

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 21/2026/KDTM-PT

Ngày 29 tháng 9 năm 2026

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trọng và bà Phạm Thị Thúy Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Thanh Huyền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở 2), xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 05/2026/TLPT-KDTM ngày 24 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2026/KDTM-ST ngày 25/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Phú Thọ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2026/QĐ-PT ngày 22/5/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C1; Trụ sở chính: Số A đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội (cũ), nay là phường C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP C1: Ông Trần Minh B - Chủ tịch Hội đồng quản trị - Là người đại diện theo pháp luật;

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Minh B: Bà Nguyễn Thị T – Giám đốc Ngân hàng TMCP C1 chi nhánh P3 – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền số: 652/UQ – HĐQT – NHCT – PCTT3 ngày 25 tháng 6 năm 2024);

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T: Ông Lê Quang H – Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP C1 chi nhánh P3 và ông Vũ Trung K – Trưởng phòng KHDN, là người được ủy quyền lại (Theo văn bản số 300a/UQ-CNPY-TCTH ngày 03/7/2024) (đều có mặt);

Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Số D, phố T, phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là phường P, tỉnh Phú Thọ.

2. Bị đơn:

2.1. Công ty TNHH V1; trụ sở chính: Thôn Q, xã Y, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã Đ, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Duy M – Giám đốc;

2.2. Công ty TNHH B2; trụ sở chính: Thôn Q, xã Y, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã Đ, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Duy K1 – Giám đốc;

Người đại diện hợp pháp của ông Vũ Văn M1, ông Vũ Duy K1: Ông Hồ Hữu P, sinh năm 1974; địa chỉ: Số F, tổ E, phường T, quận B, thành phố Hà Nội (cũ), nay là phường Ô, thành phố Hà Nội - Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền số: 01/UQ –YD ngày 27/11/2023, 01/UQ – BĐSTĐ ngày 27/11/2023) (có mặt);

2.3. Công ty cổ phần G; trụ sở chính: Xã Đ, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị C – Giám đốc (vắng mặt);

Địa chỉ nhận văn bản tố tụng: Số C, dự án khu nhà ở sinh thái X, tổ F, phường X, thành phố Hà Nội;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Bà Lê Thị Thu H1 - Luật sư Văn phòng L3, thuộc đoàn Luật sư tỉnh P; địa chỉ: Số C đường L, phường V, tỉnh Phú Thọ (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Nguyễn Thị Minh A, sinh năm 1997; nơi cư trú: Tổ dân phố số D, phường X, thành phố Hà Nội.

3.2. Bà Ngô Thị L, sinh năm 1977; nơi cư trú: Tổ dân phố số D, phường X, thành phố Hà Nội.

3.3. Bà Trần Cẩm N2, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số F đường L, phường C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Minh A, bà Ngô Thị L, bà Trần Cẩm N2: Chị Trần Thị Thúy H2, sinh năm 1996; nơi cư trú: Chung cư N, ngõ D T, phường C, thành phố Hà Nội – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền lần lượt ngày 26/12/2023, 26/12/2023, 19/12/2023) (có mặt).

3.4. Bà Tôn Thị N, sinh năm 1950; nơi cư trú: Khối S, xã V, tỉnh Nghệ An.

3.5. Bà Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 1975; nơi cư trú: Số C, ngõ A đường L, phường P, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bà Tôn Thị N, bà Nguyễn Thị Phương T1: Bà Trần Cẩm N2, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số F đường L, phường C, thành phố Hà Nội – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2023);

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Cẩm N2: Chị Trần Thị Thúy H2, sinh năm 1996; nơi cư trú: Chung cư N, ngõ D T, phường C, thành phố Hà Nội – Là người được ủy quyền lại (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2023) (có mặt).

3.6. Ông Nguyễn Viết H3, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số G ngõ D B, phường B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Viết H3: Ông Hồ Hữu P, sinh năm 1974; địa chỉ: Số F, tổ E, phường Ô, thành phố Hà Nội – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/3/2024) (có mặt).

3.7. Bà Dương Thị T2; nơi cư trú: Khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần G - là bị đơn; bà Trần Cẩm N2 – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 30/10/2023, quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

1. Đối với Công ty TNHH V1 (gọi tắt là Công ty V1): Ngày 28/7/2022, Ngân hàng TMCP C1 (V2) và Công ty V1 ký Hợp đồng cho vay hạn mức số: 28/2022 - HĐCVHM/NHCT260 - YENDUONG (gọi tắt là Hợp đồng hạn mức tín dụng số 28) với hạn mức cho vay được cấp là 40.000.000.000đ (*Bốn mươi tỷ đồng*) để Công ty V1 bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng; thời hạn duy trì hạn mức kể từ ngày 28/7/2022 đến hết ngày 09/6/2023, thời hạn vay cụ thể ghi trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không vượt quá 04 tháng theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 28; lãi suất vay tại thời điểm ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 28 là 7,5%/năm và được điều chỉnh theo biên độ lãi định kỳ của V2; trả lãi 01 tháng/1 lần. Sau khi ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 28, Công ty V1 đã được V2 giải ngân cho vay 38.592.000.000đ (Ba mươi tám tỷ, năm trăm chín mươi hai triệu đồng) bằng các Giấy nhận nợ như Giấy nhận nợ số: 03 ngày 12/8/2022; Giấy nhận nợ số: 04 ngày 17/8/2022; Giấy nhận nợ số: 05 ngày 18/8/2022; Giấy nhận nợ số: 06 ngày 29/8/2022; Giấy nhận nợ số 20 ngày 03/8/2022; Giấy nhận nợ số: 21 ngày 09/8/2022; Giấy nhận nợ số: 25 ngày 24/8/2022 và 09 Ủy nhiệm chi chuyển tiền. Để đảm bảo khoản vay nợ trên của Công ty V1, bên thứ 3 đã thế chấp cho V2 các tài sản theo các Hợp đồng thế chấp như sau:

1.1. Tài sản thứ nhất: Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 04/2021/HĐBĐ/NHCT260 - TDG ký ngày 19/4/2021 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 04). Tài sản đảm bảo gồm 04 quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị L có địa chỉ tại thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 14.785.400.000đ (*Mười bốn tỷ, bảy trăm tám mươi năm triệu, bốn trăm nghìn đồng*). Tài sản này, V2 đã giải chấp và trả lại cho bà Ngô Thị L.

1.2. Tài sản thứ hai: Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 05/2021/HĐBĐ/NHCT260 - TDG ký ngày 19/4/2021 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 05). Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 282, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.000m², trong đó 520m² đất ở và 1.480m² đất trồng cây lâu năm có địa chỉ tại thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 495216 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 29/03/2021 đứng tên chị Nguyễn Thị Minh A được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; theo số công chứng: 973, quyền số: 21 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/4/2021. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 25.560.000.000đ (Hai mươi năm tỷ, năm trăm sáu mươi triệu đồng).

1.3. Tài sản thứ ba: Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 06/2021/HĐBĐ/NHCT260 - TDG ký ngày 23/4/2021 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 06). Tài sản đảm bảo gồm 02 quyền sử dụng đất của Công ty TNHH T5 có địa chỉ tại thôn T, xã H, huyện M, thành phố Hà Nội (cũ). Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 4.446.000.000đ (Bốn tỷ, bốn trăm bốn mươi sáu triệu đồng). Tài sản này, V2 đã giải chấp và trả lại cho Công ty TNHH T5.

1.4. Tài sản thứ tư: Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 13/2021/HĐBĐ/NHCT260 - YENDUONG ký ngày 25/11/2021 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 13). Tài sản đảm bảo là xe ô tô Lexus LX570, biển kiểm soát: 30H - 206.32 của ông Ngô Văn N1 và bà Nguyễn Thị H4. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 7.800.000.000đ (Bảy tỷ, tám trăm triệu đồng). Tài sản này, V2 đã giải chấp và trả lại cho ông Ngô Văn N1 và bà Nguyễn Thị H4.

1.5. Tài sản thứ năm: Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 16/2022/HĐBĐ/NHCT260-YENDUONG ký ngày 14/4/2022 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 16). Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 70, diện tích 500m² đất của bà Ngô Thị L có địa chỉ tại thôn Q, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 6.200.000.000đ (Sáu tỷ, hai trăm triệu đồng). Tài sản này, V2 đã giải chấp và trả lại cho bà Ngô Thị L.

1.6. Tài sản thứ sáu: Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 17/2022/HĐBĐ/NHCT260 - YENDUONG ký ngày 14/4/2022 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 17). Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 423, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.400,8m² đất, trong đó 160m² đất ở và 1.240,8m² đất trồng cây lâu năm có địa chỉ tại thôn Đ, xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 460785 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 18/6/2021 đứng tên bà Ngô Thị L được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; theo số công chứng: 1082, quyền số 22 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14/4/2022. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 6.723.000.000đ (Sáu tỷ, bảy trăm hai mươi ba triệu đồng).

1.7. Tài sản thứ bảy: Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 07/2021/HĐBĐ/NHCT260 - TDG ký ngày 26/4/2021 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 07), tài sản bảo đảm bao gồm:

1.7.1. Quyền sử dụng thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 50, diện tích 119,9m² đất ở cùng toàn bộ các công trình xây dựng gắn liền với đất có địa chỉ tại một phần ngôi nhà số E khu phố B, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 040942 do Ủy ban nhân dân quận A1, thành phố Hồ Chí Minh (cũ) cấp ngày 24/10/2017 đứng tên bà Tôn Thị N.

1.7.2. Quyền sử dụng thửa đất số 228 -1, 229 -1, tờ bản đồ số 7C (sơ đồ nền), diện tích 979,5m² đất ở cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số E - khu phố B phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 6792 do Ủy ban nhân dân quận A1, thành phố Hồ Chí Minh (cũ) cấp ngày 18/8/2003 đứng tên bà Tôn Thị N. Được công chứng tại Văn phòng C3, thành phố Hồ Chí Minh; theo số công chứng: 5143, quyền số 04/2021 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/4/2021. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 37.359.000.000đ (Ba mươi bảy tỷ, ba trăm năm mươi chín triệu đồng).

Sau khi được V2 giải ngân cho vay tiền, Công ty V1 sử dụng vốn vay đúng mục đích và trả nợ cho V2 được 23.154.008.219đ (Hai mươi ba tỷ, một trăm năm mươi tư triệu, không trăm linh tám nghìn, hai trăm mười chín đồng) tiền nợ gốc và tiền lãi đầy đủ. Tháng 11/2022, Công ty V1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V2. Sau thời gian vi phạm nghĩa vụ trả nợ, V2 thường xuyên đôn đốc, nhắc nhở, làm việc nhiều lần với Công ty V1 về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V2 nhưng Công ty V1 không thực hiện theo như đã cam kết. Do Công ty V1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng hạn mức tín dụng số 28 nên V2 khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Công ty V1 phải trả nợ cho V2 tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh tính đến hết ngày 18/12/2025 là 22.559.035.015đ (Hai mươi hai tỷ, năm trăm năm mươi chín triệu, không trăm ba mươi năm nghìn, không trăm mười năm đồng); trong đó, tiền nợ gốc là: 15.437.991.781đ (Mười năm tỷ, bốn trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm chín mươi một nghìn, bảy trăm tám mươi một đồng) và tiền lãi phát sinh là 7.121.043.234đ (Bảy tỷ, một trăm hai mươi một triệu, không trăm bốn mươi ba nghìn, hai trăm ba mươi tư đồng); gồm tiền lãi trong hạn là 4.902.713.193đ (Bốn tỷ, chín trăm linh hai triệu, bảy trăm mười ba nghìn, một trăm chín mươi ba đồng) và tiền lãi quá hạn là 2.218.330.041đ (Hai tỷ, hai trăm mười tám triệu, ba trăm ba mươi nghìn, không trăm bốn mươi một đồng) và tiếp tục phải trả nợ tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 19/12/2025 cho đến khi trả xong nợ, theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 28 hai bên đã ký.

2. Đối với Công ty TNHH B2 (gọi tắt là Công ty B2): Ngày 28/7/2022, V2 và Công ty B2 có ký Hợp đồng cho vay hạn mức số: 29/2022 - HĐCVHM/NHCT260 – BDSTAMDAO (gọi tắt là Hợp đồng hạn mức tín dụng

số 29) với hạn mức cho vay được cấp là 40.000.000.000đ (Bốn mươi tỷ đồng). Mục đích vay là để Công ty B2 bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng, thời hạn duy trì hạn mức kể từ ngày 28/7/2022 đến hết ngày 30/6/2023; thời hạn vay cụ thể ghi trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không vượt quá 04 tháng theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 29; lãi suất vay tại thời điểm ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 29 là 7,5%/năm và được điều chỉnh theo biên độ lãi định kỳ của V2; trả lãi 01 tháng/1lần. Sau khi ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 29, Công ty B2 được V2 giải ngân cho vay 39.783.439.757đ (Ba mươi chín tỷ, bảy trăm tám mươi ba triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn, bảy trăm năm mươi bảy đồng) bằng các Giấy nhận nợ như Giấy nhận nợ số: 01 ngày 05/8/2022; Giấy nhận nợ số: 02 ngày 19/8/2022; Giấy nhận nợ số: 03 ngày 22/8/2022; Giấy nhận nợ số: 04 ngày 23/8/2022; Giấy nhận nợ số: 05 ngày 25/8/2022; Giấy nhận nợ số: 06 ngày 14/9/2022; Giấy nhận nợ số: 08 ngày 12/10/2022; Giấy nhận nợ số: 08 ngày 17/10/2022; Giấy nhận nợ số: 09 ngày 18/10/2022 và 11 Ủy nhiệm chi chuyển tiền. Để đảm bảo khoản vay nợ trên của Công ty B2, bên thứ 3 đã thế chấp cho V2 các tài sản theo các Hợp đồng thế chấp như sau:

2.1. *Tài sản thứ 1:* Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 05/2021/HĐBĐ/NHCT260 - TDG ký ngày 19/4/2021 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 05). Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 282, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.000m², trong đó 520m² đất ở và 1.480m² đất trồng cây lâu năm có địa chỉ tại thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 495216 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 29/3/2021 đứng tên chị Nguyễn Thị Minh A được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; theo số công chứng: 973, quyền số 21 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/4/2021. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 25.560.000.000đ (Hai mươi năm tỷ, năm trăm sáu mươi triệu đồng).

