộc Dự án nhà máy G1 được xây dựng trên phần đất dự án đã được đăng ký thế chấp cho B nhận bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 920612 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 12/7/2008, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00967, chi tiết như sau: Nhà để xe, nhà làm việc, lò nung, hầm sấy, ống khói, nhà chứa than, nhà kinh doanh bán hàng, nhà bao che lò nung, hầm sấy, nhà điều hành của ban dự án, nhà bảo vệ, cổng, tường bao, nhà phơi gạch mộc, nhà bao che khu chế biến tạo hình, ranh thoát nước, xe

goòng phần xây dựng, trạm biến áp 750 KVA phần xây dựng, điện chiếu sáng, kho chứa than 2, nhà chứa đất 1, nhà chứa đất 2, nhà phơi 2, nhà điều hành 2 tầng, nhà cơ khí, kho cơ khí, sân phơi ngoài trời, kệ palet.

Thiết bị phương tiện vận tải: Máy ủi D45P, xe tải BKS 18N8212, xe tải BKS 18N-8246, xe tải BKS 18N-8250, xe tải BKS 18N-8020, xe tải BKS 18N-8031, hộp số, xe goòng phần thiết bị, trạm biến áp 750 KVA phần thiết bị, cổng inox, hệ thống máy chế biến tạo hình, hệ thống thiết bị lò nung hầm sấy, động cơ các loại, máy nghiền than, gia công kết cấu lò nung hầm sấy, hệ thống thông gió, ống hút lò nung hầm sấy, hệ thống can nhiệt, lò nung, kênh thoát khí, băng tải cao su B500, sơ mi máy chế biến, máy nén khí, xe bàn, xe thùng to, xe thùng nhỏ.

Toàn bộ công trình xây dựng trên đất của Công ty vẫn còn, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do Ngân hàng B1 giữ vì Công ty có thể chấp dây chuyển nhà máy số 2 cho Ngân hàng B1. Các thiết bị, ô tô của Công ty nêu trên vẫn còn trừ xe tải BKS 18N-8250 và xe tải BKS 18N-8020 do trận bão năm 2016 làm hư hỏng nên không còn, một số máy móc lỗi thời cũng không còn. Nhà làm việc ở vị trí giữa hai mảnh đất do đột nát nên Công ty đã tháo dỡ và xây dựng thành nhà bê tông hai tầng. Kho cơ khí, nhà chứa đất 2, nhà cơ khí vị trí giáp khu vực nhà bao che khu chế biến tạo hình dây chuyền 1, sau cơn bão năm 2016 đã bị phá hỏng nên hiện nay không còn. Hiện nay tại vị trí nhà cơ khí cũ Ngân hàng B1 máy nghiền than còn vị trí kho cơ khí và nhà chứa đất 2 hiện nay vẫn là đất trống.

Hợp đồng bảo hiểm và toàn bộ quyền, quyền lợi và lợi ích của bên bảo đảm theo hợp đồng bảo hiểm, bao gồm cả quyền nhận tiền bảo hiểm, lợi ích từ các yêu cầu đòi bồi thường theo hợp đồng bảo hiểm và mọi khoản tiền và tài sản khác có thể được nhận theo hợp đồng bảo hiểm. Hợp đồng bảo hiểm mua của Bảo M1, hợp đồng đã hết hạn vì Công ty khó khăn nên không mua bảo hiểm nữa. Công ty mua bảo hiểm theo năm và nhiều nơi cho hai nhà máy: Nhà máy S3 thế chấp cho P5, nhà máy S4 thế chấp cho Ngân hàng B1. Thời điểm ký hợp đồng thế chấp cho khoản vay của Công ty là hợp đồng bảo hiểm nào, của Công ty bảo hiểm nào ông không nhớ rõ. Tuy nhiên ông xác định tiền bồi thường bảo hiểm do trận bão gây ra năm 2016 mà Công ty được thanh toán là hợp đồng bảo hiểm cho nhà máy S4 đang thế chấp cho Ngân hàng B1. Hiện nay, Công ty T28 không còn hợp đồng bảo hiểm nào.

Các tài sản khác thuộc dự án hoặc nằm trên phần đất dự án được đăng ký thế chấp cho bên nhận bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 920612 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 12/7/2008, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00967. Ngoài ra, còn các tài sản thế chấp của bên thứ ba đúng như P5 đã kê khai.

Đối với những người bên thứ ba thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của Công ty đều có quan hệ quen biết với Công ty T28. Tất cả họ đều đồng ý sử dụng tài sản thuộc sở hữu của họ để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty P5. Do

điều kiện hiện nay Công ty K nên chưa có khả năng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ, Công ty sẽ tháo gỡ dần dần để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên thứ ba. Về quan hệ dân sự khác giữa ông Trần Duy H và bên thứ ba, ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đơn bổ sung đơn khởi kiện về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông nhất trí không có ý kiến gì. Về hợp đồng bảo hiểm và toàn bộ quyền, quyền lợi, lợi ích của bên bảo đảm theo hợp đồng bảo hiểm, bao gồm cả quyền nhận tiền bảo hiểm, lợi ích từ các yêu cầu đòi bồi thường theo hợp đồng bảo hiểm và mọi khoản tiền và tài sản khác có thể được nhận theo hợp đồng bảo hiểm thì đến nay hợp đồng bảo hiểm đã hết hạn, vì Công ty khó khăn nên không mua bảo hiểm nữa. Công ty T28 đã mua bảo hiểm theo năm và nhiều nơi cho cả hai nhà máy: Nhà máy số 1 thế chấp cho P5, nhà máy S4 thế chấp cho Ngân hàng B1. Thời điểm ký hợp đồng thế chấp cho khoản vay của Công ty là hợp đồng bảo hiểm nào, mua của Công ty B2 nào ông H không nhớ rõ.

Quan điểm của Công ty T39 đề nghị được bàn bạc với P5 để tháo gỡ, tạo điều kiện cho Công ty có khả năng rút tài sản đảm bảo cho bên thứ ba. Trường hợp không thể thỏa thuận được, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (ông Đặng Minh P3), người đại diện theo uỷ quyền (ông bù Khắc H3) xác định: Ông Đặng Minh P3, bà Nguyễn Thị P2 là vợ chồng, có đăng ký kết hôn và có tài sản chung là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 181, tờ bản đồ số 14, địa chỉ đường B thôn T, xã M, huyện S, Thành phố Hà Nội (nay là Thôn T, xã S, Thành phố Hà Nội) diện tích 106m², sổ sổ AC 631978 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp mang tên bà Nguyễn Thị P2. Ngày 17/4/2013, bà P2 và ông P3 ly hôn theo Quyết định số 53/2013/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội; quá trình giải quyết ly hôn, bà P2 và ông P3 thống nhất tài sản chung không chia nên vẫn là tài sản chung của hai vợ chồng. Sau khi ly hôn, bà P2 và các con tiếp tục sử dụng, sinh sống, làm ăn trên thửa đất đó. Việc bà P2 ký hợp đồng thế chấp ngày 18/6/2012, ông P3 không biết. Nay, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/10/32/HĐTC/TCDK-CNNĐ ngày 18/6/2012 công chứng tại Văn phòng C10, Thành phố Hà Nội vô hiệu; yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 181, tờ bản đồ số 14, ở địa chỉ đường B thôn T, xã M, huyện S, Thành phố Hà Nội diện tích 106m², sổ sổ AC 631978 do UBND huyện S cấp mang tên bà Nguyễn Thị P2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông P3 có quan điểm không đồng ý đối với trường hợp Công ty T37 thanh toán được khoản nợ và lãi phát sinh, P5 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ đường B thôn T, xã M, huyện S, Thành phố Hà Nội (nay là xã S, Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số AC 631978, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00034 do Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/11/2005 cho bà Nguyễn Thị P2; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/10-32/HĐTC/TCDK-CNNĐ, số công chứng 2154.2012/HĐTC, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2012, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S, Thành phố Hà Nội ngày 02/8/2012. Lý do vì đây là tài sản chung của vợ chồng ông P3 và bà P2.

Quan điểm của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị P1 xác định chị Phạm Tố U (con gái bà P1) có quen biết với Giám đốc Công ty T28 (ông Trần Duy H) nên chị U có vay của ông H số tiền 200 triệu đồng và mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P1 để ký hợp đồng thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty T28. Bà P1 không ra Văn phòng Công chứng ký mà hợp đồng thế chấp do chị U và Ngân hàng đưa về cho bà ký (nhưng không có căn cứ chứng minh). Năm 2017 chị U mất; sau một tháng bà đã thanh toán đầy đủ số tiền chị U đã vay cho ông H và bà đã yêu cầu ông H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến nay ông H vẫn chưa trả. Bà có biết giữa Công ty T28 và P5 có các quan hệ tín dụng còn cụ thể quan hệ tín dụng có các nội dung cơ bản như: Số tiền P5 đã giải ngân cho Công ty T28, thời hạn vay, lãi suất, phạt vi phạm... bà không biết. Bà đã đồng ý thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền và các nghĩa vụ khác mà Công ty T40 thực hiện với P5 phát sinh hoặc liên quan tới hợp đồng tín dụng số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 12/7/2013 giữa Công ty P5; các hợp đồng văn bản được ký vào trước hoặc sau thời điểm ký hợp đồng giữa Công ty T28 và P5. Bà đã sử dụng tài sản để thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG625422, sổ vào sổ cấp GCN QSDĐ số 13-6990140 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 07/11/2006 mang tên bà Nguyễn Thị P1 cho P5 để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty T28. Hợp đồng thế chấp giữa bà với P5 thuộc hợp đồng số 14/03/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 05/5/2010 do bà ký. Hợp đồng thế chấp giữa bà với P5 đã được sửa đổi, bổ sung 01 lần vào ngày 18/11/2013 thuộc phụ lục số 01PL/14/03/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ. Nội dung sửa đổi là trước đây bà đồng ý thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho một phần nghĩa vụ trả nợ của Công ty P5 được ghi cụ thể trong Hợp đồng tín dụng số 17/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2019, các phụ lục hợp đồng và các hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh khác giữa Công ty T28 và P5. Nay được sửa đổi theo hướng bà đồng ý thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền và các nghĩa vụ khác mà Công ty T40 thực hiện với P5 phát sinh hoặc liên quan tới Hợp đồng tín dụng số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 12/7/2013 giữa Công ty P5. Hợp đồng thế chấp giữa bà với P5 có được công chứng tại Văn phòng C9 ngày 06/5/2010, phụ lục hợp đồng thế chấp cũng được công chứng tại Văn phòng C9 ngày 08/11/2013. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG625422, sổ vào sổ cấp số 13-6990140 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 07/11/2006 mang tên bà Nguyễn Thị P1. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký thông tin nhà đất ngày 06/5/2010. Tài sản thế chấp thuộc sở hữu của bà không ai tham gia góp vốn xây dựng vào tài sản (đất và nhà bê tông hai tầng). Hiện tại tài sản thế chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi thế chấp. Diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các công trình xây dựng trên đất, tình trạng tài sản, người đứng tên sở hữu tài sản (Trần Thị P4). Hiện nay tài sản thế chấp do bà và ông Trần Quốc V3 (chồng bà nhưng không có đăng ký kết hôn) cùng anh Trần Quốc V4 (con bà) đang sinh sống cùng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không có ý kiến gì. Bà yêu cầu Công ty T28 phải trả nợ cho nguyên đơn và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình.