2.2. *Tài sản thứ 2:* Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 17/2022/HĐBĐ/NHCT260- YENDUONG ký ngày 14/4/2022 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 17). Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa số 423, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.400,8m², trong đó 160m² đất ở và 1.240,8m² đất trồng cây lâu năm có địa chỉ tại thôn Đ, xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 460785 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 18/6/2021 đứng tên bà Ngô Thị L, được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc, theo số công chứng: 1082, quyền số 22 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14/4/2022. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 6.723.000.000đ (Sáu tỷ, bảy trăm hai mươi ba triệu đồng).

2.3. *Tài sản thứ 3:* Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 07/2021/HĐBĐ/NHCT260 -TDG ký ngày 26/4/2021 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 07), tài sản bảo đảm bao gồm:

2.3.1. Quyền sử dụng thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 50, diện tích 119,9m² đất ở cùng toàn bộ các công trình xây dựng gắn liền với đất có địa chỉ tại một phần ngôi nhà số E khu phố B, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 040942 do Ủy ban nhân dân quận A1, thành phố Hồ Chí Minh (cũ) cấp ngày 24/10/2017 đứng tên bà Tôn Thị N.

2.3.2. Quyền sử dụng thửa đất số 228 -1, 229 -1, tờ bản đồ số 7C (sơ đồ nền), diện tích 979,5m² đất ở cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số E - khu phố B phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 6792 do Ủy ban nhân dân quận A1, thành phố Hồ Chí Minh (cũ) cấp ngày 18/8/2003 đứng tên bà Tôn Thị N. Được công chứng tại Văn phòng C3, thành phố Hồ Chí Minh; theo số công chứng: 5143, quyền số 04/2021 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/4/2021. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 37.359.000.000đ (Ba mươi bảy tỷ, ba trăm năm mươi chín triệu đồng).

2.4. *Tài sản thứ 4:* Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 11/2021/HĐBĐ/NHCT260 - TAMDAO ký ngày 07/7/2021 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 11). Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 137, tờ bản đồ số 54, diện tích 115,1m² đất ở và toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại đường N, khu phố E, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là nay là đặc khu P, tỉnh An Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 959302 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang (cũ), cấp ngày 09/02/2015 đứng tên bà Trần Cẩm N2, được công chứng tại Văn phòng C4, tỉnh Kiên Giang, theo số công chứng: 07733, quyền số 06/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/7/2021. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 15.685.000.000đ (Mười năm tỷ, sáu trăm tám mươi năm triệu đồng).

2.5. *Tài sản thứ 5:* Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 09/2021/HĐBĐ/NHCT260 - DOANKET ký ngày 16/6/2021, (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 09). Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 139, tờ bản đồ số 20 diện tích 5.000,3m², trong đó 100m² đất ở và 4900,3m² đất trồng cây lâu năm cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BO 354229 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 07/6/2013 đứng tên bà Nguyễn Thị Phương T1 được công chứng tại Văn phòng C4, tỉnh Kiên Giang, theo số công chứng: 07184, quyền số 05/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 16/6/2021. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 18.826.000.000đ (Mười tám tỷ, tám trăm hai mươi sáu triệu đồng).

Sau khi được V2 giải ngân cho vay tiền, Công ty B2 đã sử dụng vốn vay đúng mục đích và trả nợ cho V2 được 71.000.000đ (*Bảy mươi một triệu đồng*) tiền nợ gốc và tiền lãi hàng tháng đầy đủ. Tháng 11/2022, Công ty B2 vi phạm

nghĩa vụ trả nợ đối với V2. Sau khi Công ty B2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V2, V2 đã thường xuyên đôn đốc, nhắc nhở, làm việc nhiều lần với Công ty B2 về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Công ty B2 không thực hiện theo như đã cam kết. Do Công ty B2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng hạn mức tín dụng số 29 nên V2 khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Công ty B2 phải trả nợ cho V2, tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến hết ngày 18/12/2025 là 56.216.549.289đ (*Năm mươi sáu tỷ, hai trăm mười sáu triệu, năm trăm bốn mươi chín nghìn, hai trăm tám mươi chín đồng*); gồm tiền nợ gốc là 39.712.439.757đ (*Ba mươi chín tỷ, bảy trăm mười hai triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn, bảy trăm năm mươi bảy đồng*) và tiền lãi phát sinh 16.504.109.532đ (*Mười sáu tỷ, năm trăm linh tư triệu, một trăm linh chín nghìn, năm trăm ba mươi hai đồng*); trong đó, tiền lãi trong hạn là 11.245.302.978đ (*Mười một tỷ, hai trăm bốn mươi năm triệu, ba trăm linh hai nghìn, chín trăm bảy mươi tám đồng*) và 5.258.806.554đ (*Năm tỷ, hai trăm năm mươi tám triệu, tám trăm linh sáu nghìn, năm trăm năm mươi tư đồng*) tiền lãi quá hạn; tiếp tục phải trả nợ tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 19/12/2025 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng hạn mức số 29 hai bên đã ký.

3. Đối với Công ty cổ phần G (gọi tắt là Công ty G): Ngày 29/7/2022, V2 và Công ty G có ký Hợp đồng cho vay hạn mức số: 30/2022 - HĐCVHM/NHCT260 – DOANKET (gọi tắt là Hợp đồng hạn mức tín dụng số 30) với hạn mức cho vay được cấp là 10.000.000.000đ (*Mười tỷ đồng*). Mục đích vay của Công ty G là bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh gạch, thương mại vật liệu xây dựng, thời hạn duy trì hạn mức kể từ ngày 18/8/2022 đến hết ngày 21/6/2023; thời hạn vay cụ thể ghi trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không vượt quá 06 tháng theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 30; lãi suất vay tại thời điểm ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 30 là 7,5%/năm và được điều chỉnh theo biên độ lãi định kỳ của V2; trả lãi 01 tháng/1lần. Sau khi ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 30, Công ty G đã được V2 giải ngân cho vay 8.000.000.000đ (*Tám tỷ đồng*) bằng các Giấy nhận nợ như Giấy nhận nợ số: 02 ngày 16/02/2023; Giấy nhận nợ số: 03 ngày 17/02/2023; Giấy nhận nợ số: 04 ngày 20/02/2023; Giấy nhận nợ số: 05 ngày 21/02/2023 và 05 Ủy nhiệm chi chuyển tiền. Để đảm bảo khoản vay trên của Công ty G, bên thứ 3 đã thế chấp cho V2 các tài sản theo các Hợp đồng thế chấp như sau:

3.1. Tài sản thứ 1: Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 17/2022/HĐBĐ/NHCT260 - YENDUONG ký ngày 14/4/2022, (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 17). Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa số 423, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.400,8m², trong đó 160m² đất ở và 1.240,8m² đất trồng cây lâu năm có địa chỉ tại thôn Đ, xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 460785 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 18/6/2021 đứng tên bà Ngô Thị L, được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc, theo số công chứng: 1082, quyển số 22 – TP/CC –

SCC/HĐGD ngày 14/4/2022. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 6.723.000.000đ (*Sáu tỷ, bảy trăm hai mươi ba triệu đồng*).

3.2. *Tài sản thứ 2:* Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 11/2021/HĐBĐ/NHCT260 - TAMDAO ký ngày 07/7/2021, (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 11). Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 137, tờ bản đồ số 54, diện tích 115,1m² đất ở và toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại đường N, khu phố E, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là nay là đặc khu P, tỉnh An Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 959302 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang (cũ), cấp ngày 09/02/2015 đứng tên bà Trần Cẩm N2, được công chứng tại Văn phòng C4, tỉnh Kiên Giang, theo số công chứng: 07733, quyền số 06/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/7/2021. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 15.685.000.000đ (*Mười năm tỷ, sáu trăm tám mươi năm triệu đồng*).

3.3. *Tài sản thứ 3:* Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 09/2021/HĐBĐ/NHCT260 - DOANKET ký ngày 16/6/2021, (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 09). Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 139, tờ bản đồ số 20, có diện tích 5.000,3m², trong đó 100m² đất ở và 4900,3m² đất trồng cây lâu năm cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BO 354229 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 07/6/2013 đứng tên chị Nguyễn Thị Phương T1 được công chứng tại Văn phòng C4, tỉnh Kiên Giang, theo số công chứng: 07184, quyền số 05/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 16/6/2021. Giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 18.826.000.000đ (*Mười tám tỷ, tám trăm hai mươi sáu triệu đồng*).

Sau khi được V2 giải ngân cho vay tiền, Công ty G đã sử dụng vốn vay đúng mục đích và trả nợ cho V2 được 4.339.777.999đ (*Bốn tỷ, ba trăm ba mươi chín triệu, bảy trăm bảy mươi bảy nghìn, chín trăm chín mươi chín đồng*) tiền nợ gốc và lãi hàng tháng đầy đủ. Tháng 7/2023, Công ty G vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V2. Sau khi Công ty G vi phạm nghĩa vụ trả nợ, V2 thường xuyên đôn đốc, nhắc nhở, làm việc đối với Công Ty G nhiều lần về việc trả nợ nhưng Công ty G không thực hiện như đã cam kết. Do vậy, V2 khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải buộc Công ty G phải trả nợ cho V2 tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh tính đến hết ngày 18/12/2025 là 4.920.062.609đ (*Bốn tỷ, chín trăm hai mươi triệu, không trăm sáu mươi hai nghìn, sáu trăm không chín đồng*); tiền nợ gốc là 3.660.222.001đ (*Ba tỷ, sáu trăm sáu mươi triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn, không trăm không một đồng*) và tiền lãi là 1.259.840.608đ (*Một tỷ, hai trăm năm mươi chín triệu, tám trăm bốn mươi nghìn, sáu trăm linh tám đồng*); trong đó 853.260.336đ (*Tám trăm năm mươi ba triệu, hai trăm sáu mươi nghìn, ba trăm ba mươi sáu đồng*) lãi trong hạn và 406.580.272đ (*Bốn trăm linh sáu triệu, năm trăm tám mươi nghìn, hai trăm bảy mươi hai đồng*) lãi quá hạn; tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 19/12/2025 cho

đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng hạn mức tín dụng số 30 hai bên đã ký.

Trong trường hợp các bị đơn (Công ty V1, Công ty B2 và Công ty G) không trả được nợ cho V2 thì toàn bộ các tài sản của bên thứ 3 hiện đang thế chấp tại V2 để đảm bảo khoản nợ của các bị đơn theo các Hợp đồng thế chấp tài sản đã nêu ở trên, V2 được quyền xử lý để thu hồi nợ theo quy định.

Đối với Công ty TNHH T5 (gọi tắt là Công ty T5): Ngày 05/01/2021, V2 có ký Hợp đồng cho vay hạn mức số: 01/2020 – HĐCVHM/NHCT260 – TDG (gọi tắt là Hợp đồng cho vay số: 01) với Công ty T5 với hạn mức được cấp là 30.000.000.000đ (*Ba mươi tỷ đồng*). Ngày 25/3/2021, V2 đã ký Hợp đồng cho vay dự án số: 02/2021 - HĐCVDAĐT/NHCT260 – TDG (gọi tắt là Hợp đồng cho vay số: 02) với Công ty T5 để cho Công ty T5 vay số tiền 1.270.000.000đ (*Một tỷ, hai trăm bảy mươi triệu đồng*); mục đích vay là để đầu tư 2 xe F mới 100%. Sau khi ký Hợp đồng cho vay số 02, V2 đã giải ngân cho Công ty T5 toàn bộ số tiền vay trên. Ngày 04/5/2023, Công ty T5 đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đối với V2 nên V2 không có yêu cầu gì đối với Công ty T5.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2023, thửa đất số 282 của chị Nguyễn Thị Minh A thể hiện tại Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất do Công ty cổ phần K2 (gọi tắt là Công ty K2) cung cấp thấy rằng: Diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng là 2.000m², kết quả đo đạc, kiểm tra hiện trạng thực tế sử dụng đất là 1.805.3m²; so sánh giữa diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận với kết quả đo đạc, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thực tế, thửa đất 282 của chị Minh A giảm 194,8m². Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo của chị Minh A tại thửa đất 282 để thu hồi nợ, V2 chỉ yêu cầu Tòa án cho V2 được quyền xử lý tài sản thế chấp nằm trong khuôn viên diện tích chị Minh A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các chỉ giới: 1, 2, 12, 13, 8, 14, 11, 1 (với diện tích 2.000m² thể hiện tại Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất do Công ty K2 đo vẽ ngày 09/11/2023).

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2023, thửa đất 423 của bà Ngô Thị L thể hiện tại Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất do Công ty K2 cung cấp, tổng diện tích sau khi đo đạc thực tế sử dụng thửa đất 423 là 1.368.5m², so sánh với diện tích đất bà L được cấp trong Giấy chứng nhận (1.400m²) thì diện tích hiện đang sử dụng giảm 31,5m². Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo của bà L tại thửa đất 423, V2 chỉ yêu cầu Tòa án cho V2 được quyền xử lý phần diện tích đất theo kết quả đo đạc tại chỗ do Công ty K2 đo vẽ nằm trong khuôn viên diện tích 1.368.5m² tại các chỉ giới: 1, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1.

Đối với tài sản đảm bảo tại Hợp đồng thế chấp số 07 của bà Tôn Thị N, do các đương sự không hợp tác không cho Tòa án vào tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, V2 yêu cầu Tòa án căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho V2 được quyền xử lý khối tài sản tại Hợp đồng thế chấp số 07 của bà N theo sơ đồ hiện trạng đất được cấp trong Giấy chứng nhận. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, phân tài sản và công trình xây dựng gắn liền với thửa

đất 1386 có địa chỉ tại một phần nhà số E theo các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 1 và diện tích 979,5m² đất ở cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất trong các thửa đất số 228 -1, 229 -1, tờ bản đồ số 7C (sơ đồ nền) có địa chỉ ở số E - khu phố B phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh tại các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 1 (chi tiết thể hiện tại Trích sao sơ đồ đất theo GCNQSD do Công ty K2 cung cấp ngày 08/8/2024).

Đối với tài sản đảm bảo tại Hợp đồng thế chấp số 11 của bà Trần Cẩm N2, do các đương sự không hợp tác không cho Tòa án vào tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, V2 yêu cầu Tòa án căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho V2 được quyền xử lý khối tài sản tại Hợp đồng thế chấp số 11 của bà N2 theo sơ đồ hiện trạng đất được cấp trong Giấy chứng nhận. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, phần tài sản cùng công trình xây dựng gắn liền với đất nằm trong khuôn viên thửa đất 137 có 01 ngôi nhà cấp 4 xây ba tầng tại địa chỉ khu phố E, đường N, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang theo các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 (chi tiết thể hiện tại trích lục bản đồ (trích đo) địa chính số: TL 1014.2024 ngày 19/9/2024).

Đối với tài sản đảm bảo tại Hợp đồng thế chấp số 09 của bà Nguyễn Thị Phương T1, do các đương sự không hợp tác không cho Tòa án vào tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, V2 yêu cầu Tòa án căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho V2 được quyền xử lý theo sơ đồ hiện trạng đất được cấp trong Giấy chứng nhận. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, phần tài sản và các công trình xây dựng gắn liền với đất cùng các loại cây cối, lâm lộc nằm trong khuôn viên thửa đất 139 có địa chỉ tại Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang theo chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 (chi tiết thể hiện tại trích lục bản đồ (trích đo) địa chính số: TL 1014.2024 ngày 19/9/2024).

Đối với Hợp đồng hợp tác đầu tư và chuyển giao quyền tài sản (gọi tắt là Hợp đồng Hợp tác): Ông P và bà H2 đề nghị Tòa án Tạm đình chỉ giải quyết vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 21/2023/TLST - KDTM ngày 31 tháng 10 năm 2023 để đợi kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Nội theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 214 Bộ luật Tố tụng Dân sự; V2 không đồng ý, với lý do. Tại mục 4.02 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp số 11, bà N2 đã cam kết: Ngôi nhà xây cấp 4 ba tầng gắn liền với thửa đất 137 là tài sản đảm bảo của bà N2, tài sản thế chấp chưa được sử dụng vào bất kỳ giao dịch tặng cho, cho thuê, chuyển nhượng, chuyển đổi, thế chấp, góp vốn, kê khai góp vốn, không phải là đối tượng của bất kỳ giao dịch hứa mua, hứa bán, giao dịch đặt cọc, cam kết hoặc bất kỳ giao dịch dân sự, thương mại với bất kỳ tổ chức/cá nhân khác. Ngoài ra, trong Biên bản định giá tài sản ngày 07/07/2021, bà N2 và V2 thống nhất giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm thẩm định để làm căn cứ xác định giá trị tài sản bà N2 đảm bảo cho khoản nợ của Công ty G và Công ty B2 mô tả chi tiết tài sản bà N2 đem thế chấp gồm quyền sử dụng tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 11 và toàn bộ ngôi nhà cấp 4 xây ba tầng; Biên bản kiểm tra tài sản thế chấp ngày 05/7/2022, định giá tài sản tài sản thế chấp vẫn giữ nguyên

không thay đổi gì. Hợp đồng thế chấp tài sản số 11 được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/7/2021 theo đúng quy định, Hợp đồng hợp tác chỉ ký tay với nhau chưa được công chứng và đăng ký giao dịch theo quy định của Luật nhà ở.

Về chi phí tố tụng: V2 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí giám định và chi phí tổng đạt trên các phương tiện thông tin đại chúng.

Luật sư Lê Thị Thu H1 là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho các bị đơn gồm Công ty V1, Công ty B2 và Công ty G cùng với ông Hồ Hữu P là người đại diện theo ủy quyền của Công ty V1, Công ty B2 và Công ty G, thống nhất trình bày như sau: Về thời gian ký các Hợp đồng hạn mức tín dụng số 28, 29 và 30; thời gian ký các Hợp đồng thế chấp tài sản số 05, 07, 09, 11 và 17; số hạn mức được cấp; số tiền giải ngân cho các bị đơn vay; số tiền các bị đơn đã trả và các tài sản đảm bảo của bên thứ 3. Các bị đơn đều thừa nhận, đúng như lời trình bày của ông Lê Quang H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ở trên. Sau khi ký các Hợp đồng hạn mức tín dụng số 28, 29 và 30, V2 đã giải ngân cho các bị đơn vay toàn bộ số tiền đúng như ông H trình bày ở trên. Do việc kinh doanh của các bị đơn không thuận lợi, thua lỗ kéo dài nên các bị đơn mất khả năng thanh toán nợ cho V2. Hiện tại, Công ty V1, Công ty B2 và Công ty G đều đã dừng hoạt động kinh doanh. Các bị đơn thừa nhận, sau khi các bị đơn mất khả năng thanh toán tiền nợ cho V2, nhiều lần V2 đã đôn đốc và giãn nợ cho các bị đơn nhưng vì hoạt động kinh doanh của các bị đơn chưa khả quan vẫn gặp nhiều khó khăn nên chưa có đủ nguồn tài chính để trả nợ cho V2 theo như đã cam kết. Nay V2 khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ cho V2 toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh như ông H trình bày ở trên, các bị đơn hoàn toàn đồng ý và không ai có ý kiến gì khác. Về cách tính lãi của V2, các bị đơn nhất trí và không ai có ý kiến thắc mắc gì, tuy nhiên do nguồn tài chính của các bị đơn hiện nay quá khó khăn, không có khả năng để trả nợ cho V2 toàn bộ số tiền gốc và lãi ở trên được một lần. Vì vậy, các bị đơn đề nghị V2 giãn nợ cho các bị đơn được trả nợ dần đối với số tiền nợ gốc và xin được miễn giảm 80% tiền lãi phát sinh ở trên.

Trong trường hợp, nếu các bị đơn không trả được nợ cho V2 thì tài sản đảm bảo của bên thứ 3 đang thế chấp tại V2 theo các Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay nợ của các bị đơn, các bị đơn không có ý kiến gì, bên thứ 3 sẽ có ý kiến đề nghị riêng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trình bày:

Chị Nguyễn Thị Minh A; bà Ngô Thị L; bà Trần Cẩm N2; bà Tôn Thị N, bà Nguyễn Thị Phương T1 và chị Trần Thị Thúy H2 (là người đại diện theo ủy quyền của chị Minh A, bà N2, bà N, bà T1 và bà L) đã thống nhất trình bày như sau: Về thời gian ký các Hợp đồng thế chấp tài sản số 05, 07, 09, 11 và 17; các tài sản thế chấp, giá trị bảo đảm của các tài sản để bảo đảm cho khoản vay nợ của Công ty V1, Công ty B2 và Công ty G tại V2, chị Minh A, bà L, bà N, bà N2, bà T1 và chị H2 đều xác nhận đúng như lời trình bày trên của ông H là

người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn. Vì quá tin tưởng V2 nên trước khi ký Hợp đồng, bên thứ 3 không ai đọc kỹ các Hợp đồng thế chấp tài sản số 05, 07, 09, 11 và 17 nên không ai nắm được nội dung của các Hợp đồng thế chấp tài sản số 05, 07, 09, 11 và 17 viết gì. Sau khi ký các Hợp đồng thế chấp tài sản số 05, 07, 09, 11 và 17, bên thứ 3 không ai được V2 giao cho bất kỳ bản Hợp đồng thế chấp tài sản nào nên tất cả các chủ tài sản đều không nhận thức được hậu quả của việc ký các Hợp đồng thế chấp tài sản số 05, 07, 09, 11 và 17 như thế nào. Chỉ khi Toà án thụ lý vụ án, các chủ tài sản mới được tiếp cận các Hợp đồng thế chấp, lúc đó tất cả bên thứ 3 mới biết được tài sản của mình đã thế chấp đảm bảo cho toàn bộ khoản vay nợ của Công ty V1, Công ty B2 và Công ty G tại V2 trong khi không có bất kỳ chủ tài sản nào có mối quan hệ liên quan gì đối với các bị đơn. Bản thân bên thứ ba, không ai được nhận của V2 bất kỳ một khoản tiền vay nào khi thế chấp tài sản của mình. Lợi dụng sự thiếu hiểu biết về pháp luật của bên thứ 3, V2 đã đưa thông tin thiếu, sai lệch dẫn đến bên thứ 3 bị nhầm lẫn khi ký các Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho các bị đơn tại V2. Nếu giả sử trong trường hợp bên thứ 3 dùng tài sản của mình để thế chấp bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của các bị đơn tại V2 thì phải được lập Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ 3 mới đúng chứ không chỉ có ký mỗi Hợp đồng thế chấp tài sản. Vì vậy, chị Minh A xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 05 ký giữa chị Minh A với V2 và bà L xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số A ký giữa bà L với V2 là Hợp đồng giả tạo, che dấu mối quan hệ bảo lãnh bằng tài sản và không có việc chị Minh A và bà L tự nguyện ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 05 và 17 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty V1, Công ty G và Công ty B2 tại V2. Sau khi phát hiện mình bị V2 lừa dối ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 05 và 17 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của các bị đơn tại V2 và biết các bị đơn phát sinh nợ xấu, chị Minh A và bà L đã chủ động tìm đến các bị đơn thương lượng và đề nghị V2 cho chị Minh A và bà L được trả nợ gốc thay các bị đơn để rút tài sản thế chấp của mình về nhưng V2 không chấp nhận. Do vậy, chị Minh A đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 05 ký giữa chị Minh A và V2 vô hiệu; bà L đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 17 ký giữa bà L và V2 vô hiệu. Chị Minh A và bà L đề nghị V2 trả lại tài sản thế chấp cho chị Minh A và bà L.

Bà Tôn Thị N xác định: Đầu năm 2021, do gia đình bà N có nhu cầu vay vốn Ngân hàng, qua mối quan hệ quen biết nên bà N và người đại diện theo pháp luật của Công ty V1 và Công ty B2 đã thỏa thuận, bà N sẽ thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho Công ty V1 và Công ty B2 vay tiền tại V2. Sau khi được Ngân hàng giải ngân cho vay tiền, Công ty V1 và Công ty B2 sẽ chuyển số tiền bà N cần vay cho bà N. Tuy nhiên, bà N chưa được nhận bất kỳ một khoản tiền vay nào của V2 giải ngân cho Công ty V1 và Công ty B2 vay. Việc bà N ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 07 bảo đảm khoản vay nợ của Công ty V1 và Công ty B2, hoàn toàn do V2 xếp sắp. Vì vậy, bà N xác định, Hợp đồng thế chấp tài sản số 07 ký giữa bà N với V2 là Hợp đồng giả tạo, che dấu mối quan hệ bảo lãnh bằng tài sản và không có việc bà N tự nguyện ký Hợp đồng thế chấp tài sản

số 07 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty V1 và Công ty B2 tại V2. Ngoài ra, bà N còn cho rằng, chữ ký Tôn Thị N trong Hợp đồng thế chấp tài sản số 07 không phải là chữ ký thật của bà N. Do vậy, bà N đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 07 ký giữa bà N và V2 vô hiệu. Bà N đề nghị V2 phải trả lại tài sản thế chấp cho bà N.

Bà Trần Thị Cẩm N2 xác định: Khoảng năm 2021, bà N2 được thuê làm Tổng giám đốc của Công ty G. Do Công ty G có nhu cầu vốn để trả nợ đầu tư dài hạn nên Công ty G đã ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 30 để vay vốn của V2 nhưng chính sách cho vay của V2 quy định, chỉ được bổ sung vốn lưu động chứ không được tài trợ vốn trung, dài hạn. Do V2 không được quyền tài trợ vốn trung, dài hạn nên Công ty G làm thủ tục vay vốn ngắn hạn tại V2, nhưng khi V2 giải ngân thì Công ty G sẽ tự chuyển số tiền được V2 chấp nhận cho vay vào khoản nợ trung, dài hạn của Công ty G. Từ khi V2 nhận tài sản bảo đảm của bà N2 đến nay, bà N2 không nhận được bất kỳ khoản tiền nào của V2 giải ngân cho Công ty G vay. Bà N2 được cán bộ tín dụng của V2 giải thích, muốn vay tiền của V2 thì bà N2 phải ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 11 để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty B2 và Công ty G trong khi bà N2 không có bất kỳ mối quan hệ thân thiết nào với Công ty B2 với lý do, Công ty B2 là Công ty mới thành lập nên chưa có số liệu đánh giá điểm cho vay. Thấy giải thích có tính thuyết phục, với lại cần vay vốn nên bà N2 đã đồng ý ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: 11 theo yêu cầu của V2. Ngày 14/02/2022, bà N2 bị Công ty G sa thải đồng thời chấm dứt chức danh Tổng giám đốc của Công ty G. Bà N2 khẳng định, việc bà ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: 11 là do bà bị V2 và Công ty G không được V2 giải ngân cho vay tiền chính bằng tài sản đảm bảo của bà N2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số A đã ký. Số tiền bảo đảm bằng chính tài sản cá nhân của bà N2 thế chấp cho Công ty G vay tiền thì V2 lại giải ngân cho Công ty B2 trong khi bà N2 không có bất kỳ mối quan hệ thân thiết gì đối với Công ty B2. Do đó, bà N2 có đủ cơ sở để xác định, V2 có dấu hiệu phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà N2 nên bà N2 đề nghị Tòa án xem xét đến việc, bà N2 sử dụng tài sản cá nhân của mình để đảm bảo cho khoản vay nợ của Công ty B2. Nay V2 khởi kiện yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp của bà N2 nếu Công ty B2 không trả được nợ cho V2, bà N2 không đồng ý, bà đề nghị Tòa án xem xét hành vi lừa đảo của V2 đối với bà N2 về việc ép buộc bà N2 ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: 11. Ngoài ra, bà N2 xác định, chữ ký Trần Cẩm N2 trong Hợp đồng thế chấp tài sản số: 11 ở mục bên thế chấp không phải là chữ ký thật của bà N2.