Bà Nguyễn Thị P2 và người đại diện theo ủy quyền của bà P2 (ông Bùi Khắc H3) xác định: Năm 2012, do cần tiền làm ăn nên bà P2 đã vay của Công ty T41 tiền 600.000.000 đồng và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 181, tờ bản đồ số 14, với diện tích 106m², sổ sổ AC 631978 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp mang tên bà Nguyễn Thị P2. Sau đó, ông H và người của Công ty T42 đến thẩm định tài sản; đồng thời, bà P2 đứng ra đảm bảo cho Công ty T28 vay tiền. Bà đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/10/32/HĐTC/TCDK-CNNĐ ngày 18/6/2012 tại Văn phòng C10, Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội với nội dung thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 181, tờ bản đồ 14. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng C5 - Thành phố Hà Nội, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện S ngày 02/8/2012.

Bà P2 không biết cụ thể quan hệ tín dụng giữa Công ty T28 và P6 như thế nào, số tiền vay bao nhiêu, thời hạn vay, lãi suất, phạt vi phạm.... Hợp đồng thế chấp có nội dung bà đồng ý thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền và các nghĩa vụ khác mà Công ty T40 thực hiện với P6 phát sinh hoặc liên quan tới hợp đồng tín dụng số 32/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 06-7-2011 và Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009 giữa Công ty T28 với P6 với tổng mức dư nợ gốc cho vay không vượt quá 1.506.400.000 đồng và toàn bộ nợ lãi, phí, chi phí khác phát sinh từ số nợ gốc. Hợp đồng thế chấp giữa bà với P6 đã được sửa đổi, bổ sung hay không bà không nhớ.

Lời khai ban đầu bà P2 xác định, tài sản thế chấp thuộc sở hữu của bà, không ai tham gia góp vốn xây dựng vào tài sản này; tuy nhiên, quá trình tham gia tô tụng bà P2 thay đổi lời khai trình bày, cụ thể: Ngày 17/4/2013, bà P2 và ông P3 ly hôn theo Quyết định số 53/2013/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội và không chia tài sản chung. Do đó quyền sử dụng đất vẫn là tài sản chung của hai vợ chồng. Sau khi ly hôn, bà P2 và các con vẫn sử dụng, sinh sống, làm ăn trên thửa đất đó. Việc bà ký hợp đồng thế chấp ngày 18/6/2012 ông P3 không hề hay biết. Thời điểm thế chấp có tài sản trên đất là nhà bê tông hai tầng một tum lợp tôn; đến nay, vợ chồng anh Đặng Hữu

N3, chị Nguyễn Thị T26 (con trai, con dâu bà P2) đã phá dỡ toàn bộ căn nhà 2 tầng trên thửa đất mà bà P2 thế chấp để xây dựng nhà 4 tầng diện tích hơn 300m² (căn nhà được xây trên thửa đất bà thế chấp và 2 thửa đất liền kề).

Về yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc cơ cấu lại khoản nợ của Công ty T28, cũng như rút tài sản bảo đảm tương đương với nghĩa vụ rút, bà P2 không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu độc lập của ông P3, xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/10/32/HĐTC/TCDK-CNNĐ ngày 18/6/2012 công chứng tại Văn phòng C10 - Thành phố Hà Nội là vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật đối với tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Bà P2 nhất trí quan điểm của P3 và đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/10/32/HĐTC/TCDK-CNNĐ ngày 18/6/2012 công chứng tại Văn phòng C10 - Thành phố Hà Nội vô hiệu; yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631978 thửa đất số 181, tờ bản đồ số 14, với diện tích 106m² do Ủy ban nhân dân huyện S cấp mang tên bà Nguyễn Thị P2.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà P2 không đồng ý đối với trường hợp Công ty T37 thanh toán được khoản nợ và lãi phát sinh, P5 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đường B, thôn T, xã M, huyện S, Thành phố Hà Nội (nay là xã S, Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631978, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00034 do Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/11/2005 mang tên bà Nguyễn Thị P2 và đề nghị được thanh toán cho P5 nghĩa vụ bảo đảm trên số tiền nợ gốc của Công ty P5 (số tiền 1.506.400.000 đồng); yêu cầu P5 giải chấp tài sản đã thế chấp theo quy định.

Anh Đặng Hữu N3, chị Nguyễn Thị T26 và người đại diện theo ủy quyền của anh N3, chị T26 xác định: Thửa đất đang có tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631978, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00034 ngày 15/11/2005 mang tên bà Nguyễn Thị P2; anh Đặng Hữu N3 và chị Nguyễn Thị T26 đã xây dựng nhà 5 tầng diện tích hơn 300m² (căn nhà được xây trên thửa đất bà P2 thế chấp cho P5; 01 thửa đất liền kề cũng mang tên bà P2 đang thế chấp cho Ngân hàng A1 và một phần diện tích đất mang tên ông Đặng Hữu H2 là anh trai ông Đặng Minh P3).

Đối với yêu cầu độc lập của ông Đặng Minh P3, xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/10/32/HĐTC/TCDK-CNNĐ ngày 18/6/2012 công chứng tại Văn phòng C10, Thành phố Hà Nội là vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật đối với tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, anh N3 và chị T26 nhất trí như quan điểm của ông Đặng Minh P3 và bà Nguyễn Thị P2.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Ngọc C và bà Vũ Thị T7 (bà

Bùi Thị D) xác định: Năm 2011, vợ chồng ông C, bà T7 có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 248746 cấp ngày 03/4/2006 mang tên ông Bùi Ngọc C, bà Vũ Thị T7 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Bùi Thị D, Mai Kim C2 tại địa chỉ số G, phố L, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là 72, phố L, xã X, tỉnh Ninh Bình) để vay của Công ty T41 tiền 250 triệu đồng. Tháng 6 năm 2013, gia đình ông C bà T7 đã trả toàn bộ số nợ gốc và lãi cho ông H, ông H đã làm thủ tục giải chấp tại Ngân hàng để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C bà T7 và vợ chồng bà D, ông C2. Tháng 8 năm 2013, ông C bà T7 có ủy quyền cho bà D lại vay của Công ty T41 tiền 100 triệu đồng, bà D nhận tiền tại Công ty T28 và gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 248746 cấp ngày 03/4/2006 mang tên ông Bùi Ngọc C, bà Vũ Thị T7 làm tin. Vợ chồng ông C, bà T7 ký hợp đồng thế chấp tài sản với P6 - Nam Định vào thời điểm nào bà D không rõ, bà xác nhận chữ ký của ông C bà T7 trong hợp đồng thế chấp là đúng, nội dung cụ thể của hợp đồng thế chấp như thế nào bà không biết. Việc công chứng như thế nào bà không rõ. Mọi giao dịch dân sự vay tiền của Công ty T28 và ông C, bà T7 ủy quyền cho bà D thực hiện và bà nhận tiền tại Công ty T28. Bà có biết được giữa Công ty T28 và P6 có các quan hệ tín dụng, cụ thể quan hệ tín dụng có các nội dung cơ bản như: Số tiền đã giải ngân cho Công ty T28, thời hạn vay, lãi suất, phạt vi phạm... bà không biết. Tài sản thế chấp thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10, diện tích 347m² địa chỉ tại xóm T, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xã X, tỉnh Ninh Bình) của ông C, bà T7 thuộc sở hữu của ông C, bà T7, không ai tham gia góp vốn xây dựng vào tài sản này. Về diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các công trình xây dựng trên đất là do ông C, bà T7 sở hữu, người đứng tên sở hữu tài sản là ông C, bà T7. So với thời điểm thế chấp tài sản của ông C, bà T7 không có thay đổi gì. Ông C, bà T7 không cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, gửi giữ... hoặc đã bán, đã thế chấp... không là đối tượng của giao dịch nào khác, không có tranh chấp gì liên quan đến tài sản này. Bà D yêu cầu Công ty T35 nợ cho nguyên đơn và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C bà T7. Vợ chồng ông C, bà T7 sẽ có trách nhiệm trả khoản tiền 100.000.000 đồng cho Công ty T28. Đối với các yêu cầu khởi kiện và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đơn yêu cầu độc lập của ông Đặng Minh P3 bà không có ý kiến gì.

Quan điểm của ông Bùi Như L1 xác định: Do trong thời gian làm ăn, Công ty T28 có thiếu vốn kinh doanh nên ông H có đặt vấn đề với ông cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty P6. Năm 2010, ông L1 đã ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 42, diện tích 145m², địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Như L1. Ông đã ký vào tất cả các bản hợp đồng của P6 - Nam Định trong đó có hợp đồng thế chấp tài sản. Ông không biết theo các quan hệ tín dụng giữa hai bên thì Công ty T28 được P6 - Nam Định cho vay bao nhiêu tiền. Ông không biết về số tiền P6 - Nam Định đã giải ngân cho Công ty T28, thời hạn vay, lãi suất, phạt vi phạm... và đã đồng ý sử dụng tài sản thuộc sở hữu của

mình để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty T28 với P6. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 42, diện tích 145m², địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Như L1, tài sản gắn liền với đất là nhà bê tông 2 tầng ông xây năm 2009, diện tích xây dựng là 95m². Sau đó đến ngày 07/4/2014, P5 xóa thế chấp tài sản trên để ông kê khai di sản thừa kế và ngày 08/4/2014, ông tiếp tục ký Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông với P5 số 0432014/HĐTC-PVB ngày 08/4/2014 có nội dung ông tự nguyện thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền và các nghĩa vụ khác mà Công ty T40 thực hiện với P5 phát sinh hoặc liên quan tới Hợp đồng tín dụng số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 12/7/2013 giữa Công ty P5 và các hợp đồng văn bản được ký vào trước hoặc sau thời điểm ký hợp đồng giữa Công ty T28 và Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp giữa ông với P5 đã được sửa đổi, bổ sung bao nhiêu lần, việc sửa đổi, bổ sung có nội dung cụ thể như thế nào ông không nhớ. Hợp đồng thế chấp giữa ông với P5 đã được công chứng tại Phòng C3 - Sở Tư pháp tỉnh Nam Định vào ngày 08/4/2014. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M ngày 08/4/2014. Nguồn gốc tài sản thế chấp ông được hưởng thừa kế từ vợ (bà Mai Thị T20), không có ai tham gia góp vốn, xây dựng, đầu tư... vào tài sản. Tài sản này được Nhà nước công nhận là chủ sở hữu hợp pháp của ông Bùi Như L1.