Bà T1 khẳng định, bà chưa được nhận bất kỳ một khoản tiền vay nào của V2 giải ngân cho Công ty G và Công ty B2 vay. Việc bà T1 ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 09 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty G và Công ty B2, hoàn toàn là do V2 xếp sắp. Bà T1 không được ký Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bà T1 với V2. Vì vậy, bà T1 xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 09 ký giữa bà T1 với V2 là Hợp đồng giả tạo, che dấu mối quan hệ bảo đảm bằng tài sản. Do vậy, không có việc bà T1 tự nguyện ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 09 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty G và Công ty B2 tại V2 nên bà

T1 đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số: 09 ký giữa bà T1 và V2 vô hiệu. Bà T1 đề nghị V2 phải trả lại tài sản thế chấp cho bà T1.

Ông Hồ Hữu P là người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Viết H3 trình bày: Ngày 06/02/2017, ông H3 và bà N2 có ký Hợp đồng hợp tác ngôi nhà xây cấp 4 ba tầng gắn liền với tài sản đảm bảo bà N2 đã ký Hợp đồng thế chấp số: 11 với tổng số tiền 2.200.000.000đ (*Hai tỷ, hai trăm triệu đồng*). Quá trình thực hiện Hợp đồng hợp tác ngôi nhà xây cấp 4 ba tầng ở trên, ông H3 và bà N2 xảy ra tranh chấp nên ông H3 khởi kiện tranh chấp Hợp đồng với bà N2 tại Tòa án nhân dân án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (cũ), nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Nội theo Thông báo thụ lý vụ án dân sự số: 59/2025/TB – TLVA ngày 01/4/2025. Ông H3 đã rút đơn khởi kiện đối với bà N2, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Nội đã ra Quyết định Đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định. Hiện tại, ông H3 tiếp tục khởi kiện tranh chấp Hợp đồng đối với V2 tại Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Nội theo Thông báo thụ lý vụ án dân sự số: 899/2025/TB – TLVA ngày 13/11/2025. Đến nay chưa có kết quả giải quyết nên ông H3 đề nghị Tòa án khu vực 8 – Phú Thọ, Tạm đình chỉ giải quyết đối với vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 21/2023/TLST - KDTM ngày 31 tháng 10 năm 2023 đợi kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Nội theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 214 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bà H2 đồng ý với lời trình bày trên của ông P và đề nghị Tòa án khu vực 8 – Phú Thọ, Tạm đình chỉ giải quyết đối với vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 21/2023/TLST - KDTM ngày 31 tháng 10 năm 2023 đợi kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Nội theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 214 Bộ luật Tố tụng Dân sự như ý kiến của ông P ở trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H2 và ông P vẫn giữ nguyên ý kiến đề nghị Tòa án khu vực 8 – Phú Thọ, Tạm đình chỉ giải quyết đối với vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 21/2023/TLST - KDTM ngày 31 tháng 10 năm 2023 đợi kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Nội và từ chối trình bày các vấn đề liên quan đến Hợp đồng hợp tác với lý do, Tòa án nhân dân khu vực 8 – Phú Thọ không có thẩm quyền giải quyết tranh chấp Hợp đồng hợp tác của ông H3 ký với bà N2. Ông H3, bà N2 cũng từ chối cung cấp cho Tòa án nhân dân khu vực 8 – Phú Thọ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến Hợp đồng hợp tác. Ngoài ra, ông P và bà H2 xác định: Về nguồn gốc các tài sản thế chấp, các trong các Hợp đồng thế chấp tài sản số 05, 07, 09, 11 và 17 đều là tài sản hợp pháp của bên thứ 3. Kể từ khi bên thứ 3 đem tài sản thế chấp tại V2 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của các bị đơn đến nay, các tài sản thế chấp này vẫn nguyên hiện trạng, chưa thay đổi hoặc kiến thiết, sửa chữa mới tài sản gì. Riêng ngôi nhà cấp 4 xây ba tầng gắn liền với thửa đất 137 của bà N2 ở đường N, đặc khu P, tỉnh An Giang là tài sản hợp pháp của ông H3, không còn là tài sản của bà N2 kể từ khi bà N2 và ông H3 ký Hợp đồng Hợp tác ngày 06/02/2017.

Bà T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên bà T2 không có lời trình bày.

Ngoài ra, trên tài sản thế chấp của bà N bà N2 và bà T1, các đương sự có trình bày hiện tại đang có người khác trực tiếp quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, Tòa án đã triệu tập hợp lệ thậm trí đã tiến hành thông báo tìm kiếm trên phương tiện thông tin đại chúng đến nay vẫn không có thông tin cụ thể của những người này. Vì vậy, Tòa án không có cơ sở để lấy lời khai của những người trên.

Tòa án thu thập hồ sơ công chứng tại các Văn phòng công chứng đã công chứng đối với các Hợp đồng thế chấp tài sản số 05, 07, 09, 11 và 17:

Ông Nguyễn Văn B1 là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C2; ông Lê Hoàng H5 là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C3 thành phố Hồ Chí Minh và ông Phí Quang L1 là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C4, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là Văn phòng C5, tỉnh An Giang đều trình bày như sau: Căn cứ vào các hồ sơ đề nghị công chứng của khách hàng và các tài liệu chứng cứ kèm theo, Văn phòng C2; Văn phòng C3 thành phố Hồ Chí Minh và Văn phòng C4, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là Văn phòng C5, tỉnh An Giang đều khẳng định. Quy trình công chứng đối với các tài sản thế chấp tại các Hợp đồng thế chấp tài sản số 05, 07, 09, 11 và 17 của bên thứ 3 là đúng quy định của Luật công chứng. Tại thời điểm công chứng các bên tham gia ký các Hợp đồng thế chấp tài sản số 05, 07, 09, 11 và 17 đều tự nguyện và có năng lực hành vi dân sự. Việc công chứng các Hợp đồng thế chấp tài sản số 05, 07, 09, 11 và 17 được thực hiện tại trụ sở Văn phòng công chứng, quy trình công chứng đúng theo quy định nên việc bà L, bà N, bà N2, chị Minh A và bà T1 yêu cầu Tòa án tuyên bố các Hợp đồng thế chấp tài sản số 05, 07, 09, 11 và 17 ký giữa V2 và bên thứ 3 vô hiệu là không có căn cứ. Do vậy, các Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Với nội dung như trên, Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 04/2025/KDTM-ST ngày 25/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Phú Thọ đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C1.

1.1. Buộc Công ty TNHH V1 (gọi tắt là Công ty V1) phải có nghĩa vụ trả nợ cho V2 tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả tính đến hết ngày 18/12/2025 là 22.559.035.015đ (*Hai mươi hai tỷ, năm trăm năm mươi chín triệu, không trăm ba mươi năm nghìn, không trăm mười năm đồng*); bao gồm, tiền nợ gốc là: 15.437.991.781đ (*Mười năm tỷ, bốn trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm chín mươi một nghìn, bảy trăm tám mươi một đồng*), tiền lãi phát sinh là 7.121.043.234đ (*Bảy tỷ, một trăm hai mươi một triệu, không trăm bốn mươi ba nghìn, hai trăm ba mươi tư đồng*), trong đó, tiền lãi trong hạn là 4.902.713.193đ (*Bốn tỷ, chín trăm linh hai triệu, bảy trăm mười ba nghìn, một trăm chín mươi ba đồng*) và tiền lãi quá hạn là 2.218.330.041đ (*Hai tỷ, hai trăm mười tám triệu, ba trăm ba mươi nghìn, không trăm bốn mươi một đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/12/2025) cho đến khi thi hành án xong, Công ty V1 còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn 13,5%/năm trên dư nợ gốc còn lại tính đến hết ngày 18/12/2025 mà các

bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức cho vay số 28 ký giữa V2 với Công ty V1 cho đến khi thanh toán hết nợ.

1.2. Buộc Công ty TNHH B2 (gọi tắt là Công ty B2) phải có nghĩa vụ trả nợ cho V2 tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả tính đến hết ngày 18/12/2025 là 56.216.549.289đ (*Năm mươi sáu tỷ, hai trăm mười sáu triệu, năm trăm bốn mươi chín nghìn, hai trăm tám mươi chín đồng*); bao gồm tiền nợ gốc là 39.712.439.757đ (*Ba mươi chín tỷ, bảy trăm mười hai triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn, bảy trăm năm mươi bảy đồng*) và tiền lãi phát sinh 16.504.109.532đ (*Mười sáu tỷ, năm trăm linh tư triệu, một trăm linh chín nghìn, năm trăm ba mươi hai đồng*); trong đó, tiền lãi trong hạn là 11.245.302.978đ (*Mười một tỷ, hai trăm bốn mươi năm triệu, ba trăm linh hai nghìn, chín trăm bảy mươi tám đồng*) và 5.258.806.554đ (*Năm tỷ, hai trăm năm mươi tám triệu, tám trăm linh sáu nghìn, năm trăm lăm mươi tư đồng*) tiền lãi quá hạn.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/12/2025) cho đến khi thi hành án xong, Công ty B2 còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn 13,5%/năm trên dư nợ gốc còn lại tính đến hết ngày 18/12/2025 mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức cho vay số 29 ký giữa V2 với Công ty B2 cho đến khi thanh toán hết nợ.

1.3. Buộc Công ty cổ phần G (gọi tắt là Công ty G) phải có nghĩa vụ trả nợ cho V2 tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả tính đến hết ngày 18/12/2025 là 4.920.062.609đ (*Bốn tỷ, chín trăm hai mươi triệu, không trăm sáu mươi hai nghìn, sáu trăm không chín đồng*); tiền nợ gốc là 3.660.222.001đ (*Ba tỷ, sáu trăm sáu mươi triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn, không trăm không một đồng*) và tiền lãi là 1.259.840.608đ (*Một tỷ, hai trăm năm mươi chín triệu, tám trăm bốn mươi nghìn, sáu trăm linh tám đồng*); trong đó 853.260.336đ (*Tám trăm lăm mươi ba triệu, hai trăm sáu mươi nghìn, ba trăm ba mươi sáu đồng*) lãi trong hạn và 406.580.272đ (*Bốn trăm linh sáu triệu, năm trăm tám mươi nghìn, hai trăm bảy mươi hai đồng*) lãi quá hạn.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/12/2025) cho đến khi thi hành án xong, Công ty G còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn 13,5%/năm trên dư nợ gốc còn lại tính đến hết ngày 18/12/2025 mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức cho vay số 30 ký giữa V2 với Công ty G cho đến khi thanh toán hết nợ.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

2.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn Công ty V1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên cho V2. V2 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp, trong phạm vi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo thu hồi nợ, gồm:

+ Quyền sử dụng diện tích 2.000m² đất, trong đó 520m² đất ở và 1.480m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 19 của chị Nguyễn Thị

Minh A có địa chỉ tại thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 495216 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 29/03/2021 đứng tên chị Nguyễn Thị Minh A, được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; số công chứng: 973, quyền số: 21 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 05/2021/HĐBĐ/NHCT260 -TDG ký ngày 19/4/2021.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo của chị Nguyễn Thị Minh A tại thửa đất 282, V2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại bán phát mại tài sản thế chấp của chị Minh A đối với thửa đất 282, có diện tích 2000,0m² tại các chỉ giới: 1, 2, 12, 13, 8, 14, 11, 1 (thể hiện chi tiết tại Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất do Công ty K2 đo vẽ ngày 09/11/2023).

+ Quyền sử dụng diện tích 119,9m² đất ở và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 50 cùng các tài sản xây dựng gắn liền với đất có địa chỉ tại một phần nhà số E khu phố B, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 040942 do Ủy ban nhân dân quận A1, thành phố Hồ Chí Minh (cũ) cấp ngày 24/10/2017 đứng tên ông Nguyễn Minh T4, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất (bà Tôn Thị N ngày 31/3/2021) và Q sử dụng diện tích 979,5m² đất ở và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 228 -1, 229 -1, tờ bản đồ số 7C (sơ đồ nền) có địa chỉ tại số E - khu phố B phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh của bà Tôn Thị N. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 6792 do Ủy ban nhân dân quận A1, thành phố Hồ Chí Minh (cũ) cấp ngày 18/8/2003 đứng tên bà Phạm Thị P1, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất (bà Tôn Thị N ngày 31/3/2021). Được công chứng tại Văn phòng C3, thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng: 5143, quyền số 04/2021 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/4/2021 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 07/2021/HĐBĐ/NHCT260 -TDG ký ngày 26/04/2021.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp của bà Tôn Thị N tại các thửa đất 1386, 228 -1 và 229 -1, V2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp của bà N đối với thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 50 cùng các tài sản xây dựng gắn liền với đất có địa chỉ tại một phần nhà số E khu phố B, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh tại các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 1 và 979,5m² đất ở cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 228 -1, 229 -1, tờ bản đồ số 7C (sơ đồ nền) có địa chỉ tại số E - khu phố B phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh tại các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 1 (chi tiết thể hiện tại Trích sao sơ đồ đất theo GCNQSD do Công ty K2 cung cấp ngày 08/8/2024 kèm theo).

+ Quyền sử dụng diện tích 1.400,8m², trong đó 160m² đất ở và 1.240,8m² đất trồng cây lâu năm của bà Ngô Thị L có địa chỉ tại thửa số 423, tờ bản đồ số

30 thôn Đ, xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 460785 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 18/6/2021 đứng tên bà Ngô Thị L, được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; số công chứng: 1082, quyền số 22 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14/4/2022 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 17/2022/HĐBĐ/NHCT260 - YENDUONG ký ngày 14/4/2022.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo của bà L tại thửa đất 423, V2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp của bà L đối với thửa đất 423, có diện tích 1.368.5m² tại các chỉ giới: 1, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1 (thể hiện chi tiết tại Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất do Công ty K2 đo vẽ ngày 09/11/2023).

2.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn Công ty B2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên cho V2. V2 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp, trong phạm vi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo thu hồi nợ, gồm:

+ Quyền sử dụng diện tích 2.000m² đất, trong đó 520m² đất ở và 1.480m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 19 của chị Nguyễn Thị Minh A có địa chỉ tại thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 495216 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 29/03/2021 đứng tên chị Nguyễn Thị Minh A được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; số công chứng: 973, quyền số: 21 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 05/2021/HĐBĐ/NHCT260 -TDG ký ngày 19/4/2021.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo của chị Nguyễn Thị Minh A tại thửa đất 282, V2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại bán phát mại tài sản thế chấp của chị Minh A đối với thửa đất 282, có diện tích 2000,0m² tại các chỉ giới: 1, 2, 12, 13, 8, 14, 11, 1 (thể hiện chi tiết tại Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất do Công ty K2 đo vẽ ngày 09/11/2023).