Về hiện trạng thửa đất hiện tại, ông L1 trình bày: Ông và bà Trần Thị T8 đã đổi cho nhau một phần diện tích, cụ thể: Ông đã đổi 25,9m² đất tại thửa 211, tờ bản đồ số 42 đứng tên ông để lấy diện tích 39,55m² thuộc thửa 210, tờ bản đồ số 42 đứng tên bà T8 (nay là anh Trần Trọng N9). Việc chuyển đổi đất và sử dụng phần đất chuyển đổi hai bên chưa làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền. Sau đó, ông L1 ghép một phần diện tích đất nằm ở thửa số 211, tờ bản đồ số 42 (diện tích 39,1m²) và phần diện tích đất nằm ở thửa số 210, tờ bản đồ số 42 đã đổi với bà T8 (diện tích 39,55m²) thành một mảnh đất bán cho anh Trần Mạnh H6, anh H6 bán lại cho anh Nguyễn Hữu L2, anh L2 lại bán lại cho anh Trần Bá V. Hiện anh V đã xây dựng nhà tạm và mái lợp tôn, để cây cảnh trên đất. Phần diện tích 25,9m² chuyển đổi cho nhà bà T8, hiện nay anh N9 đang sử dụng và xây dựng nhà bê tông 1 tầng trên phần đất.

Nay ông L1 yêu cầu Công ty T28 có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, nếu không ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông không trình bày gì thêm về các vấn đề liên quan đến các hợp đồng thế chấp, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp hoặc các hợp đồng về các biện pháp bảo đảm khác. Ông đề nghị Tòa án nếu có căn cứ hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa gia đình ông và gia đình bà T8, anh N9 thì giải quyết theo quy định của pháp luật, ông không có yêu cầu độc lập và không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Đối với các yêu cầu khởi kiện và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đơn yêu cầu độc lập của ông Đặng Minh P3 ông không có ý kiến gì.

Quan điểm của chị Trần Thị N; đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn N2 và anh Trần Anh T3 xác định: Năm 2010, do cần tiền làm ăn nên ông N2 (bố chị N) có vay của Công ty T41 tiền 120 triệu đồng và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 121, tờ bản đồ số 12, địa chỉ tại số E, tổ B Đ, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường N) số sổ AE026110 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Trần Văn N2 ngày 08/9/2006 cho ông H. Đến cuối năm 2010 ông Trần Văn H13 và người của P6 - Nam Định đến nhà ông N2 thẩm định tài sản và nói ông N2 đứng ra ký hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty P6. Ông N2 đã đồng ý ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 121, tờ bản đồ số 12 mang tên ông Trần Văn N2 và ký vào tất cả các bản hợp đồng của P6 trong đó có hợp đồng thế chấp tài sản vì ông N2 nghĩ do ông vay tiền của Công ty T43 phải bảo đảm tài sản cho Công ty T28 vay tiền của Ngân hàng. Khi ký kết các hợp đồng ông N2 có đọc nhưng không đọc kỹ các nội dung trong hợp đồng, toàn bộ giấy tờ do ông H13 và P6 - Nam Định đến nhà ông N2 làm, ông N2 nhận tiền tại Công ty T28, hàng tháng ông N2 trả lãi cho Công ty T28 có đầy đủ biên lai nhưng hiện nay ông N2 đã làm thất lạc. Đến tháng 10 năm 2015, ông N2 đã có đủ số tiền trả cho Công ty T28 và yêu cầu ông H13 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N2 nhưng ông H13 không thực hiện. Ông N2 có biết được giữa Công ty T28 với P6 có các quan hệ tín dụng còn cụ thể quan hệ tín dụng gì ông N2 không biết. Ông N2 không biết theo các quan hệ tín dụng giữa hai bên thì Công ty T28 được P6 cho vay bao nhiêu tiền. Ông N2 không biết về các nội dung cơ bản như: Số tiền P6 nay là P5 đã giải ngân cho Công ty T28, thời hạn vay, lãi suất, phạt vi phạm... Ông N2 đồng ý sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty T28. Hợp đồng thế chấp giữa ông N2 với P6 - Nam Định số 14.09/HĐTC-HM/TCĐK-CNND ngày 21/10/2010 có nội dung ông N2 tự nguyện thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền và các nghĩa vụ khác mà Công ty T40 thực hiện với P6 theo các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa P6 và Công ty T28. Hợp đồng thế chấp giữa ông N2 với P6 đã được sửa đổi, bổ sung bao nhiêu lần, việc sửa đổi, bổ sung có nội dung cụ thể như thế nào ông N2 không biết. Hợp đồng thế chấp và hợp đồng sửa đổi, bổ sung giữa ông N2 với P6 có được công chứng tại Văn phòng C9 ngày 22/10/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký thông tin nhà đất ngày 22/10/2010. Năm 2003, bà Trần Thị T21 vợ ông N2 chết nên năm 2006 khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan Nhà nước đã cấp cho một mình ông Trần Văn N2, tài sản trên thuộc sở hữu của ông N2, thủ tục làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị N không biết. So với thời điểm thế chấp tài sản trên đất không xây dựng gì thêm chỉ sửa chữa. Hiện tại tài sản thế chấp nói trên do chị N đang quản lý, tài sản thế chấp không cho ai thuê, cho mượn, cho ở nhờ, gửi giữ... hoặc đã bán, đã thế chấp... hoặc là đối tượng của giao dịch nào khác, không có tranh chấp gì liên quan đến tài sản. Trong hợp đồng thế chấp có chữ ký của em chị N là Trần Văn T22, còn chữ ký N không phải là chữ ký của chị vì thời điểm ký hợp đồng thế chấp chị đang làm việc tại khu công nghiệp A, B, tỉnh Đồng Nai nên chị đề nghị Tòa án xem xét, giải

quyết. Chị không trình bày gì thêm về các vấn đề liên quan đến các hợp đồng thế chấp, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp hoặc các hợp đồng về các biện pháp bảo đảm khác. Về việc vay nợ giữa ông N2 và Công ty T28 vẫn còn khoản vay 120 triệu đồng và lãi phát sinh. Đối với các yêu cầu khởi kiện và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đơn yêu cầu độc lập của ông Đặng Minh P3 chị không có ý kiến gì và đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện để ông N2 được lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T4, anh Trần Minh Đ2, chị Vũ Thị H1 và cháu Trần Minh Q (bà Nguyễn Thị T6) xác định: Năm 2012, do cần tiền làm ăn nên ông T19 bà T4 có vay của Công ty T41 tiền 230 triệu đồng và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 312, tờ bản đồ số 08, diện tích 52,3m², tại địa chỉ số C H, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số C H, phường N, tỉnh Ninh Bình) đã được cấp Giấy chứng nhận số AD230430 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho vợ chồng ông Trần Văn T19 và bà Nguyễn Thị T4 ngày 11/12/2006. Đến ngày 21/5/2012, ông Trần Văn H13 cùng người của P6 đến nhà bà T4 thẩm định tài sản và nói vợ chồng bà T4, ông T19 đứng ra ký hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty P6 - Chi nhánh N12 theo hợp đồng số 01/10-32/HĐTC/TCDK-CNNĐ ngày 21/5/2012, có nội dung bà T4, ông T19 đồng ý thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền và các nghĩa vụ khác mà Công ty T40 thực hiện với P6 phát sinh hoặc liên quan tới hợp đồng tín dụng số 32/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 06/7/2011 và Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009 giữa Công ty T28 với P6, các hợp đồng tín dụng, thỏa thuận khác được ký giữa P6 và Công ty T28. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 312, tờ bản đồ số 08, diện tích 52,3m² mang tên ông Trần Văn T19 và bà Nguyễn Thị T4. Bà T4, ông T19 đã ký vào tất cả các bản hợp đồng của P6; trong đó có hợp đồng thế chấp tài sản vì ông bà nghĩ do ông bà vay tiền của Công ty T43 phải bảo đảm tài sản cho Công ty T28 vay tiền của P6. Khi ký kết các hợp đồng ông bà có đọc nhưng không đọc kỹ các nội dung trong hợp đồng, toàn bộ giấy tờ do ông H13 và P6 đến nhà bà T4, ông T19 làm và ra Văn phòng C7, thành phố N để ký hợp đồng. Ông T19, bà T4 nhận tiền tại nhà và hàng tháng bà T4, ông T19 trả lãi cho Công ty T28. Bà T4, ông T19 có biết được giữa Công ty T28 với P6 nay là P5 có các quan hệ tín dụng còn cụ thể quan hệ tín dụng gì bà T4, ông T19 không biết. Bà T4, ông T19 không biết theo các quan hệ tín dụng giữa hai bên thì Công ty T28 được P6 cho vay bao nhiêu tiền. Bà T4, ông T19 không biết về các nội dung cơ bản như: Số tiền P6 đã giải ngân cho Công ty T28, thời hạn vay, lãi suất, phạt vi phạm... Hợp đồng thế chấp giữa bà T4, ông T19 với P6 đã được sửa đổi, bổ sung 01 lần vào ngày 20/9/2013 với nội dung chủ sở hữu tài sản tự nguyện thế chấp tài sản cho Ngân hàng để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền và các nghĩa vụ khác mà Công ty T28 phải thanh toán và thực hiện đối với Ngân hàng đang tồn tại hoặc sẽ phát sinh trong tương lai hoặc liên quan đến hợp đồng tín dụng số 36/TDĐT-HM/CTDK-CNNĐ ngày 12/7/2013 và Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009 ký giữa P6 và Công ty T28, các

hợp đồng văn bản được ký vào trước hoặc sau thời điểm hợp đồng này được ký giữa P6 và Công ty T28. Hợp đồng thế chấp và hợp đồng sửa đổi, bổ sung giữa ông T19 và bà T4 với P6 có được công chứng tại Phòng C11 ngày 21/5/2012, phụ lục hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C7 ngày 20/9/2013. Tài sản thế chấp của bà T4, ông T19 có được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký thông tin nhà đất thành phố N ngày 22/5/2012. Tài sản thế chấp thuộc sở hữu của bà T4, ông T19, không ai tham gia góp vốn xây dựng vào tài sản này. Tài sản trên đất là nhà cấp 4. Sau đó ông T19, bà T4 đã có đủ số tiền trả cho Công ty T28 và yêu cầu ông H13 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T19, bà T4 nhưng ông H13 không thực hiện.

Ông T19 đã mất năm 2016 và có hai con là Trần Minh Đ2 và Trần Ngọc T23, bố mẹ đẻ ông T19 đều đã chết trước ông T19; hiện nay anh Trần Ngọc T23 đã chết. Vợ anh T23 là chị Nguyễn Thị H14 và con trai anh T23 là cháu Trần Minh Q đều ủy quyền cho bà T6 để tham gia giải quyết vụ án. Hiện tại tài sản thế chấp vẫn còn giữ nguyên hiện trạng, về diện tích đất như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các công trình xây dựng trên đất, tình trạng tài sản, người đứng tên sở hữu tài sản là ông T19 bà T4. So với thời điểm thế chấp tài sản không có thay đổi gì. Hiện nay tài sản trên do bà T4 đang trực tiếp quản lý. Bà T4 không cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, gửi giữ... hoặc đã bán, đã thế chấp... không là đối tượng của giao dịch nào khác, không có tranh chấp gì liên quan đến tài sản này.

Trường hợp Công ty T37 thực hiện đầy đủ việc thanh toán nợ bà yêu cầu Công ty T35 nợ cho P5 và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T4, anh Đ2, chị H14 và cháu Q. Bà không trình bày gì thêm về các vấn đề liên quan đến các hợp đồng thế chấp, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp hoặc các hợp đồng về các biện pháp bảo đảm khác. Bà T4 sẽ có trách nhiệm trả nợ khoản vay 230 triệu và lãi phát sinh cho Công ty T28.

Đối với các yêu cầu khởi kiện và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đơn yêu cầu độc lập của ông Đặng Minh P3 bà không có ý kiến gì.

Bà Hoàng Thị T1, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của anh Trần Tiến P xác định: Ông Trần Hữu Í (chồng bà T1) có quan hệ làm ăn với ông H13, cụ thể thế nào, bà không rõ. Bà không có liên quan gì về kinh tế với ông H13. Bà có biết việc chồng bà đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H13, bà cũng có ký một số giấy tờ cùng chồng nhưng không biết nội dung gì. Bà không có quan hệ vay mượn tiền của Ngân hàng. Ông Í chết năm 2016, trước khi ông Í chết, bà có nói với Í lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho mẹ con bà nhưng chưa giải quyết được. Thời điểm ông Í chết, mẹ ông Í đã chết từ lâu, chỉ còn bố đẻ ông Í là cụ Trần Hữu N1 còn sống. Bà và ông Í có 4 người con chung, một người con đã chết từ lâu, còn 3 người con là Trần Tiến P, Trần Thị Hồng N và Trần Thị Hồng T2; sau đó, đến năm 2024 anh P chết. Thời điểm anh P chết, anh P không có vợ con gì. Đến năm 2025, cụ Trần Hữu N1 chết. Cụ N1 có 7 người con là bà Trần Thị L3, bà Trần Thị N10, bà Trần Thị Đ1, ông Trần Hữu T24, bà Trần Thị M, ông Trần Hữu M2, ông Trần Hữu Í. Tại thời

điểm cụ N1 chết chỉ có bà L3, bà N10, bà Đ1 và bà M còn sống, các ông T24, ông M2, ông Í đều đã chết. Bà không biết địa chỉ cụ thể của bà L3, bà N10, bà Đ1 và bà M, bà chỉ biết những người này đang sinh sống tại xã T, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xã X, tỉnh Ninh Bình). Về vợ con của ông T24 và ông M2 ở đâu, làm gì, bà không biết cụ thể. Ngoài ra, cụ N1 không có con nuôi, con riêng nào khác.

Hiện nay, nhà đất tại địa chỉ xóm A, xã T, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xã X, tỉnh Ninh Bình) đang do bà quản lý, chị N và chị T2 đã đi lấy chồng và chuyển đi nơi khác sinh sống. Hiện nhà đất trên vẫn giữ nguyên hiện trạng, không cho ai thuê, cho mượn, cho ở nhờ, gửi giữ... hoặc đã bán, đã thế chấp... hoặc là đối tượng của giao dịch nào khác, không có tranh chấp gì liên quan đến tài sản. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, yêu cầu ông H13 có trách nhiệm trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

Ông Đặng Hữu H2 xác định: Cách đây vài năm, ông có tặng cho ông Đặng Minh P3 (là anh trai) một phần đất thuộc quyền sở hữu của ông tại thửa đất số 185, tờ bản đồ số 14, địa chỉ 55 đường B, T, M, S, Thành phố Hà Nội (nay là số E đường B, T, xã S, Thành phố Hà Nội), với diện tích là 110m². Việc tặng cho chỉ có giấy tờ viết tay giữa 2 anh em và cũng chưa làm thủ tục tách thửa. Sau đó, ông P3 đã cho con trai là anh Đặng Hữu N3 xây dựng công trình trên phần đất này. Việc anh N3 xây công trình không liên quan đến ông vì ông đã tặng cho phần đất này cho ông P3. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Anh Phạm Văn N4 và chị Lương Thị H4 là vợ chồng, cùng xác định: Ông Bùi Ngọc C là chủ hộ bên ngoài của anh N4; năm 2008, anh và chị H4 có đặt vấn đề mua một phần thửa đất của ông C và đã được ông C đồng ý bán phần đất diện tích khoảng 120m² tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10 ở xóm T, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định. Đến năm 2009, vợ chồng anh mới chính thức viết giấy tờ mua bán với ông C và giao tiền nhận đất; thời điểm nhận đất, các bên xác định mốc giới bằng cách từ tường bếp nhà ông C kéo về hướng Bắc 01m là bắt đầu ranh giới phần đất nhà anh. Anh đã xây tường xác định ranh giới. Từ tường ranh giới kéo về phía Bắc đến đường dọc xóm là phần đất anh đã mua của ông C. Khi mua đất, ông C có nói với vợ chồng anh là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, ông sẽ rút giấy ra để làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng anh; tuy nhiên, đến nay ông C vẫn chưa làm thủ tục. Việc mua bán giữa vợ chồng anh và ông C chỉ có giấy viết tay; hiện tại vợ chồng anh chị đã xây nhà gạch mái bằng và 01 tum trên thửa đất trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh có quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng anh.

Anh Hoàng Trọng N5, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Trương Thị Thu H5 và bà Trần Thị T8 xác định: Anh Nghĩa là con của bà Trần Thị T8 ở thửa đất liền kề với thửa đất của ông Bùi Như L1. Bà T8 đã sang tên cho anh thửa đất số 210, tờ bản đồ số 42 tại xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay

là phường T, tỉnh Ninh Bình) vào khoảng năm 2015. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh.

Thời điểm năm 2009-2010, ông L1 và bà T8 có đôi đất cho nhau, cụ thể, thửa đất nhà anh cắt lại chiều dài 8,8m phần đuôi để đổi lấy chiều dài 4,4m phần đuôi nhà ông L1. Ông L1 ghép phần đất nhà ông L1 và diện tích đất đổi với nhà anh thành thửa đất quay ngang đi theo lối ngõ. Sau đó, ông L1 bán mảnh đất này cho người khác, cuối cùng thửa đất hiện nay do anh V là người sử dụng. Việc đổi đất giữa hai gia đình đã lâu nhưng chưa làm thủ tục tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Gia đình anh đã nhiều lần đề nghị ông L1 làm thủ tục chuyển đổi nhưng ông L1 không làm. Hiện nay phần diện tích đất thuộc thửa đất nhà ông L1, vợ chồng anh đang sử dụng và đã xây một nhà bê tông 1 tầng, 1 tum diện tích 4,4m x 5m. Căn nhà này độc lập với căn nhà trên thửa đất nhà anh nhưng có cửa thông với nhau và là tài sản của hai vợ chồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu độc lập cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Anh Trần Mạnh H6 xác định: Tháng 8 năm 2021, anh có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã M, huyện M tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình), với diện tích 99m², mặt quay ra ngõ F thôn Đ, xã M, huyện M tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình) cho anh Nguyễn Hữu L2. Việc mua bán có giấy biên nhận viết tay, giá chuyển nhượng 340.000.000 đồng. Nguồn gốc đất là anh mua lại của vợ chồng ông Bùi Như L1; việc mua bán giữa hai bên có giấy biên nhận viết tay, giá chuyển nhượng theo giấy biên nhận là 79.000.000 đồng. Nay anh H6 xác định không còn liên quan gì đến các giao dịch phát sinh từ thửa đất này vì đã bán cho anh L2. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Hữu L2 xác định: Năm 2021, anh và anh V có chuyển nhượng với nhau một thửa đất diện tích 99m², mặt quay ra ngõ F thôn Đ, xã M, huyện M tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình). Khi làm hợp đồng chuyển nhượng, anh đã đưa anh V các giấy tờ như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2021, giữa anh Trần Mạnh H6 và anh Nguyễn Hữu L2 (hai bên đã ký nhận, có người làm chứng nhưng không công chứng theo quy định pháp luật). Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất tại thôn Đ, xã M. Giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng; Giấy biên nhận ngày 07/02/2010, giữa vợ chồng ông L1 và anh Trần Mạnh H6 (giấy viết tay hai bên ký nhận và có người làm chứng). Việc chuyển nhượng đất giữa anh và anh V đã hoàn tất. Anh không còn liên quan đến thửa đất; việc mua bán giữa anh với anh V cũng không liên quan đến vợ anh và anh không yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán giữa anh với vợ chồng anh V. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Trần Bá V, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị N6 xác định: Anh và chị Nguyễn Thị N6 là vợ chồng và có nhận chuyển

nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 210, tờ bản đồ số 42 và một phần đất tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 42 của anh Nguyễn Hữu L2. Khoảng năm 2021, vợ chồng anh và anh L2 có viết giấy viết tay về việc mua bán đất nhưng không làm thủ tục đo đạc cũng như làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi mua, anh có nghe anh L2 nói là phần đất này thuộc thửa đất của ông Bùi Như L1 sau khi đổi đất với hộ bà T8, hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên được. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất, anh L2 có đưa cho anh các giấy tờ như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2021, giữa anh Trần Mạnh H6 và anh Nguyễn Hữu L2 (hai bên đã ký nhận, có người làm chứng nhưng không công chứng theo quy định pháp luật); Giấy biên nhận ngày 07/02/2010, giữa vợ chồng ông L1 và anh Trần Mạnh H6 (Giấy viết tay hai bên ký nhận và có người làm chứng); vợ chồng anh đã mua thửa đất với giá 630.000.000 đồng và đã xây dựng nhà cấp 4 mái tôn trên thửa đất trị giá khoảng 200.000.000 đồng. Nay anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán giữa vợ chồng anh và anh L2.