+ Quyền sử dụng diện tích 119,9m² đất ở và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 50 cùng các tài sản xây dựng gắn liền với đất có địa chỉ tại một phần nhà số E khu phố B, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 040942 do Ủy ban nhân dân quận A1, thành phố Hồ Chí Minh (cũ) cấp ngày 24/10/2017 đứng tên ông Nguyễn Minh T4, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất (bà Tôn Thị N ngày 31/3/2021) và Q sử dụng diện tích 979,5m² đất ở và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 228 -1, 229 -1, tờ bản đồ số 7C (sơ đồ nền) có địa chỉ tại số E - khu phố B phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh của bà Tôn Thị N. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số:

6792 do Ủy ban nhân dân quận A1, thành phố Hồ Chí Minh (cũ) cấp ngày 18/8/2003 đứng tên bà Phạm Thị P1, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất (bà Tôn Thị N ngày 31/3/2021). Được công chứng tại Văn phòng C3, thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng: 5143, quyền số 04/2021 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/4/2021 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 07/2021/HĐBĐ/NHCT260 -TDG ký ngày 26/04/2021.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp của bà Tôn Thị N tại các thửa đất 1386, 228 -1 và 229 -1, V2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp của bà N đối với thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 50 cùng các tài sản xây dựng gắn liền với đất có địa chỉ tại một phần nhà số E khu phố B, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh tại các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 1 và 979,5m² đất ở cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 228 -1, 229 -1, tờ bản đồ số 7C (sơ đồ nền) có địa chỉ tại số E - khu phố B phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh tại các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 1 (chi tiết thể hiện tại Trích sao sơ đồ đất theo GCNQSD do Công ty K2 cung cấp ngày 08/8/2024 kèm theo).

+ Quyền sử dụng 115,1m² đất ở và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 54 có địa chỉ ở đường N, khu phố E, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là nay là đặc khu P, tỉnh An Giang của bà Trần Cẩm N2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 959302 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang (cũ), cấp ngày 09/02/2015 đứng tên ông Trương Hồng L2 và bà Phù Kim N3, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất (bà Trần Cẩm N2 ngày 30/6/2021); số công chứng: 07733, quyền số 06/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/7/2021. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 11/2021/HĐBĐ/NHCT260 - TAMDAO ký ngày 07/07/2021.

Trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo của bà Trần Cẩm N2 tại thửa đất 137, V2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp của bà N2 đối với thửa đất 137 được xử lý nằm trong khuôn viên diện tích 115,1m² và 01 ngôi nhà cấp 4 xây ba tầng có địa chỉ ở khu phố E, đường N, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang tại các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 (chi tiết thể hiện tại trích lục bản đồ (trích đo) địa chính số: TL 1014.2024 ngày 19/9/2024 kèm theo).

+ Quyền sử dụng diện tích 1.400,8m², trong đó 160m² đất ở và 1.240,8m² đất trồng cây lâu năm của bà Ngô Thị L có địa chỉ tại thửa số 423, tờ bản đồ số 30 thôn Đ, xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 460785 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 18/6/2021 đứng tên bà Ngô Thị L được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; số công chứng: 1082, quyền số 22 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14/4/2022 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 17/2022/HĐBĐ/NHCT260 - YENDUONG ký ngày 14/4/2022.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo của bà L tại thửa đất 423, V2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp của bà L đối với thửa đất 423, có diện tích 1.368.5m² tại các chỉ giới: 1, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1 (thể hiện chi tiết tại Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất do Công ty K2 đo vẽ ngày 09/11/2023).

+ Quyền sử dụng 5.000,3m² đất, trong đó 100m² đất ở và 4.900,3m² đất trồng cây lâu năm cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 20 có địa chỉ tại Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang đứng tên. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BO 354229 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 07/6/2013 đứng tên ông Nguyễn Minh H6, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất (bà Nguyễn Thị Phương T1 ngày 14/6/2021), được công chứng tại Văn phòng C4, tỉnh Kiên Giang, theo số công chứng: 07184, quyền số 05/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 16/6/2021. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 09/2021/HĐBĐ/NHCT260 - DOANKET ký ngày 16/06/2021.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo của bà Nguyễn Thị Phương T1 tại thửa đất 139, V2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp của bà T1 được xử lý nằm trong khuôn viên diện tích 5.000,3m² và toàn bộ công trình xây dựng trên đất cùng các loại cây cối, lâm lộc gắn liền với thửa đất 139, diện tích 5.000,3m² có địa chỉ tại Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang tại các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 (chi tiết thể hiện tại trích lục bản đồ (trích đo) địa chính số: TL 1015.2024 ngày 19/9/2024 kèm theo).

2.3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn Công ty G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên cho V2. V2 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp, trong phạm vi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo thu hồi nợ, gồm:

+ Quyền sử dụng 115,1m² đất ở và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 54 có địa chỉ ở đường N, khu phố E, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là nay là đặc khu P, tỉnh An Giang của bà Trần Cẩm N2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 959302 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang (cũ), cấp ngày 09/02/2015 đứng tên ông Trương Hồng L2 và bà Phù Kim N3, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất (bà Trần Cẩm N2 ngày 30/6/2021); số công chứng: 07733, quyền số 06/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/7/2021. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 11/2021/HĐBĐ/NHCT260 - TAMDAO ký ngày 07/07/2021.

Trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo của bà Trần Cẩm N2 tại thửa đất 137, V2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp của bà N2 đối với thửa đất 137 được xử lý nằm trong khuôn viên diện tích 115,1m² và 01 ngôi nhà cấp 4 xây ba tầng có địa chỉ ở khu phố E,

đường N, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang tại các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 (chi tiết thể hiện tại trích lục bản đồ (trích đo) địa chính số: TL 1014.2024 ngày 19/9/2024 kèm theo).

+ Quyền sử dụng diện tích 1.400,8m², trong đó 160m² đất ở và 1.240,8m² đất trồng cây lâu năm của bà Ngô Thị L có địa chỉ tại thửa số 423, tờ bản đồ số 30 thôn Đ, xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 460785 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 18/6/2021 đứng tên bà Ngô Thị L được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; số công chứng: 1082, quyền số 22 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14/4/2022 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 17/2022/HĐBĐ/NHCT260 - YENDUONG ký ngày 14/4/2022.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo của bà L tại thửa đất 423, V2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp của bà L đối với thửa đất 423, có diện tích 1.368.5m² tại các chỉ giới: 1, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1 (thể hiện chi tiết tại Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất do Công ty K2 đo vẽ ngày 09/11/2023).

+ Quyền sử dụng 5.000,3m² đất, trong đó 100m² đất ở và 4900,3m² đất trồng cây lâu năm cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 20 có địa chỉ tại Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang đứng tên. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BO 354229 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 07/6/2013 đứng tên ông Nguyễn Minh H6, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất (bà Nguyễn Thị Phương T1 ngày 14/6/2021), được công chứng tại Văn phòng C4, tỉnh Kiên Giang, theo số công chứng: 07184, quyền số 05/2021TP/CC - SCC/HĐGD ngày 16/6/2021. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 09/2021/HĐBĐ/NHCT260 - DOANKET ký ngày 16/06/2021.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo của bà Nguyễn Thị Phương T1 tại thửa đất 139, V2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp của bà T1 được xử lý nằm trong khuôn viên diện tích 5.000,3m² và toàn bộ công trình xây dựng trên đất cùng các loại cây cối, lâm lộc gắn liền với thửa đất 139, diện tích 5.000,3m² có địa chỉ tại Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang tại các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 (chi tiết thể hiện tại trích lục bản đồ (trích đo) địa chính số: TL 1015.2024 ngày 19/9/2024 kèm theo).

Trong trường hợp có sự thay đổi về hiện trạng sử dụng đất của bên thứ 3 tại thời điểm thi hành án, V2 được quyền xử lý tài sản thế chấp của bên thứ 3 theo hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thi hành án.

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 31/12/2025, bị đơn Công ty G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Cẩm N2 có đơn kháng cáo đều với nội dung đề nghị cấp phúc

thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn V3 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Cẩm N2 giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đại diện Công ty G được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát và tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ đối với kháng cáo của bị đơn Công ty G; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST ngày 25/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Phú Thọ, theo hướng xác định thừa đất thế chấp số 282 tờ bản đồ 19 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị Nguyễn Thị Minh A theo diện tích thực tế là 2081,9m².

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 luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Cẩm N2 nằm trong thời hạn luật định. Việc thụ lý kháng cáo đúng quy định của pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Trong hồ sơ thể hiện ông Trần Minh B – Chủ tịch Hội đồng quản trị V3 là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Giám đốc chi nhánh bà Nguyễn Thị T (theo giấy ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCT ngày 15/6/2024); Bà Nguyễn Thị T ủy quyền lại cho ông Lê Quang H – Phó giám đốc và ông Vũ Trung K – Trưởng phòng KHDN (theo giấy ủy quyền số 300^a/UQ-CNPY-TCTH ngày 30/7/2024) để tham gia tố tụng. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ xác định ông Lê Quang H tham gia tố tụng là còn phần thiếu sót, cấp phúc thẩm bổ sung ông Vũ Trung K tham gia tố tụng là người được ủy quyền lại của đại diện hợp pháp của nguyên đơn và được ông K đồng ý. Ngoài ra, do tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn đã có ông Lê Quang H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn nên quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vẫn được đảm bảo nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm. Đối với sai sót trên, đề nghị cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Bà Trần Cẩm N2 cho rằng bà Dương Thị T2 là người đang thuê ngôi nhà xây cấp 4 ba tầng tại thửa 137 của bà N2 ở Đặc khu P, tỉnh An Giang. Cấp sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà Dương Thị T2 vẫn vắng mặt không

có lý do chính đáng. Bà Tôn Thị N và bà Nguyễn Thị Phương T1 trình bày, hiện tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 07 tại các thửa đất 1386, 228 – 1 và 229 – 1 của bà N tại thành phố Hồ Chí Minh và tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 09 tại đặc khu P của bà T1 thì bà N và bà T1 hiện tại không trực tiếp quản lý, sử dụng mà cho người khác quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ thẩm trí còn tiến hành Thông báo tìm kiếm đối với những người hiện đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất của bà N và bà T1 trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng không có ai đến làm việc hoặc gửi văn bản ý kiến của mình đến Tòa án nên cấp sơ thẩm tiến hành giải quyết vắng mặt những người trên là có căn cứ.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc yêu cầu trả nợ theo hợp đồng tín dụng. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự có căn cứ.

[3]. Về pháp luật áp dụng giải quyết vụ án: Ngày 28/7/2022 và ngày 29/7/2022, Ngân hàng đã ký lần lượt các hợp đồng tín dụng với Công ty V1, Công ty B2, Công ty G đến ngày 30/10/2023 Ngân hàng khởi kiện các công ty trên. Vì vậy pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án là Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[4]. Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị C có văn bản cho rằng khi bà là giám đốc đại diện theo pháp luật của Công ty G thì bà chưa ủy quyền cho ai tham gia tố tụng tại Tòa án. Tuy nhiên, khi nhận được văn bản của bà C, cấp phúc thẩm đã có văn bản gửi Công ty G với nội dung trường hợp bà C không muốn tiếp tục ủy quyền cho ông Hồ Hữu P thì phải có văn bản gửi cho cấp phúc thẩm nhưng cấp phúc thẩm không nhận được bất cứ văn bản nào của bà C về việc thay đổi hoặc không tiếp tục ủy quyền cho ông Hồ Hữu P tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hồ Hữu P xác định không tiếp tục nhận ủy quyền tham gia tố tụng của Công ty G nữa, cấp phúc thẩm đã giải thích cho ông P biết, việc từ chối nhận ủy quyền của Công ty G nếu xảy ra hậu quả gì thì ông P sẽ phải chịu trách nhiệm trước Công ty G và ông P chấp nhận.

Cấp phúc thẩm cũng đã triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với bà C tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện hợp pháp của Công ty G nhưng bà C đều vắng mặt không có lý do. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, ông P đã từ chối việc nhận ủy quyền của Công ty G. Hơn nữa, chính bà C người đại diện theo pháp luật của Công ty G đã có đơn kháng cáo và có văn bản thể hiện sau khi bà C làm giám đốc Công ty G thì bà không có ủy quyền cho ai tham gia tố tụng trong vụ án này. Cấp phúc thẩm cũng đã có văn bản giải thích trường hợp bà C tiếp tục vắng mặt không có lý do chính đáng thì Tòa án sẽ đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty G. Việc bà C được triệu tập hợp lệ nhiều lần và tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa hôm nay nên được coi là từ bỏ quyền kháng cáo. Vì vậy, cấp phúc thẩm sẽ đình chỉ giải quyết kháng cáo của Công ty G theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Nội dung vụ án: Ngân hàng V3 đã ký các Hợp đồng hạn mức lần lượt với các Công ty V1, Công ty B2, Công ty G, để đảm bảo cho các khoản vay của các công ty trên thì bên thứ ba đã thế chấp các tài sản để đảm bảo cho các khoản vay.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Trần Cẩm N2 có kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm với những lý do: Cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, làm trái hướng dẫn tại công văn số 196/TANDTC-PC ngày 13/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử.

[6]. Xét đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thấy rằng:

[6.1]. Ông P là người đại diện theo ủy quyền của ông H3 và bà H2 là người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà N, bà N2, chị Minh A và bà T1, đề nghị cấp sơ thẩm tạm đình chỉ giải quyết vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 21/2023/TLST - KDTM ngày 31 tháng 10 năm 2023 để đợi kết quả giải quyết tranh chấp Hợp đồng hợp tác tại Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Nội theo đơn khởi kiện của ông H3 đối với V2 là bị đơn theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 214 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Phía đương sự có cung cấp bản photo hợp đồng hợp tác đầu tư và chuyển giao quyền tài sản (gọi tắt là Hợp đồng Hợp tác) ngày 06/02/2017, giữa bà Trần Cẩm N2 và ông Phạm Ngọc Á, ông Nguyễn Viết H3, theo đó ngôi nhà cấp 4 ba tầng gắn liền với thửa đất 137 tờ bản đồ 54 tại địa chỉ 299^a, đường N, khu phố E, Đặc khu P, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Viết H3. Hiện này thửa đất số 137 tờ bản đồ 54 và tài sản trên đất đang được bà N2 thế chấp tại V2 theo Hợp đồng thế chấp số 11 để đảm bảo khoản nợ của Công ty B2 và Công ty G.

Ngày 01/4/2025, Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (cũ), nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Nội đã thụ vụ án dân sự số: 59/2025/TB – TLVA giữa nguyên đơn ông Nguyễn Viết H3 với bị đơn là bà Trần Cẩm N2 với nội dung đề nghị công nhận ông Nguyễn Viết H3 có quyền tài sản đối với căn nhà có địa chỉ tại B đường N, khu phố E, Đặc khu P, tỉnh Kiên Giang (BL 1054). Sau đó ông H3 rút đơn khởi kiện và ngày 29/9/2025 Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Nội đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 59/2025/TB - TLVA ngày 01/4/2025 (BL 1059).

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông Nguyễn Viết H3 đã được cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và ông Hồ Hữu P là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Viết H3 tham gia tố tụng trong vụ án. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã hỏi ông P có yêu cầu giải quyết đối với ngôi nhà cấp 4 ba tầng theo Hợp đồng hợp tác trong vụ án này hay không nhưng phía ông P2 không đề nghị giải quyết vì cho rằng Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ không có thẩm quyền. Việc đại diện theo ủy quyền của ông H3 cho rằng, Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ không có thẩm quyền giải quyết đối với Hợp

đồng hợp tác là không đúng vì Hợp đồng hợp tác giữa bà N2 và ông H3, ông Á theo đó có thỏa thuận ông H3 được quyền sở hữu đối căn nhà 03 tầng trên thửa đất số 137 tờ bản đồ 54. Theo Hợp đồng thế chấp số 11 thì bà N2 thế chấp thửa đất số 137 tờ bản đồ 54 cùng toàn bộ tài sản trên đất. Nên ông H3 thấy quyền lợi của mình bị ảnh hưởng khi bà N2 thế chấp tài sản bao gồm cả ngôi nhà cấp 4 ba tầng mà chưa có sự đồng ý của ông thì ông H3 có quyền yêu cầu giải quyết đối với việc thế chấp ngôi nhà cấp 4 ba tầng trong vụ án này.

Ngoài ra, sau khi Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Nội đình chỉ giải quyết vụ án thụ lý số 59/2025/TB – TLVA ngày 01/4/2025 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Viết H3 với bị đơn bà Trần Cẩm N2 nhưng phía ông H3 vẫn không có yêu cầu giải quyết đối với tài sản là ngôi nhà cấp 4 ba tầng mà các bên có ký hợp đồng hợp tác tại Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ. Mà ngày 01/10/2025, ông H3 tiếp tục khởi kiện V2 về tranh chấp Hợp đồng Hợp tác tại Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Nội theo Thông báo thụ lý vụ án dân sự số: 899/2025/TB – TLVA ngày 13/11/2025 (BL 1080) cho thấy phía đại diện hợp pháp của ông H3 không hợp tác, muốn kéo dài vụ án. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án với lý do đợi kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hà Nội là có căn cứ.

[6.2]. Ông P đề nghị cấp sơ thẩm đưa ông Phạm Ngọc Á tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì ông Á là người đã chuyển nhượng thửa đất số 137 tờ bản đồ 54 cho bà Tôn Thị N, sau đó bà N tặng cho bà Trần Cẩm N2 và ông Á là người đã ký cùng ông H3, bà N2 hợp đồng hợp tác ngày 06/02/2017.

Thửa đất số 137, tờ bản đồ số 54, có địa chỉ tại đường N, khu phố E, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là nay là đặc khu P, tỉnh An Giang (gọi tắt là thửa đất 137) có nguồn gốc là đất của ông Phạm Ngọc Á. Năm năm 2021, ông Á đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất 137 và tài sản xây dựng gắn liền với thửa đất cho bà Tôn Thị N, sau đó bà N tặng cho bà Trần Cẩm N2; hiện tại, bà N2 đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà N2 đem thế chấp toàn bộ khối tài sản ở thửa đất 137 tại V2. Tranh chấp giữa V2 và bà N2 trong vụ án này, ông Á không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan. Mặt khác Hợp đồng hợp tác không phải là đối tượng giải quyết trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không đưa ông Á tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

[6.3]. Đại diện Công ty G cho rằng: Khi ông Nguyễn Viết H3 là Giám đốc Công ty G đã ủy quyền cho ông Hồ Hữu P tham gia tố tụng trong vụ án này. Tuy nhiên, ngày 06/8/2025, bà Trần Thị C là Giám đốc đại diện theo pháp luật của Công ty G, khi đó ông Nguyễn Viết H3 không còn là người đại diện theo pháp luật của Công ty G nên giấy ủy quyền của ông Nguyễn Viết H3 ủy quyền cho ông Hồ Hữu P tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm cũng chấm dứt hiệu lực. Mà từ ngày 06/8/2025 cho đến khi cấp sơ thẩm ban hành bản án ngày 25/12/2025 thì bà Trần Thị C với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty G chưa có bất kỳ một ủy quyền nào cho người khác tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm.

Tại bút lục 202, thể hiện ngày 03/11/2023, chị Trần Thị C đã nhận thông báo về việc thụ lý vụ án số 21/TB-TLVA ngày 31/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Phú Thọ) cùng với giấy triệu tập bà Nguyễn Thị H4 (khi đó tòa án xác định bà H4 là giám đốc công ty G). Như vậy, kể từ ngày 03/11/2023 bà C đã biết được V3 đang khởi kiện Công ty G nhưng đến ngày 06/8/2025 bà C làm giám đốc Công ty G là người đại diện theo pháp luật của công ty nhưng bà C vẫn không liên hệ với cấp sơ thẩm để nắm được quá trình giải quyết vụ án giữa V3 và Công ty G như thế nào.

Theo văn bản ủy quyền ngày 01/3/2024 (BL 660) có nội dung “ông Nguyễn Viết H3 là giám đốc Công ty G ủy quyền cho ông Hồ Hữu P thay mặt giám đốc Công ty G tham gia giải quyết tranh chấp...trong quá trình giải quyết tại tòa án sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm ...liên quan đến các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa công ty G và Ngân hàng TMCP C1; thời hạn cho đến khi ông Hồ Hữu P thực hiện xong việc ủy quyền hoặc có văn bản khác thay thế”. Theo quy định của pháp luật thì việc đại diện theo ủy quyền chỉ chấm dứt khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 140 Bộ luật Dân sự. Theo giấy ủy quyền trên thì thời hạn ủy quyền chưa hết và cũng chưa có văn bản của Công ty G thể hiện việc chấm dứt hay thay thế việc ủy quyền giữa Công ty G và ông Hồ Hữu P. Hơn nữa, tại cấp sơ thẩm ông Hồ Hữu P vẫn tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện hợp pháp của Công ty G. Do đó, việc người đại diện theo pháp luật của Công ty G ủy quyền cho ông Hồ Hữu P tham gia tố tụng nhưng sau đó đã thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty G không thuộc một các trường hợp chấm dứt đại diện theo ủy quyền quy định tại khoản 3 Điều 140 Bộ luật Dân sự. Nên phần trình bày trên của phía Công ty G không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6.4]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng:

[6.4.1]. Đối với Công ty V1: Ngày 28/07/2022, V2 cấp hạn mức tín dụng cho Công ty V1 vay theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 28 là 40.000.000.000đ nhưng giải ngân cho vay là 38.592.000.000đ. Quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty V1 đã trả nợ cho V2 được 23.154.008.219đ tiền nợ gốc và tiền lãi đầy đủ. Ngày 26/11/2022, Công ty V1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V2. Tính đến ngày 18/12/2025, dư nợ còn lại của Công ty V1 là 22.559.035.015đ; trong đó, tiền nợ gốc là: 15.437.991.781đ và tiền lãi phát sinh là 7.121.043.234đ; gồm tiền lãi trong hạn là 4.902.713.193đ và tiền lãi quá hạn là 2.218.330.041đ và tiếp tục phải trả nợ tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 19/12/2025 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 28 đã ký.

[6.4.2]. Đối với Công ty B2: Ngày 28/07/2022, V2 cấp hạn mức tín dụng cho Công ty B2 vay 40.000.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 29 nhưng giải ngân cho vay 39.783.439.757đ. Quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty B2 đã trả nợ cho V2 được 71.000.000đ tiền nợ gốc và tiền lãi hàng tháng đầy đủ. Đến ngày 26/11/2022, Công ty B2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V2.

Tính đến hết ngày 18/12/2025, dư nợ còn lại của Công ty B2 là 56.216.549.289đ, gồm tiền nợ gốc là 39.712.439.757đ và tiền lãi phát sinh 16.504.109.532đ; trong đó, tiền lãi trong hạn là 11.245.302.978đ và 5.258.806.554đ tiền lãi quá hạn; tiếp tục phải trả nợ tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 19/12/2025 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng hạn mức số 29 hai bên đã ký.

[6.4.3]. Đối với Công ty G: Ngày 29/07/2022 V2 cấp hạn mức tín dụng cho Công ty G vay 10.000.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 30 nhưng giải ngân cho vay 8.000.000.000đ. Quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty G đã trả nợ cho V2 được 4.339.777.999đ tiền nợ gốc và lãi hàng tháng đầy đủ. Ngày 26/7/2023, Công ty G vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V2. Tính đến hết ngày 18/12/2025 là 4.920.062.609đ; tiền nợ gốc là 3.660.222.001đ và tiền lãi là 1.259.840.608đ; trong đó 853.260.336đ lãi trong hạn và 406.580.272đ lãi quá hạn; tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 19/12/2025 cho đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng hạn mức tín dụng số 30 hai bên đã ký.

[6.4.4]. Về số tiền được cấp hạn mức tín dụng, số tiền được giải ngân, số tiền đã trả và thời gian vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V2. Công ty V1, Công ty B2 và Công ty G đều thừa nhận đúng như lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Đại diện của các bị đơn đề nghị, do hoạt động kinh doanh của Công ty V1, Công ty B2 và Công ty G gặp khó khăn, không thuận lợi dẫn đến Công ty V1, Công ty B2 và Công ty G bị mất khả năng trả nợ cho V2. Hiện tại, nguồn tài chính của Công ty V1, Công ty B2 và Công ty G quá khó khăn nên không thể trả cho V2 toàn bộ số tiền nợ trên một lần nên Công ty V1, Công ty B2 và Công ty G đề nghị V2 giãn nợ cho Công ty V1, Công ty B2 và Công ty G được trả nợ tiền gốc và xin được miễn giảm 80% lãi phát sinh cùng với lãi phạt. Tuy nhiên, phía V2 không đồng ý và yêu cầu các bị đơn phải trả nợ ngay cho V2 toàn bộ tiền gốc + lãi cùng với lãi phạt ở trên. Căn cứ vào các Hợp đồng tín dụng hạn mức 28, 29 và 30. Việc phía bị đơn không trả được nợ cho Ngân hàng như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ là vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V2 đối với bị đơn là Công ty V1, Công ty B2 và Công ty G về việc buộc các bị đơn phải trả cho V2 số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 18/12/2025, cụ thể như sau: Công ty V1 phải trả 22.559.035.015đ; Công ty B2 phải 56.216.549.289đ; Công ty G phải trả 4.920.062.609đ là có căn cứ.

[6.4.5]. Đối với tiền lãi sau ngày xét xử:

Cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để tính lãi suất sau ngày xét xử là không đúng vì Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP là hướng dẫn việc xác định lãi suất, lãi suất trong hợp đồng tín dụng tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Việc tính lãi suất sau ngày xét xử sơ thẩm đối với hợp đồng tín dụng được áp dụng theo hướng dẫn tại Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP và được tính trên nghĩa vụ phải thực hiện.

Theo quy định nêu trên thì việc tính lãi suất sau ngày xét xử sơ thẩm được tính trên tổng số tiền bị đơn phải trả, tuy nhiên, nguyên đơn chỉ đề nghị tính lãi suất sau ngày xét xử sơ thẩm trên dư nợ gốc, việc đề nghị trên là tự nguyện cần được chấp nhận.

Đối với mức lãi suất: Trong trường hợp này khi quyết định lãi suất sau ngày xét xử sơ thẩm cần áp dụng mức lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tại thời điểm xét xử sơ thẩm và xác định là 150% mức lãi suất trong hạn. Thời điểm các bên ký Hợp đồng cho vay hạn mức tín dụng, V2 cho các bị đơn vay với mức lãi suất theo từng giấy nhận nợ và sẽ được điều chỉnh 01 tháng một lần. Theo thông báo điều chỉnh lãi suất ngày 05/12/2022 đối với công ty B2, ngày 05/01/2023 đối với Công ty G, ngày 29/11/2022 đối với Công ty V1, áp dụng thời điểm ngày 18/12/2025 là 9%/năm. Vì vậy, lãi suất sau ngày xét xử sơ thẩm được áp dụng là $9\% \times 150\% = 13,5\%/năm$.

[6.5]. Xét yêu cầu phát mại các tài sản thế chấp:

[6.5.1]. Đối với Công ty V1: Để đảm bảo khoản vay nợ của Công ty V1, bên thứ 3 đã thế chấp tại V2 07 Hợp đồng thế chấp tài sản. Tính đến thời điểm xét xử, Công ty V1 và bên thế chấp đã hoàn thành xong một phần nghĩa vụ trả nợ nên được V2 giải chấp 04 tài sản bảo đảm với tổng giá trị thế chấp là 23.154.008.219đ, còn lại tài sản đảm bảo của chị Nguyễn Thị Minh A, bà Ngô Thị L và bà Tôn Thị N Cụ thể:

- Bà L, theo Hợp đồng thế chấp số 17, giá trị đảm bảo tại thời điểm thế chấp tài sản cho V2 là 6.723.000.000đ.

- Chị Minh A, theo Hợp đồng thế chấp số 05, giá trị đảm bảo tại thời điểm thế chấp tài sản cho V2 là 25.560.000.000đ.