Phòng C4 - Sở Tư pháp tỉnh Ninh Bình xác định: Đối với Hợp đồng bảo đảm số 14A/HĐTC - HM/TCDK CNND ngày 01/10/2009; Phụ lục Hợp đồng bảo đảm số 01/14A/HĐTC - HM/TCDK - CNND ngày 20/9/2013 và Phụ lục hợp đồng bảo đảm số 03/10/HĐTC - TH/TCDK - CNND ngày 20/9/2013, giữa bên nhận thế chấp (P6 - Nam Định) và bên thế chấp (Công ty T28) do Công chứng viên Bùi Văn Đ4 công chứng (hiện tại Công chứng viên Bùi Văn Đ4 đã nghỉ hưu theo chế độ từ tháng 4 năm 2016) đều đảm bảo đúng trình tự, thủ tục chung về công chứng hợp đồng, giao dịch theo quy định tại Điều 35 Luật Công chứng năm 2006. Phòng C3 - Sở Tư pháp tỉnh Nam Định (Nay là Phòng C4 - Sở Tư pháp tỉnh Ninh Bình) đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 043.2014/HĐTC - PVB ngày 08/4/2014 giữa bên thế chấp (ông Bùi Như L1) và bên nhận thế chấp (P5 Chi nhánh N12), do Công chứng viên Trịnh Thị H15 công chứng (hiện tại Công chứng viên Trịnh Thị H15 đã nghỉ việc từ năm 2020) thực hiện công chứng đều đảm bảo đúng trình tự, thủ tục chung về công chứng hợp đồng, giao dịch theo quy định tại Điều 35 Luật Công chứng năm 2006. Phòng C3 - Sở Tư pháp tỉnh Nam Định (Nay là Phòng C4 - Sở Tư pháp tỉnh Ninh Bình) đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người thứ ba số 14C/HĐTC - HM/TCDK - CNND ngày 02/10/2009 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người thứ ba số 02PL/14C/HĐTC - HM/TCDK - CNND ngày 20/9/2013, giữa bên nhận thế chấp (P6 - Nam Định) và bên thế chấp (ông Trần Hữu Í, bà Hoàng Thị T1), Hợp đồng thế chấp ban đầu của Phụ lục hợp đồng thế chấp nêu trên hiện trên hệ thống không tìm thấy dữ liệu do Công chứng viên Bùi Văn Đ4 công chứng (hiện tại Công chứng viên Bùi Văn Đ4 đã nghỉ hưu theo chế độ từ năm 2016) đều đảm bảo đúng trình tự, thủ tục chung về công chứng hợp đồng, giao

dịch theo quy định tại Điều 35 Luật Công chứng năm 2006. Phòng C3 - Sở Tư pháp tỉnh Nam Định (nay là Phòng C4 - Sở Tư pháp tỉnh Ninh Bình) đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của người thứ ba số 01PL/14C/HĐTC - HM/TCDK - CNND ngày 21/7/2011, giữa bên nhận thế chấp (P6 - Nam Định) và bên thế chấp (ông Trần Hữu Í, bà Hoàng Thị T1) do Công chứng viên Cù Đức T25 công chứng (hiện tại Công chứng viên Cù Đức T25 đã chuyển công tác khác) đều đảm bảo đúng trình tự, thủ tục chung về công chứng hợp đồng, giao dịch theo quy định tại Điều 35 Luật Công chứng năm 2006. Phòng C3 - Sở Tư pháp tỉnh Nam Định (Nay là Phòng C4 - Sở Tư pháp tỉnh Ninh Bình) đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nghĩa vụ thanh toán của bị đơn, yêu cầu của nguyên đơn xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp Công ty T37 thanh toán khoản nợ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Phòng C5, Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội xác định: Hồ sơ lưu trữ tại Phòng C5 thể hiện ngày 18/6/2012, Công chứng viên Phòng C5 đã chứng nhận “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số công chứng 2154.2012/HĐTC, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên thế chấp là bà Nguyễn Thị P2 và bên nhận thế chấp là PVFC - Nam Định do ông Trần Trọng H16, Phó Giám đốc Chi nhánh làm đại diện. Việc công chứng Hợp đồng thế chấp trên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng B1 xác định: Giữa Ngân hàng B1 và Công ty T28 có phát sinh quan hệ tín dụng và để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng, cũng như các Phụ lục hợp đồng tín dụng của Công ty B1, Công ty T28 đã ký hợp đồng thế chấp các tài sản thuộc sở hữu của Công ty cho Ngân hàng B1 gồm:

Tài sản thuộc dự án đầu tư “Xây dựng trung tâm kinh doanh vật liệu, bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi và xưởng nhựa”, như nhà điều hành bằng mái 2 tầng, bến bốc xếp, cổng tường rào, nhà bảo vệ, đường giao thông và sân bãi, hệ thống thoát nước, kho cảng, trạm biến áp 250KVA, cần cẩu điện, máy xúc đào bánh xích Komatsu PC220-5, các tài sản gắn liền với đất khác được xây dựng trên thửa đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 920612 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 12/7/2008 tại thôn H, xã M, huyện M, tỉnh Nam Định, diện tích 60.809,5m², theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 05/2009/HĐTC ngày 31/7/2009.

Toàn bộ dự án đầu tư dây chuyền 2 nhà máy G1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 01/2014/2849586/HĐBĐ ngày 06/6/2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung. Máy xúc đào bánh xích Komatsu PC 300LC-5L, biển đăng ký số 18XA-0008 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2015/2840586/HĐBĐ ngày 05/02/2015 và văn bản sửa đổi, bổ sung. Trạm biến áp 1.500KVA-22/0.4KV theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 02/2015/2849586/HĐBĐ ngày 13/4/2015. Bộ mô máy cảng, nhà chứa

máy nghiền than, băng tải di động, phần máy của máy sấy đất, máy cầu điện... theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 03/2015/2849586/HĐBĐ ngày 28/8/2015.

Quan hệ tín dụng và bảo đảm tiền vay giữa Ngân hàng B1 và Công ty T28 đã được giải quyết bằng Bản án số 02/2020/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định P6 (đã có hiệu lực); trong đó trường hợp Công ty T37 trả nợ hoặc trả nợ không đủ, Ngân hàng B1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện xử lý các tài sản đảm bảo trên.

Đối với quan điểm của Ngân hàng B1 về việc trùng lặp danh mục tài sản: Giao dịch thế chấp các tài sản đảm bảo của Công ty B1 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đã được công nhận bằng bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Hiện nay, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nam Định đang xử lý các tài sản bảo đảm thuộc sở hữu của Công ty T28 theo bản án để thu hồi nợ cho Ngân hàng B1. Các tài sản của Công ty T44 tại Ngân hàng B1 được đầu tư, trang bị tách biệt, độc lập về thời gian và vị trí xây dựng với dây chuyền 1 cũng như các tài sản khác được P5 trợ vốn. Một số tài sản có tên gọi giống nhau do đều là hạng mục thuộc dây chuyền sản xuất gạch Tuynel, nhưng được đầu tư thành 2 dây chuyền khác nhau, 2 dự án khác nhau tại 2 thời điểm khác nhau, do đó Ngân hàng B1 nhận thấy không có sự trùng lặp về tài sản thế chấp giữa Ngân hàng B1 và P5. Ngân hàng B1 thừa nhận ngày 27/02/2015, P5 và Ngân hàng B1 có ký sơ đồ tài sản Công ty T28 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N lập và biên bản làm việc giữa hai bên; qua đó hai bên xác nhận vị trí của tài sản xây dựng trên thửa đất của Công ty T44 cho Ngân hàng B1 và P5.

Đối với nhà cơ khí (cũ) có diện tích 154,1m², P5 cho rằng là tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của mình, Ngân hàng B1 có quan điểm nhà cơ khí này đã bị bão làm đổ không còn tồn tại vào tháng 8 năm 2015. Ngân hàng B1 đã cho Công ty T28 vay tiền để xây dựng khu nhà chứa máy nghiền than trên diện tích 495m², trong đó bao gồm phần diện tích 154,1m² trước đây xây dựng nhà cơ khí. Vì vậy, Ngân hàng B1 có toàn quyền yêu cầu kê biên phát mại đối với tài sản này.

Đối với trạm biến áp 1500KVA là tài sản hình thành từ vốn vay của Ngân hàng B1 cho Công ty T45 lắp đặt. Ngân hàng B1 thừa nhận trạm biến áp 1500KVA được đặt vào vị trí phần xây dựng của Trạm biến áp 750 KVA mà Công ty T44 cho P5 nên Ngân hàng B1 có quyền yêu cầu kê biên phát mại đối với Trạm biến áp 1500KVA.

Quan điểm của Ngân hàng A1 xác định: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4414/2021/HĐTC, quyền số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2021 được ký giữa bà Nguyễn Thị P2 với A1 - Chi nhánh S2; theo đó bà P2 tự nguyện dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14, địa chỉ tại thôn T, xã M, huyện S, Thành

phố Hà Nội (nay là xã S, Thành phố Hà Nội), với diện tích 120m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D01999757 do Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/5/1996, đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị P2 ngày 16/12/2020.

Theo đó bà Nguyễn Thị P2 tự nguyện dùng toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai của anh Đặng Hữu N3, chị Nguyễn Thị Thu T26, theo tất cả các hợp đồng cấp tín dụng được ký kết giữa A1- Chi nhánh S2 với ông N3 và bà T26 không giới hạn nghĩa vụ trả gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác. Sau khi ký hợp đồng thế chấp các bên đã tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà tại Hà Nội - Chi nhánh huyện S2 ngày 28/12/2021. Đến thời điểm hiện tại ông Đặng Hữu N3 vẫn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết tại hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký. Việc thế chấp được thực hiện và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích pháp cho A1.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến tài sản thế chấp là thửa đất số 181, tờ bản đồ số 14 ở thôn T, xã M, huyện S, Thành phố Hà Nội (nay là xã S, Thành phố Hà Nội), A1 kính đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Nam Định P6 (nay là Tòa án khu vực 7 - Ninh Bình) đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho chị Trần Thị Hồng N, chị Trần Thị Hồng T2, bà Trần Thị Đ1, bà Trần Thị M, những người thừa kế khác của cụ Trần Hữu N1 (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ N1) theo quy định của pháp luật; tuy nhiên, chị Trần Thị Hồng N, chị Trần Thị Hồng T2, bà Trần Thị Đ1, bà Trần Thị M và những người thừa kế khác của cụ Trần Hữu N1 không đến Tòa án làm việc và cũng không trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án; đồng thời, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N xác định: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 12 tại số E, tổ B Đ, phường N, thành phố N (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình) của Ủy ban nhân dân thành phố N cho ông Trần Văn N2 theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 30/10/2004 và được hội đồng đăng ký đất đai phường N, thành phố N cũ họp xét duyệt phương án nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 26 cho 61 hộ dân tại phường N và được Hội đồng xét duyệt phường N niêm yết công khai 15 ngày kể từ ngày 13/10/2005 đến 28/10/2005. Sau khi kết thúc niêm yết, Ủy ban nhân dân phường N ban hành Tờ trình số 24/2005/TT-UB ngày 30/12/2005 đến Ủy ban nhân dân thành phố N về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 61 hộ dân; trong đó có ông Trần Văn N2. Ngày 25/01/2006, Ủy ban nhân dân thành phố N ký Quyết định 167/2006/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án nghĩa vụ tài chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 26 cho 61 hộ dân phường

N; trong đó, ông Trần Văn N2 được phê duyệt tại sổ thứ tự 32 được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 57,3m² thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại địa chỉ E Đ, tổ B và nghĩa vụ tài chính.