- Bà Tôn Thị N thế chấp cho V2 02 tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 07, giá trị đảm bảo tại thời điểm thế chấp tài sản cho V2 là 37.359.000.000đ.

[6.5.2]. Đối với Công ty B2: Để đảm bảo khoản vay nợ của Công ty B2 tại V2, bên thứ 3 gồm (bà Tôn Thị N, bà L, chị Minh A, bà Nguyễn Phương T1 và bà Trần Cẩm N2) đã thế chấp 06 tài sản. Cụ thể:

- Bà Tôn Thị N thế chấp cho V2 02 tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 07, giá trị đảm bảo tại thời điểm thế chấp tài sản cho V2 là 37.359.000.000đ.

- Bà L theo Hợp đồng thế chấp số 17, giá trị đảm bảo tại thời điểm thế chấp tài sản cho V2 là 6.723.000.000đ.

- Chị Minh A theo Hợp đồng thế chấp số 05, giá trị đảm bảo tại thời điểm thế chấp tài sản cho V2 là 25.560.000.000đ.

- Bà Nguyễn Thị Phương T1 theo Hợp đồng thế chấp số 09, giá trị đảm bảo tại thời điểm thế chấp tài sản cho V2 là 18.826.000.000đ.

- Bà Trần Cẩm N2 theo Hợp đồng thế chấp số 11, giá trị đảm bảo tại thời điểm thế chấp tài sản cho V2 là 15.685.000.000đ.

[6.5.3]. Đối với Công ty G: Để đảm bảo khoản vay trên của Công ty G,

bên thứ 3 gồm (bà Ngô Thị L, bà Trần Cẩm N2 và bà Nguyễn Thị Phương T1) đã thế chấp 03 tài sản. Cụ thể:

- Bà Ngô Thị L theo Hợp đồng thế chấp số 17, giá trị đảm bảo tại thời điểm thế chấp tài sản cho V2 là 6.723.000.000đ.

- Bà Nguyễn Thị Phương T1 theo Hợp đồng thế chấp số 09, giá trị đảm bảo tại thời điểm thế chấp tài sản cho V2 là 18.826.000.000đ.

- Bà Trần Cẩm N2 theo Hợp đồng thế chấp số 11, giá trị đảm bảo tại thời điểm thế chấp tài sản cho V2 là 15.685.000.000đ.

[6.5.4]. Các Hợp đồng thế chấp các tài sản cụ thể như sau:

Hợp đồng thế chấp tài sản số 05: Thửa đất số 282, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.000m², địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ đứng tên chị Nguyễn Thị Minh A, được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; theo số công chứng: 973, quyền số: 21 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/4/2021.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 17: Thửa số 423, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.400,8m², địa chỉ: thôn Đ, xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ, đứng tên bà Ngô Thị L, được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; theo số công chứng: 1082, quyền số 22 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14/4/2022.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 07: Thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 50, diện tích 119,9m² cùng tài sản trên đất, địa chỉ tại một phần nhà số E khu phố B, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất ở tại các thửa đất số 228 -1, 229 -1, tờ bản đồ số 7C, diện tích 979,5m² cùng tài sản gắn liền với đất, địa chỉ tại số E - khu phố B phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh, đều đứng tên bà Tôn Thị N, được công chứng tại Văn phòng C3, thành phố Hồ Chí Minh; theo số công chứng: 5143, quyền số 04/2021 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/4/2021.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 11: Thửa đất số 137, tờ bản đồ số 54, diện tích 115,1m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, địa chỉ tại đường N, khu phố E, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là nay là đặc khu P, tỉnh An Giang, đứng tên bà Trần Cẩm N2, được công chứng tại Văn phòng C4, tỉnh Kiên Giang, theo số công chứng: 07733, quyền số 06/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/7/2021.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 09: Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 20, diện tích 5.000,3m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, địa chỉ tại Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang, đứng tên bà Nguyễn Thị Phương T1, được công chứng tại Văn phòng C4, tỉnh Kiên Giang, theo số công chứng: 07184, quyền số 05/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 16/6/2021.

[6.5.5]. Bà Tôn Thị N, chị Nguyễn Thị Minh A, bà Ngô Thị L, bà Nguyễn

Phương T1, bà Trần Cẩm N2 là những người đã thế chấp các tài sản để đảm bảo cho các khoản vay của các bị đơn tại V3, lần lượt đề nghị tuyên các Hợp đồng thế chấp số 07, 05, 17, 09, 11 trên là vô hiệu với lý do:

Vì quá tin tưởng V2 nên trước khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản, bên thế chấp không ai đọc kỹ Hợp đồng nên không nắm được nội dung của Hợp đồng viết gì. Lợi dụng sự thiếu hiểu biết về pháp luật của bên thế chấp, V2 đã đưa thông tin thiếu, sai lệch để bên thế chấp bị nhầm lẫn dẫn đến việc ký Hợp đồng thế chấp tài sản của mình để bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho các bị đơn tại V2 trong khi bên thế chấp không có ai có mối quan hệ liên kết hoặc mối liên quan gì đến các bị đơn; Hợp đồng thế chấp tài sản ký giữa bên thế chấp với V2 đều là Hợp đồng giả tạo, che dấu mối quan hệ bảo lãnh bằng tài sản cho nên không có việc bên thế chấp tự nguyện ký Hợp đồng thế chấp tài sản của mình bảo đảm toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của các bị đơn.

Bà N xác định, chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng thế chấp tài sản số: 07 không phải là chữ ký, chữ viết thật của bà N.

Bà N2 cho rằng: Khoảng năm 2021, bà N2 được thuê làm Tổng giám đốc của Công ty G. Ngày 14/02/2022, bà N2 thôi giữ chức Tổng giám đốc của Công ty G, bà bị nhân viên của V2 lừa dối dẫn đến hiểu lầm thông tin với lại cần vay vốn nên bà N2 đã đồng ý ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: 11 theo yêu cầu của V2. Bà N2 khẳng định, việc bà ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: 11 là do bà N2 bị V2 ép buộc và Công ty G không được V2 giải ngân cho vay tiền chính bằng tài sản đảm bảo của chính bà N2 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản đã ký. Số tiền bảo đảm bằng chính tài sản cá nhân của bà N2 thế chấp cho Công ty G vay tiền thì V2 lại giải ngân cho Công ty B2 trong khi bà N2 không có bất kỳ mối quan hệ thân thiết gì, hay làm người đại diện theo pháp luật của Công ty B2. Do đó, bà N2 xác định, V2 có dấu hiệu phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà nên bà N2 đề nghị Tòa án xem xét hành vi lừa đảo của V2 đối với bà N2 về việc ép buộc bà N2 ký Hợp đồng thế chấp tài sản với V2.

[6.5.6]. Trong hồ sơ vụ án thể hiện: Bà Ngô Thị L là mẹ của chị Nguyễn Thị Minh A (BL 276); Ngày 28/7/2020, ông Nguyễn Viết H3 đã từng được bà Nguyễn Thị Phương T1 ủy quyền để làm các thủ tục nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 400);

Bà Tôn Thị N là mẹ của bà Trần Cẩm N2 (BL 239); Bà Trần Cẩm N2 từng là tổng giám đốc Công ty G (BL 1193);

Ông Vũ Duy M từng là người đại diện theo pháp luật của Công ty G, sau đó ngày 22/01/2024, ông Nguyễn Viết H3 là người đại diện hợp pháp của Công ty G (BL 1223, 1227, 1228);

Ông Lê Văn V từng là người đại diện theo pháp luật của Công ty B2 (BL 1221), sau này ông Vũ Duy K1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty B2;

Ông Lê Văn V từng là người đại diện theo pháp luật của Công ty V1 (BL 1205), sau đó ông Vũ Duy M là người đại diện theo pháp luật của Công ty V1 (BL 1209).

Như vậy, tại thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của bị đơn thì Công ty G, Công ty V1, Công ty B2 đều có mối liên hệ với nhau và có mối quan hệ với bà Trần Cẩm N2, bà Tôn Thị N, bà Nguyễn Thị Phương T1.

[6.5.7]. Căn cứ Kết luận giám định số: 582/KL – KTHS ngày 01/3/2024 của Phòng K3 Công an tỉnh V (cũ) xác định chữ ký, chữ viết Trần Cẩm N2 trên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 11/2021/HĐBĐ/NHCT260-TAMDAO, đề ngày 07/7/2021 là chữ ký, chữ viết của bà N2.

Căn cứ Kết luận giám định số: 671/KL – KTHS ngày 14/3/2024 của Phòng K3 Công an tỉnh V (cũ) xác định chữ ký, chữ viết Tôn Thị N trên Hợp đồng thế chấp tài sản số 07/2021/HĐBĐ/NHCT260 là chữ ký, chữ viết của bà Tôn Thị N.

Phía bà Nguyễn Thị Phương T1, bà Ngô Thị L, chị Nguyễn Thị Minh A không có ý kiến gì về các chữ ký, chữ viết tại các hợp đồng thế chấp. Ngoài ra, các Hợp đồng thế chấp số 07, 05, 17, 09, 11 đều được các Văn phòng Công chứng công chứng. Từ đó xác định chữ ký, chữ viết của bà Tôn Thị N, chị Nguyễn Thị Minh A, bà Ngô Thị L, bà Nguyễn Phương T1, bà Trần Cẩm N2 đều do bà N, chị Minh A, bà L, bà T1, bà N2 lần lượt ký, viết ra tại các Hợp đồng thế chấp số 07, 05, 17, 09, 11.

[6.5.8]. Căn cứ vào các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất hiện đang thế chấp tại V2 xác định các thửa đất đang thế chấp là tài sản hợp pháp của của bên thế chấp, cụ thể: Thửa đất số 282, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.000m² của chị Nguyễn Thị Minh A; Thửa số 423, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.400,8m², của bà Ngô Thị L; Thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 50, 119,9m² và thửa đất số 228 -1, 229 -1, tờ bản đồ số 7C, diện tích 979,5m², đều của bà Tôn Thị N; Thửa đất số 137, tờ bản đồ số 54, diện tích 115,1m², của bà Trần Cẩm N2; Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 20, diện tích 5.000,3m² của bà Nguyễn Thị Phương T1.

[6.5.9]. Việc bên thế chấp cho rằng khi ký các hợp đồng thế chấp trên là do không hiểu biết, bị lừa dối, ép buộc, có dấu hiệu giả tạo, che đậy giao dịch khác nhưng không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình nên không được chấp nhận.

[6.5.10]. Đối với các khoản vay của Công ty V1 được bảo đảm bằng các tài sản theo các hợp đồng thế chấp số 05, 17, 07.

Đối với các khoản vay của Công ty B2 được bảo đảm bằng các tài sản theo các hợp đồng thế chấp số 05, 17, 07, 11, 09.

Đối với các khoản vay của Công ty G được bảo đảm bằng các tài sản theo các hợp đồng thế chấp số 17, 11, 09.

Theo các hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp nêu trên xác định nghĩa vụ của một bị đơn được nhiều tài sản bảo đảm và một tài sản bảo đảm cho

nghĩa vụ của các bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 296 Bộ luật Dân sự và Điều 8 của Nghị định số 21/2021/NĐ - CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ.

[6.5.11]. Như vậy, các Hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký kết là đúng ý chí của chủ sở hữu, các bên tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, các Hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nội dung các hợp đồng không trái pháp luật nên có hiệu lực kể từ ngày đăng ký giao dịch bảo đảm.

[6.5.12]. Đối với các khoản vay của Công ty V1 ban đầu được bảo đảm bằng các tài sản theo các hợp đồng thế chấp số 05, 17, 07, 04, 06, 13, 16, sau đó một số tài sản thế chấp đã được giải chấp, cụ thể:

Các tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp: Số 04/2021 ngày 19/4/2021 được giải chấp vào các ngày 17/11/2022, 01/02/2023; số 06/2021 ngày 23/4/2021 được giải chấp vào ngày 17/01/2023; số 13/2021 ngày 25/11/2021 được giải chấp vào ngày 17/01/2023; số 16/2022 được giải chấp vào ngày 01/02/2023.

Các Hợp đồng thế chấp tài sản các bên có thỏa thuận, cụ thể:

Tại khoản 1.02 Điều 1 của Hợp đồng: “...*Nghĩa vụ bảo đảm của các chủ tài sản thế chấp thống nhất đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn của (các) bên được bảo đảm (được nêu tại khoản 1.01 Điều này) đối với bên nhận thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng cho vay (Hợp đồng tín dụng)...*”

Tại điểm d, khoản 5.01 Điều 1 của Hợp đồng: “...*Bên nhận thế chấp có toàn quyền lựa chọn xử lý đồng thời tất cả hoặc bất kỳ các tài sản thế chấp và tài sản bảo đảm khác của bên thứ ba và/hoặc biện pháp bảo đảm nào khác theo thứ tự do bên nhận thế chấp toàn quyền quyết định...*”

Như vậy, với thỏa thuận nêu trên thì các tài sản thế chấp đều đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ của các bên có nghĩa vụ và ngân hàng có quyền xử lý bất kể tài sản thế chấp nào. Vì vậy, ngân hàng tiến hành giải chấp đối với các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp số 04, 06, 13, 16 là hoàn toàn đúng với các thỏa thuận giữa các bên và đúng với quy định của pháp luật.

[6.5.13]. Các Hợp đồng thế chấp tài sản số 05/2021 ngày 19/4/2021, 07/2021 ngày 26/4/2021, 09/2021 ngày 16/6/2021, 11/2021 ngày 07/7/2021 và 17/2022 ngày 14/4/2022, bên thế chấp và V2 đã thống nhất: Các tài sản thế chấp đều được dùng đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ tiền vay của từng bị đơn và không giới hạn thời gian bảo đảm.

Thời điểm các bị đơn ký Hợp đồng hạn mức cho vay cụ thể số 28/2022 ngày 28/7/2022, số 29/2022 ngày 28/7/2022 và số 30/2022 ngày 29/7/2022 đều ký sau hợp đồng thế chấp, tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng các hợp đồng thế chấp số 05, 07, 09, 11 và 17 của bên thế chấp vẫn còn hiệu lực.