Ngày 16/8/2006, ông Trần Văn N2 đã nộp nghĩa vụ tài chính tại Biên lai thu lệ phí trước bạ số 38106 và được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 026110 ngày 08/9/2006.

Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 121, tờ bản đồ số 12 cho ông Trần Văn N2 hiện được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đ7, tỉnh Ninh Bình.

Về nội dung thể chấp quyền sử dụng đất và đăng ký giao dịch bảo đảm thửa đất số 121, tờ bản đồ số 12, địa chỉ số E tổ B Đ, phường N, thành phố N được Văn phòng C9 chứng thực ngày 22/10/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ7.

Đại diện Văn phòng C9 (ông Nguyễn Đức C1) xác định: Văn phòng C9 đã tiến hành kiểm tra hồ sơ lưu trữ, hiện tại chưa tìm thấy hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp và tài sản gắn liền với đất ngày 22/10/2010, giữa ông Trần Văn N2, chị Trần Thị N, anh Trần Văn T22, và bên nhận thế chấp là PVFC - Nam Định, đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 12, tại số E, tổ B Đ, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình). Vì vậy, Văn phòng C9 chưa có cơ sở trả lời theo nội dung yêu cầu của Tòa án nhân dân khu vực 7 - tỉnh Ninh Bình. Theo quy định của Văn phòng C9 năm 2010, nhân viên nghiệp vụ tiếp nhận, xem xét và làm thủ tục hồ sơ ban đầu là bà Trần Thị Thu H17. Hiện nay, bà H17 không còn làm tại Văn phòng C9, Văn phòng đã hỏi trực tiếp bà H17 về hồ sơ thế chấp trên, tuy nhiên, bà H17 cho rằng thời gian đã lâu nên không nhớ rõ.

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp như sau:

Đối với các tài sản gắn liền với đất, quyền khai thác tài nguyên, toàn bộ máy móc, trang thiết bị, công trình phụ trợ, văn phòng, nhà xưởng và các tài sản khác thuộc dự án nhà máy G1 được xây dựng trên phần đất dự án đã được đăng ký thế chấp cho bên nhận bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 920612 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 12/7/2008, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00967; theo Hợp đồng bảo đảm số 10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 04/12/2009 và các Phụ lục Hợp đồng bảo đảm số 01PL/10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 04/12/2009, 02/10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 02/03/2012, 03/10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 20/9/2013, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường tỉnh N ngày 13/12/2009, ngày 30/09/2013 và ngày 06/3/2014; các tài sản khác thuộc dự án hoặc nằm trên phần đất dự án được đăng ký thế chấp cho bên nhận bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 920612 do UBND tỉnh N cấp ngày 12/7/2008, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00967; các tài sản trên đất liên quan đến tài sản thế chấp mà Công ty T44 cho Ngân hàng B1, gồm diện tích các công

trình xây dựng trên đất (phần xây lắp) được thể hiện trên bản đồ đo đạc hiện trạng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N thực hiện. Ngoài ra, còn một số công trình xây dựng trên đất khu vực văn phòng như nhà ở, nhà ở công nhân, nhà ăn công nhân, lán tạm, trạm điện, 02 nhà gạch không liên quan đến tài sản bảo đảm.

Đối với các tài sản trên đất có liên quan đến tài sản thế chấp của Công ty T44 cho Ngân hàng B1 gồm nhà chứa máy nghiền than được xây dựng gồm một phần trên nền nhà cơ khí thế chấp cho P5. Thiết bị và phương tiện vận tải hiện nay chỉ còn một số thiết bị; về phương tiện vận tải chỉ còn 01 cái đang hoạt động, 02 cái đã hỏng động cơ không hoạt động và 02 cái không có ở trụ sở Công ty T28. Tài sản thế chấp là 01 máy xúc đào bánh xích KOMATSU PC220LC-5 và 01 ô tô Hyundai Santafe SLX - 7 chỗ mới 100%; BKS: 18N-6896: hiện nay vẫn đang do Công ty T28 quản lý nhưng 01 máy xúc đào bánh xích KOMATSU PC220LC-5 đang hỏng, động cơ không hoạt động.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xóm E, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xã X, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 821078 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 03/12/2007 cho ông Trần Hữu Í và bà Hoàng Thị T1 thì thửa đất giữ nguyên hiện trạng kích thước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các tài sản gắn liền với đất gồm có 01 nhà lợp Prô xi măng kích thước 4,5m x 3m; 01 nhà mái bằng một tầng kích thước 6,1m x 8,8m và 01 khu lợp mái Pờ rô xi măng kích thước 1,6m x 2,6m; 01 nhà mái bằng một tầng kích thước 11m x 3,2m và 01 khu lợp mái Pờ rô xi măng kích thước 6,9m x 2,6m; 01 nhà vệ sinh mái bằng kích thước 4,1m x 1,6m; 01 khu vườn xây tường bao kích thước 13,5m x 7,5m; 01 nhà gạch cấp 4 kích thước 7,3m x 2,4m.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xóm B, thôn P, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 625422, do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 07/11/2006 cho bà Nguyễn Thị P1 thì thửa đất vẫn giữ nguyên hiện trạng, kích thước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các tài sản gắn liền với đất gồm có 01 nhà bê tông cốt thép 02 tầng xây tường đơn, sân lợp mái tôn.

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà E, tổ B, Đ, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 026110, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 113-67201904 do Ủy ban nhân dân thành phố thành phố N cấp ngày 08/9/2006 cho ông Trần Văn N2 thì thửa đất vẫn giữ nguyên hiện trạng, kích thước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các tài sản gắn liền với đất gồm có 01 nhà gạch lợp tôn; 01 nhà gạch mái bằng (phòng ngủ); 01 nhà gạch mái bằng (khu bếp, vệ sinh), sân lợp tôn, tường bao giáp ngõ (tường xây đơn).

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 3/79, tổ A, H,

phường T, thành phố N (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ230430, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 13-66600881 do Ủy ban nhân dân thành phố thành phố N cấp ngày 14/12/2006 cho ông Trần Văn T19 và bà Nguyễn Thị T4 thì thửa đất vẫn giữ nguyên hiện trạng, kích thước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ230430. Các tài sản gắn liền với đất gồm có 01 nhà gạch mái bằng (03 gian), phía trên mái có xây 01 tum lợp pờ rô xi măng; 01 nhà tắm và 01 nhà vệ sinh.

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đường B, thôn T, xã M, huyện S, Thành phố Hà Nội (nay là xã S, Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631978, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00034 do Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/11/2005 cho bà Nguyễn Thị P2 thì thửa đất phía Nam giáp Quốc lộ B, phía Tây giáp thửa đất số 180, phía đông và phía bắc giáp thửa đất số 185. Hiện trên diện tích thửa đất số 181, thửa đất số 180 và một phần diện tích thửa đất số 185 đang xây dựng một nhà bê tông cốt thép gồm 05 tầng và 01 tầng hầm. Bà P2 trình bày đây là công trình xây dựng do vợ chồng con trai bà P2 là anh Đặng Hữu N3 và chị Nguyễn Thị T26 xây dựng. Thửa đất số 180 là tài sản của bà P2 hiện đang thế chấp tại Ngân hàng A1 - Chi nhánh S2. Thửa đất số 185 là của ông Đặng Hữu H2 tặng cho ông Đặng Minh P3 (bố của anh N3), ông P3 đã đồng ý cho vợ chồng anh N3 xây dựng trên phần đất này.

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xóm T, xã X, huyện (nay là Xuân T27, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 248746 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Nam Định cấp ngày 03/4/2006 cho ông Bùi Ngọc C và bà Vũ Thị T7 thì thửa đất hiện tại đo đạc thành hai phần: 01 phần diện tích thửa đất do vợ chồng ông C, bà T7 sử dụng có kích thước và mốc giới theo bản đồ kỹ thuật số xã X lập năm 2011 (thửa đất số 56, tờ bản đồ số 31); 01 phần diện tích thửa đất do vợ chồng anh Phạm Văn N4 và chị Lương Thị H4 sử dụng có kích thước, mốc giới theo bản đồ kỹ thuật số xã X lập năm 2011 (thửa đất số 19, tờ bản đồ số 31). Trên diện tích đất ông C và bà T7 sử dụng có xây 01 nhà gạch lợp mái ngói; 01 nhà vệ sinh mái bằng; 01 kho lợp Pờ rô xi măng; 01 bếp lợp Pờ rô xi măng; tường bao dậu sắt hộp giáp ngõ và các hộ liền kề. Các công trình nay do vợ chồng ông C, bà T7 xây dựng.

Trên diện tích đất anh N4 chị H4 sử dụng có xây 01 nhà mái bằng gồm 01 tầng 01 tum và 01 nhà vệ sinh; sân lợp tôn lá. Các công trình này anh N4 và chị H4 trình bày là tài sản do anh chị xây dựng.

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 849811 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Nam Định cấp ngày 07/12/2009 cho ông Bùi Như L1: So với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 849811, thửa đất hiện tại ông L1 sử dụng bị thiếu. Ông L1 trình bày trước khi thế chấp cho Ngân hàng, gia đình ông và gia đình bà Trần Thị T8 (chủ thửa đất số 210, tờ bản đồ số 42 là thửa đất liền kề nhà ông) cùng gộp phần đuôi của 02 thửa đất sau đó tách làm 02 thửa quay mặt ra ngõ F thôn Đ. 02 thửa đất

này hiện nay do gia đình vợ chồng anh Hoàng Trọng N5 và vợ chồng anh Trần Bá V sử dụng. Trên thửa đất có mốc giới do ông Bùi Như L1 xác định là của ông có các công trình xây dựng gồm: 01 nhà bê tông 03 tầng, 01 sân lợp mái tôn. Trên thửa đất nhà anh N5 có xây dựng 01 nhà 02 tầng, tầng 02 lợp tôn. Trên thửa đất nhà anh V có 01 nhà cấp 04 lợp tôn, kích thước giáp mặt ngõ là 4,5m.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành uỷ thác cho Tòa án có thẩm quyền, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Ngọc C; thửa đất số 211, tờ bản đồ số 42, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Như L1; thửa đất số 180, thửa đất số 181 và một phần thửa đất số 185, tờ bản đồ số 14 và các công trình xây dựng trên các thửa đất đã thế chấp tại Ngân hàng theo đúng quy định.

Tại Bản án kinh doanh thương mại số 02/2025/KDTM-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, 124, 127, 134, 135, 318, 320, 323, 342, 343, 344, 388, 389, 401, 402, 405, 408; 410, 471, 476, 689, 692 và Điều 715 Bộ luật Dân sự năm 2005. Các Điều 117, 119, 122, 123, 130, 143, 292, 293, 294, 295, 298, 299, 303, 307, 317, 318, 319, 321, 325, 327, 385, 388, 398, 401, 403, 463, 466, 468, 500, 502, 503 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, Điều 74, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 167 và Điều 176 Luật Đất đai năm 2013. Điều 51 Luật Các tổ chức tín dụng năm 1997 (sửa đổi, bổ sung năm 2004). Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010. Điều 2 Luật Người cao tuổi. Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 3, khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV. Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 về nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần T28.

Buộc Công ty Cổ phần T28 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 số tiền nợ tính đến hết ngày 28/8/2025 là 59.455.014.422 đồng; trong đó tổng nợ gốc là 18.560.793.398 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.767.344.435 đồng, nợ lãi quá hạn là 39.126.876.589 đồng; cụ thể gồm:

Theo Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCĐK-CNNĐ ngày 03/12/2009 là 48.852.735.718 đồng, trong đó nợ gốc là 15.144.316.453 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.273.132.934 đồng, lãi quá hạn là 32.435.286.331 đồng.

Theo Hợp đồng hạn mức cho vay số 36/TDĐT-HM/TCĐK-CNNĐ ngày 12/7/2013 là 10.602.278.704 đồng, trong đó nợ gốc là 3.416.476.946 đồng, nợ lãi trong hạn là 494.211.501 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.691.590.257 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 29 tháng 8 năm 2025), Công ty cổ phần T28 phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5. Cụ thể tại thời điểm ngày 28 tháng 8 năm 2025: Theo Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009 lãi suất trong hạn là 14,3%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; theo Hợp đồng hạn mức cho vay số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 12/7/2013 lãi suất trong hạn là 13%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Trong trường hợp Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 có văn bản về việc điều chỉnh lãi suất và việc điều chỉnh lãi suất phù hợp với quy định của pháp luật thì tiền lãi Công ty cổ phần T28 tiếp tục phải trả sẽ được áp dụng theo sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5.

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5

Hủy Giấy cam kết mua bán chuyển nhượng sử dụng đất ngày 01/4/2009 và toàn bộ tài liệu kèm theo giấy cam kết giữa vợ chồng ông Bùi Ngọc C, bà Vũ Thị T7 và vợ chồng anh Phạm Văn N4, chị Lương Thị H4 liên quan đến tài sản bảo đảm tại địa chỉ xóm T, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xóm T, xã X, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 24846 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Nam Định cấp ngày 03/4/2006.

Anh Phạm Văn N4 và chị Lương Thị H4 phải trả cho ông Bùi Ngọc C và bà Vũ Thị T7 diện tích đất 110m² thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10 địa chỉ xóm T, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xóm T, xã X, tỉnh Ninh Bình). Ông Bùi Ngọc C và bà Vũ Thị T7 phải trả lại cho anh Phạm Văn N4 và chị Lương Thị H4 số tiền 40.000.000 đồng.

Hủy giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 31/02/2022 giữa anh Nguyễn Hữu L2 và anh Trần Bá V.

Buộc anh Trần Bá V trả lại cho anh Nguyễn Hữu L2 diện tích đất là 79,05m² bao gồm 39,95m² thuộc thửa số 210, tờ bản đồ số 42 và 39,10m² thuộc thửa số 211, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình).

Buộc anh Nguyễn Hữu L2 trả lại cho anh Trần Bá V số tiền 630.000.000 đồng.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở ngày 23/8/2021 giữa anh Trần Mạnh H6 và anh Nguyễn Hữu L2.

Buộc anh Nguyễn Hữu L2 trả lại cho anh Trần Mạnh H6 diện tích đất là 79,05m² bao gồm 39,95m² thuộc thửa số 210, tờ bản đồ số 42 và 39,10m² thuộc thửa số 211, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình).

Buộc anh Trần Mạnh H6 phải trả lại cho anh Nguyễn Hữu L2 số tiền 340.000.000 đồng.

Hủy Giấy biên nhận ngày 07/02/2010 giữa ông Bùi Như L1, bà Mai Thị T20 và anh Trần Mạnh H6.

Buộc anh Trần Mạnh H6 trả lại cho ông Bùi Như L1 diện tích đất là 79,05m² bao gồm 39,95m² thuộc thửa số 210, tờ bản đồ số 42 và 39,10m² thuộc thửa số 211, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình).

Buộc ông Bùi Như L1 phải trả lại cho anh Trần Mạnh H6 số tiền 79.000.000 đồng.

Hủy giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Bùi Như L1 và bà Trần Thị T8 liên quan đến diện tích đất thửa đất số 210 và thửa đất số 211, tờ bản đồ số 42 địa chỉ xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình).

Buộc anh Hoàng Trọng N5 trả lại cho ông Bùi Như L1 diện tích đất là 25,9m² thuộc thửa đất 211, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình).

Buộc ông Bùi Như L1 trả cho anh Hoàng Trọng N5 diện tích đất là 39,95m² thuộc thửa số 210, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Minh P3 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/10/32/HĐTC/TCDK-CNNĐ ngày 18/6/2012 giữa Tổng Công ty T29 (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 và bà Nguyễn Thị P2, công chứng tại Văn phòng C10, Thành phố Hà Nội là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631978 ngày 15/11/2005 mang tên bà Nguyễn Thị P2.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 14.09/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 21/10/2010 ký kết giữa Tổng Công ty T29 (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 và ông Trần Văn N2, anh Trần Văn T22 vô hiệu một phần.

Tuyên bố Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01PL/14.09/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 18/11/2013 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 và ông Trần Văn N2 vô hiệu một phần.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 14C/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 02/10/2009 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 1PL/14C/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 21/7/2011; Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số 02PL/14C/HĐTC-HM/TCDK-CNNĐ ngày 20/9/2013 ký kết giữa Tổng Công ty T29 (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 và ông Trần Hữu Í là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 thực hiện giải chấp tài sản thế

chấp là quyền sử dụng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 10, địa chỉ xóm E, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định diện tích 355m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 821078 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Nam Định cấp ngày 03/12/2007 và tài sản gắn liền với đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản bảo đảm: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, trong trường hợp Công ty cổ phần T37 thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành xử lý các tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ. Từng tài sản bảo đảm chỉ phải thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm. Các tài sản bảo đảm và nghĩa vụ được bảo đảm cụ thể như sau:

Các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng bảo đảm số 14A/HĐTC-HMM/TCDK-CNNĐ và Phụ lục Hợp đồng bảo đảm số 01/14A/HĐTC -HM/TCDK-CNNĐ ngày 20/9/2013 gồm: Máy xúc đào bánh xích KOMATSU PC220LC-5; model: KOMATSU PC220LC-5; năm sản xuất: 1992; nơi lắp ráp: Nhật Bản; số khung: PC220-37764; số máy: 6D95L-113457. Ô tô Hyundai Santafe SLX-7 chỗ mới 100%; chủ sở hữu: Công ty cổ phần T28; BKS: 18N-6896; model: SANTAFE SLX; động cơ: D4HA, 4 kỳ, tăng áp, 4 xi lanh thẳng hàng; năm sản xuất: 2009; nơi lắp ráp: Hàn Quốc; số khung: KMHSJ81UBAU523022; số máy: 9U022875; màu sơn: Đen.

Tài sản thế chấp trên sẽ bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần T46 Hợp đồng tín dụng số 10/TD TT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009 và Hợp đồng hạn mức cho vay số 36/TD TT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 12/7/2013.

Các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng bảo đảm số 10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 04/12/2009, cùng các Phụ lục Hợp đồng bảo đảm số 01PL/10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 04/12/2009, 02/10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 02/03/2012, 03/10/HĐTC-TH/TCDK-CNNĐ ngày 20/9/2013 gồm:

Phần xây dựng: Nhà để xe (vị trí 1), lò nung hầm sấy, ống khói (vị trí 2), nhà bao che lò nung hầm sấy (vị trí 3), nhà chứa than (vị trí 4), nhà phơi gạch mộc (vị trí 5), nhà bao che khu chế biến tạo hình (vị trí 6), rãnh thoát nước, xe goòng phần xây dựng (vị trí 7), trạm biến áp 750 KVA phần xây dựng (vị trí 8), điện chiếu sáng, kho chứa than 2 (vị trí 9), nhà chứa đất 1 (vị trí 10), nhà chứa đất 2 (vị trí 11), nhà phơi 2, nhà cơ khí diện tích 154,1m² (vị trí 12), kho cơ khí (vị trí 13), sân phơi ngoài trời, kệ palet xây dựng trên thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 920612 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 12-7-2008, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00967 (theo sơ đồ hiện trạng tài sản đính kèm theo bản án này).

Phần thiết bị phương tiện vận tải: Máy ủi D45P, xe tải BKS 18N8212, xe tải BKS 18N8246, xe tải BKS 18N8250, xe tải BKS 18N8020, xe tải BKS 18N8031, hộp số, xe goòng phần thiết bị, trạm biến áp 750 KVA phần thiết bị, cổng inox, hệ thống máy chế biến tạo hình + hệ thống thiết bị lò nung hầm sấy,

động cơ các loại, máy nghiền than, gia công kết cấu lò nung hầm sấy, hệ thống thông gió, ống hút lò nung hầm sấy, hệ thống can nhiệt - lò nung, kênh thoát khí, băng tải cao su B500, sơ mi máy chế biến, máy nén khí, xe bàn, xe thùng to, xe thùng nhỏ.

Các tài sản khác thuộc dự án hoặc nằm trên phần đất dự án được đăng ký thế chấp cho bên nhận bảo đảm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 920612 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 12/7/2008, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00967.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì có thể phát mại đồng thời Trạm biến áp 1500 KVA (phần thiết bị) nằm tại (vị trí 8) và một phần nhà chứa máy nghiền than xây dựng trên vị trí nhà cơ khí với diện tích là 154,1m² (vị trí 12) nhưng trả lại giá trị trạm biến áp 1500 KVA (phần thiết bị) và giá trị vật liệu xây dựng trên vị trí nhà cơ khí với diện tích là 154,1m² cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ6 để thu hồi nợ của Công ty cổ phần Đ6.

Tài sản thế chấp trên sẽ bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần T46 Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009.

Quyền sử dụng thửa đất số 01 tờ bản đồ số 10.1 tại địa chỉ: Xóm B, P, xã M, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là Xóm B, thôn P, phường T, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 625422 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 07/11/2006 cho bà Nguyễn Thị P1 và tài sản gắn liền với đất.

Tài sản thế chấp trên sẽ bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần T46 Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009 và Hợp đồng hạn mức cho vay số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 12/7/2013.

Quyền sử dụng thửa đất số 312, tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ: Số C H, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số C, H, phường N, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ230430 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 14/12/2006 cho ông Trần Văn T19 và bà Nguyễn Thị T4 và tài sản gắn liền với đất.

Tài sản thế chấp trên sẽ bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần T46 Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009 và Hợp đồng hạn mức cho vay số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 12/7/2013.

Quyền sử dụng thửa đất số 181 tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ đường B, thôn T, xã M, huyện S, Thành phố Hà Nội (nay là Đường B, thôn T, xã S, Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631978 do Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/11/2005 cho bà Nguyễn Thị P2 và tài sản gắn liền với đất.

Tài sản gắn liền với thửa đất số 181 tờ bản đồ số 14 là toàn bộ các công trình xây dựng trên thửa đất số 181 tờ bản đồ số 14 (được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,1 của hồ sơ kỹ thuật thửa đất và hồ sơ hiện trạng nhà dính kèm theo bản

án này) thẳng từ dưới lên. Khi xử lý tài sản bảo đảm, cơ quan thi hành án có quyền phối hợp với P5 để xây dựng tường ngăn hoặc áp dụng biện pháp khác để tách biệt phần tài sản gắn liền với thửa đất số 181 tờ bản đồ số 14 với các thửa đất liền kề. Chi phí xây tường ngăn và chi phí liên quan đến việc tách biệt tài sản thế chấp với các tài sản liền kề được trừ vào chi phí xử lý tài sản thế chấp do phía bên yêu cầu thi hành án phải chịu.

Các tài sản thế chấp trên sẽ bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần T46 Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03-12-2009 và các phụ lục hợp đồng với tổng mức dư nợ gốc không vượt quá 1.506.400.000 đồng, lãi tính đến hết ngày 28/8/2025 bao gồm lãi trong hạn là 122.042.393 đồng; lãi quá hạn là 3.302.411.049 đồng và toàn bộ nợ lãi, phí, chi phí phát sinh trên dư nợ gốc 1.506.400.000 đồng kể từ ngày 29/8/2025 cho đến khi tất toán khoản nợ.

Quyền sử dụng thửa đất 133 tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ xóm T, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xóm T, xã X, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 248746 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Nam Định cấp ngày 03/4/2006 cho ông Bùi Ngọc C và bà Vũ Thị T7 và tài sản gắn liền với đất (theo sơ đồ hiện trạng tài sản đính kèm theo bản án).

Khi xử lý toàn bộ quyền sử dụng thửa đất 133 tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ: Xóm T, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xóm T, xã X, tỉnh Ninh Bình) thì toàn bộ các công trình xây dựng trên đất được xử lý đồng thời, anh Phạm Văn N4 và chị Lương Thị H4 được quyền nhận lại phần giá trị công trình xây dựng trên đất là 01 căn nhà hai tầng, công trình phụ và gian nhà cấp 4 lợp tôn. Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất số 133, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ xóm T, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là xóm T, xã X, tỉnh Ninh Bình) thì anh Phạm Văn N4 và chị Lương Thị H4 được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Tài sản thế chấp trên bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần T46 Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009 và Hợp đồng hạn mức cho vay số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 12/7/2013.

Quyền sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là số F đường A, phường T, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 849811 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Nam Định cấp ngày 07/12/2009 và xác nhận trang 4 cho ông Bùi Như L1 ngày 07/4/2014 và tài sản gắn liền với đất (theo sơ đồ hiện trạng tài sản đính kèm theo bản án này).

Khi xử lý toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là số F đường A, phường T, tỉnh Ninh Bình) thì toàn bộ các công trình xây dựng trên đất được xử lý đồng thời, vợ chồng anh Trần Bá V, chị Nguyễn Thị N6 được quyền nhận lại phần giá trị công

trình xây dựng trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4 mái lợp tôn, sân và công; vợ chồng anh Hoàng Trọng N5, chị Trương Thị Thu H5 được quyền nhận lại phần giá trị công trình xây dựng trên đất gồm 01 căn nhà hai tầng. Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ số 42, địa chỉ xã M, huyện M, tỉnh Nam Định (nay là phường T, tỉnh Ninh Bình) thì vợ chồng anh Trần Bá V, chị Nguyễn Thị N6 và vợ chồng anh Hoàng Trọng N5, chị Trương Thị Thu H5 được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Tài sản thế chấp trên sẽ bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần T28 với Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009 và Hợp đồng hạn mức cho vay số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 12/7/2013.

Tài sản thế chấp thuộc nghĩa vụ của ông Trần Văn N2 và anh Trần Văn T22 là 5/6 giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất 121 tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ số nhà E, tổ B, Đ, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số nhà G T, phường N, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 026110 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 08/9/2006 cho ông Trần Văn N2 và 5/6 giá trị tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 121 tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ số nhà E, tổ B, Đ, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số nhà G T, phường N, tỉnh Ninh Bình) để thu hồi nợ thì phải hoàn trả cho chị Trần Thị N 1/6 giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất 121 tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ số nhà E, tổ B, Đ, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số nhà G T, phường N, tỉnh Ninh Bình) và 1/6 giá trị tài sản gắn liền với đất.

Tài sản thế chấp trên sẽ bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần T46 Hợp đồng tín dụng số 10/TDĐT-TH/TCDK-CNNĐ ngày 03/12/2009 và Hợp đồng hạn mức cho vay số 36/TDĐT-HM/TCDK-CNNĐ ngày 12/7/2013.

Trường hợp sau khi xử lý các tài sản bảo đảm mà chưa đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Công ty cổ phần T28 phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ5 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý phần công trình xây dựng ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 920612 do Ủy ban nhân dân tỉnh N cấp ngày 12/7/2008 cho Công ty Thương mại Cổ phần T28.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn xử lý chi phí tố tụng, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Đặng Minh P3) kháng cáo một phần Bản án số 02/2025/KDTM- ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình và đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Minh P3.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 02/10-32/HĐTC/TCKD-CNNĐ tại Văn phòng C10, Thành phố Hà Nội vô hiệu. Yêu cầu P5 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631978 do UBND huyện S, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/11/2005 mang tên bà Nguyễn Thị P2; đồng thời, xác định ông P3 và bà P2 vẫn là vợ chồng; tài sản bà P2 thế chấp của chung hai vợ chồng. Ông Bùi Khắc H3 xuất trình 02 hợp đồng thế chấp năm 2007 mà bà P2 và ông P3 ký với tư cách là vợ chồng.

Đại diện nguyên đơn (bà Trần Thị N) xác định tài sản bà P2 thế chấp là tài sản riêng của bà P2 được thể hiện rõ trong hợp đồng thế chấp, cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng bà P2 và Giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân phường nơi bà P2 cư trú xác định bà P2 chưa kết hôn; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông P3.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa xác định: Quá trình thụ lý, giải quyết xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đều thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Hướng giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Minh P3, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2025/KDTM- ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình. Án phí phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Vụ án kinh doanh thương mại tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình) giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Đối với đơn kháng cáo của ông Đặng Minh P3 thể hiện đầy đủ nội, đúng trình tự, thủ tục và trong thời hạn luật định phù hợp với các Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo luật định.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Đặng Minh P3) đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P3

và tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/10-32/HĐTC/TCKD-CNNĐ tại Văn phòng C10, Thành phố Hà Nội vô hiệu. Yêu cầu P5 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631978 do UBND huyện S, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/11/2005 mang tên bà Nguyễn Thị P2; Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 18/6/2012, bà Nguyễn Thị P2 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/10-32/HĐTC/TCDK-CNNĐ ngày 18/06/2012 với P6 (nay là P5) để cho Công ty T28 vay số tiền 1.506.400.000 đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 181, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ đường B, thôn T, xã M, huyện S, Thành phố Hà Nội (nay là xã S, Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 631978 do Ủy ban nhân dân huyện S, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/11/2005 cho bà Nguyễn Thị P2 và tài sản gắn liền với đất. Tài liệu kèm theo hợp đồng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 181, đơn yêu cầu thế chấp, biên bản thỏa thuận định giá tài sản; Đơn yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký ngày 05/11/2013 theo nội dung đơn thể hiện bên thế chấp cũ là P6, bên thế chấp mới là P5 có chứng nhận của Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện S, Thành phố Hà Nội có hình ảnh thửa đất và tài sản trên đất. Hợp đồng thế chấp được Công chứng tại Phòng C5, thuộc Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội và được đăng ký bảo đảm tại Văn Phòng Đ7 và nhà thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S, Thành phố Hà Nội ngày 02/8/2012. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp bà P2 cung cấp cho PVFC và các cơ quan có thẩm quyền Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 84/UBND-XN ngày 28/5/2012 của UBND phường M, huyện S, Thành phố Hà Nội xác nhận bà Nguyễn Thị P2 “*Chưa đăng ký kết hôn lần nào tại địa phương*” nên trong hồ sơ thế chấp không có sự tham gia của ông Đặng Minh P3 là hoàn toàn phù hợp pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án ông Đặng Minh P3 cho rằng thửa đất 181 là tài sản chung của vợ chồng; phía bà Nguyễn Thị P2 ban đầu xác nhận thửa đất trên thuộc quyền sở hữu của riêng bà; sau đó, bà P2 cho rằng thửa đất đang thế chấp là tài sản chung của vợ chồng chưa chia. Tuy nhiên, ông P3 và bà P2 cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh thửa đất trên là tài sản chung của vợ chồng. Mặt khác, trong hồ sơ giải quyết ly hôn năm 2013 giữa ông Đặng Minh P3 và bà Nguyễn Thị P2 tại Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội mà cấp sơ thẩm đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án thì tại đơn khởi kiện của ông P3 thể hiện giữa ông P3 và bà P2 sống ly thân từ năm 2004; trong khi đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa số 181) được cấp năm 2005 điều đó càng khẳng định thửa đất đang thế chấp là tài sản riêng của bà P2. Vì vậy, không có căn cứ để xác định thửa đất số 181, tờ bản đồ 14 diện tích 106m² tại đường B, thôn T, xã M, Thành phố Hà Nội là tài sản chung của ông P3 bà P2. Do đó bà P2 có toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng thửa đất trên và có đủ điều kiện để thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/10-32/HĐTC/TCKD-CNNĐ ngày 18/6/2012 tại Văn phòng C10, Thành phố Hà Nội.

Việc người đại diện theo uỷ quyền của ông Đặng Minh P3 cho rằng nguồn gốc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 14 là của ông P3 và bà P2 được thể hiện tại 02 hợp đồng thế chấp năm 2007 mà ông H3 xuất trình tại phiên toà phúc thẩm không làm căn cứ để huỷ hợp đồng thế chấp 02/10-32/HĐTC/TCKD-CNNĐ ngày 18/6/2012. Ông Đặng Minh P3 có quyền khởi kiện chia tài sản chung sau ly hôn giữa ông P3 và bà P2 theo quy định.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Đặng Minh P3.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do ông Đặng Minh P3 là người cao tuổi (trên 60 tuổi) và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho ông P3 theo quy định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Đặng Minh P3); giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm 02/2025/KDTM-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Ninh Bình.

Về án phí: Miễn toàn bộ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm cho ông Đặng Minh P3.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng GDKTTT&THA Tòa án tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 7 - Ninh Bình;
- VKSND khu vực 7 - Ninh Bình;
- Phòng THADS khu vực 7 - Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Bộ phận HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Đức Thủy