Vì vậy, các tài sản theo các hợp đồng thế chấp tài sản số 05, 07, 09, 11 và 17 được đảm bảo thực hiện bảo đảm cho các khoản vay của bị đơn, cụ thể: Đối

với các khoản vay của Công ty V1 được bảo đảm bằng các tài sản theo các hợp đồng thế chấp số 05, 17, 07; đối với các khoản vay của Công ty B2 được bảo đảm bằng các tài sản theo các hợp đồng thế chấp số 05, 17, 07, 11, 09; đối với các khoản vay của Công ty G được bảo đảm bằng các tài sản theo các hợp đồng thế chấp số 17, 11, 09.

[6.5.14]. Từ phân tích trên, V2 có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của bên thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp các bị đơn (Công ty V1, Công ty B2 và Công ty G) không trả nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ.

[6.6]. Đối với các tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp:

[6.6.1]. Phạm vi và nghĩa vụ bảo đảm: Theo phân tích tại mục [5.3.10] nêu trên thì V2 có quyền lựa chọn bất kỳ tài sản thế chấp nào trong số các tài sản đã được thế chấp tại các Hợp đồng thế chấp 05, 07, 09, 11 và 17 để xử lý và mỗi tài sản đều được dùng để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ. Nếu các bị đơn không trả nợ, hoặc trả không đầy đủ, V2 có quyền lựa chọn tài sản thế chấp để yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại hoặc phát mại tất cả các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

[6.6.2]. Đối với các tài sản thế chấp

[6.6.2.1]. Đối với tài sản thế chấp đứng tên chị Nguyễn Thị Minh A:

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05: Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.000m² đất, tại thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ được cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị Nguyễn Thị Minh A. Theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích là 2081,9m², thửa đất được xây tường bao quanh, phía tây của thửa đất có một phần đường bê tông. Cấp sơ thẩm xác định diện tích đất để tiến hành phát mại lại căn cứ vào bản đồ VN B để xác định mốc giới và diện tích đất để phát mại, cụ thể diện tích đất là 2000m², được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 12, 13, 8, 14, 11, 1 (theo sơ đồ hiện trạng), trong đó không bao gồm phần diện tích tăng thêm nhưng lại bao gồm cả phần diện tích làm đường bê tông 194,7m² là không chính xác vì:

Khi áp vào bản đồ VN B vào hiện trạng thửa đất chị Minh A đang quản lý, sử dụng thì phần diện tích không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Minh A là 276,6m² nằm ở vị trí hướng Đông và hướng Nam của thửa đất và được ký hiện là S2 trên sơ đồ hiện trạng. Quá trình giải quyết vụ án, thửa đất của chị Minh A bị nhà nước thu hồi để làm đường giao thông nằm ở phía Nam của thửa đất nhưng phần đất bị thu hồi không nằm trong phần diện tích đất hiện tại chị Minh A đang quản lý, sử dụng.

Tại cấp phúc thẩm xác minh bổ sung đã xác định phần diện tích đất làm đường bê tông là lối đi chung của các hộ xung quanh, ngoài ra, phần làm đường bê tông không do chị Minh A quản lý, chị Minh A chỉ quản lý đất đối với phần diện tích đã xây dựng tường bao quanh thửa đất và diện tích đo đạc thực tế là 2081,9m². Ngoài ra, phần diện tích đất tăng thêm chị Minh A đã quản lý sử dụng ổn định từ lâu, không tranh chấp với các hộ liền kề, không lấn chiếm đất của địa

phương, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Khi Ngân hàng tiến hành nhận thế chấp thì thửa đất trên chi Minh A đã xây dựng tường bao loan. Vì vậy, phần diện tích đất tăng thêm trên thửa tài sản thế chấp, cụ thể tài sản thế chấp là thửa đất số 282, tờ bản đồ số 19, diện tích thực tế là 2081,9m² được giới hạn bởi các điểm 1,2 đến 10,11,1 trên sơ đồ hiện trạng. Do có tình tiết mới tại cấp phúc thẩm, nên cấp phúc thẩm sẽ sửa bản án sơ thẩm xác định lại diện tích tài sản thế chấp theo diện tích và vị trí như đã nêu trên cùng tài sản trên đất.

[6.6.2.2]. Đối với tài sản thế chấp của bà Ngô Thị L:

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 17: Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng tại thửa số 423, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.400,8m², địa chỉ tại thôn Đ, xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên bà Ngô Thị L. Theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích là 1.368.5m², giảm 32,3m² so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua xác minh thửa đất trên không có tranh chấp với các hộ liên kề, việc giảm có thể là do sai số khi đo đạc và phía Ngân hàng đồng ý với số liệu đo đạc thực tế. Cấp sơ thẩm xác định tài sản thế chấp trên có diện tích là 1.368.5m² là phù hợp.

[6.6.2.3]. Đối với tài sản thế chấp của bà Tôn Thị N, bà Trần Cẩm N2, bà Nguyễn Thị Phương T1:

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 07: Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng tại thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 50 diện tích 119,9m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại một phần nhà số E khu phố B, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 228 -1, 229 -1, tờ bản đồ số 7C, có diện tích 979,5m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại số E - khu phố B phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Tôn Thị N.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 11: Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 54, diện tích là 115,1m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại đường N, khu phố E, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Cẩm N2.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 09: Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 20, diện tích 5.000,3m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tại Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Phương T1.

Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã ủy thác cho Tòa án nhân dân quận 12 - thành phố Hồ Chí Minh (cũ) thực hiện việc thẩm định tại tài sản của bà Tôn Thị N trên; ủy thác cho Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (cũ) thực hiện việc thẩm định tại chỗ tài sản của bà Trần Cẩm N2, của bà

Nguyễn Thị Phương T1 nêu trên. Kết quả ủy thác thể hiện tại các Biên bản ghi nhận sự việc điều tra xác định, bà N, bà N2, bà T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có thái độ không hợp tác, gây khó khăn dẫn đến Cơ quan thực hiện việc ủy thác không thể tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ trực tiếp tài sản tranh chấp. Vì vậy, không có số liệu đo đạc cụ thể đất và các tài sản xây dựng gắn liền với đất, cấp sơ thẩm căn cứ vào sơ đồ hiện trạng thửa đất theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với: Thửa đất số 1386, diện tích 119,9m² đất ở tại các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 1 và các thửa đất 228 - 1; 229 - 1, diện tích 979,5m² đất ở tại các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 1; thửa đất số 137, tờ bản đồ số 54, diện tích 115,1m² đất ở tại các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1; thửa đất số 139, tờ bản đồ số 20, diện tích 5.000,3m² đất tại các chỉ giới: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1 (các chỉ giới theo trích lục kèm theo).

Do căn cứ số liệu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong quá trình phát mại tài sản mà có sự khác nhau với thực tế thì các đương sự hoàn toàn chịu trách nhiệm và tiến hành phát mại theo diện tích hiện trạng.

[7]. Đối với hợp đồng thuê tài sản của bà Dương Thị T2 tại thửa đất số 137 với bà Trần Cẩm N2, do các đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp, sau này các đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ việc khác.

[8]. Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm có quyết định về việc yêu cầu thi hành án "...Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật...". Tuy nhiên, theo quy định thì đương sự có quyền yêu cầu thi hành án đối với bản án đã có hiệu lực pháp luật nên thời điểm xác định việc vi phạm để tiến hành phát mại tài sản thế chấp là khi người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ không thực hiện. Ngoài ra, về việc xử lý tài sản thế chấp, phần quyết định đã xác định diện tích của tài sản thế chấp, sau đó lại tiếp tục liệt kê lại lần nữa là không cần thiết. Vì vậy, cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp và lô gic.

[9]. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng nộp và tự nguyện chịu tòa bộ, không đề nghị giải quyết nên không xem xét giải quyết.

[10]. Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định.

[11]. Từ phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Cẩm N2, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn Công ty G, sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích nên đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa là có căn cứ cần được chấp nhận.

[12]. Mặc dù không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Cẩm N2 nhưng do sửa án sơ thẩm nên bà N2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Do đình chỉ kháng cáo của bị đơn Công ty G nên số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm được sung quỹ Nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 289, 312, Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần G.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Cẩm N2.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/HNGĐ-ST ngày 25/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ.

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 91, 92, 97, 147, 157, 161 và Điều 180, của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 122, 124, 295, 297, 298, 299, 303, 307, 308, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 327, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 16 Điều 4, các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C1 (gọi tắt là V2).

1.1. Buộc Công ty TNHH V1 (gọi tắt là Công ty V1) phải có nghĩa vụ trả nợ cho V2 tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả tính đến hết ngày 18/12/2025 là 22.559.035.015đ (*Hai mươi hai tỷ, năm trăm năm mươi chín triệu, không trăm ba mươi lăm nghìn, không trăm mười lăm đồng*); bao gồm, tiền nợ gốc là: 15.437.991.781đ (*Mười năm tỷ, bốn trăm ba mươi bảy triệu, chín trăm chín mươi một nghìn, bảy trăm tám mươi một đồng*), tiền lãi phát sinh là 7.121.043.234đ (*Bảy tỷ, một trăm hai mươi một triệu, không trăm bốn mươi ba nghìn, hai trăm ba mươi tư đồng*), trong đó, tiền lãi trong hạn là 4.902.713.193đ (*Bốn tỷ, chín trăm linh hai triệu, bảy trăm mười ba nghìn, một trăm chín mươi ba đồng*) và tiền lãi quá hạn là 2.218.330.041đ (*Hai tỷ, hai trăm mười tám triệu, ba trăm ba mươi nghìn, không trăm bốn mươi một đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/12/2025) cho đến khi thi hành án xong, Công ty V1 còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn 13,5%/năm trên dư nợ gốc còn lại tính đến hết ngày 18/12/2025 mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức cho vay số 28 ký giữa V2 với Công ty V1 cho đến khi thanh toán hết nợ.

1.2. Buộc Công ty TNHH B2 (gọi tắt là Công ty B2) phải có nghĩa vụ trả nợ cho V2 tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả tính đến hết ngày 18/12/2025 là 56.216.549.289đ (*Năm mươi sáu tỷ, hai trăm mười sáu triệu, năm trăm bốn mươi chín nghìn, hai trăm tám mươi chín đồng*); bao gồm tiền nợ gốc là 39.712.439.757đ (*Ba mươi chín tỷ, bảy trăm mười hai triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn, bảy trăm năm mươi bảy đồng*) và tiền lãi phát

sinh 16.504.109.532đ (Mười sáu tỷ, năm trăm linh tư triệu, một trăm linh chín nghìn, năm trăm ba mươi hai đồng); trong đó, tiền lãi trong hạn là 11.245.302.978đ (Mười một tỷ, hai trăm bốn mươi lăm triệu, ba trăm linh hai nghìn, chín trăm bảy mươi tám đồng) và 5.258.806.554đ (Năm tỷ, hai trăm năm mươi tám triệu, tám trăm linh sáu nghìn, năm trăm năm mươi tư đồng) tiền lãi quá hạn.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/12/2025) cho đến khi thi hành án xong, Công ty B2 còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn 13,5%/năm trên dư nợ gốc còn lại tính đến hết ngày 18/12/2025 mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức cho vay số 29 ký giữa V2 với Công ty B2 cho đến khi thanh toán hết nợ.

1.3. Buộc Công ty cổ phần G (gọi tắt là Công ty G) phải có nghĩa vụ trả nợ cho V2 tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả tính đến hết ngày 18/12/2025 là 4.920.062.609đ (Bốn tỷ, chín trăm hai mươi triệu, không trăm sáu mươi hai nghìn, sáu trăm không chín đồng); tiền nợ gốc là 3.660.222.001đ (Ba tỷ, sáu trăm sáu mươi triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn, không trăm không một đồng) và tiền lãi là 1.259.840.608đ (Một tỷ, hai trăm năm mươi chín triệu, tám trăm bốn mươi nghìn, sáu trăm linh tám đồng); trong đó 853.260.336đ (Tám trăm ba mươi ba triệu, hai trăm sáu mươi nghìn, ba trăm ba mươi sáu đồng) lãi trong hạn và 406.580.272đ (Bốn trăm linh sáu triệu, năm trăm tám mươi nghìn, hai trăm bảy mươi hai đồng) lãi quá hạn.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/12/2025) cho đến khi thi hành án xong, Công ty G còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn 13,5%/năm trên dư nợ gốc còn lại tính đến hết ngày 18/12/2025 mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức cho vay số 30 ký giữa V2 với Công ty G cho đến khi thanh toán hết nợ.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

2.1. Kể từ ngày V2 có đơn yêu cầu thi hành án mà, bị đơn Công ty V1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên cho V2. V2 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp, trong phạm vi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất để đảm bảo thu hồi nợ, gồm:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 19, diện tích thực tế 2081,9m² (trong đó 520m² đất ở và 1561,9m² đất trồng cây lâu năm) tại thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ cùng toàn bộ tài sản trên đất, được giới hạn bởi các mốc 1,2,3, đến 10,11,1 (trên Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất do Công ty K2 đo vẽ ngày 09/11/2023). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 495216 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 29/03/2021 đứng tên chị Nguyễn Thị Minh A; Tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 05/2021/HĐBĐ/NHCT260 -TDG ký ngày 19/4/2021, được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; số công chứng: 973, quyển số: 21 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/4/2021.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 50, diện tích 119,9m² đất ở cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại một phần nhà số E khu phố B, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 (trên trích sao sơ đồ thửa đất). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 040942 do Ủy ban nhân dân quận A1, thành phố Hồ Chí Minh (cũ) cấp ngày 24/10/2017 đứng tên ông Nguyễn Minh T4, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất (bà Tôn Thị N ngày 31/3/2021) và Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 228 -1, 229 -1, tờ bản đồ số 7C (sơ đồ nền), diện tích 979,5m² đất ở cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại số E - khu phố B phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 1 (trên trích sao sơ đồ thửa đất). Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 6792 do Ủy ban nhân dân quận A1, thành phố Hồ Chí Minh (cũ) cấp ngày 18/8/2003 đứng tên bà Phạm Thị P1, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất bà Tôn Thị N ngày 31/3/2021.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 07/2021/HĐBĐ/NHCT260 - TDG ký ngày 26/04/2021, được công chứng tại Văn phòng C3, thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng: 5143, quyền số 04/2021 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/4/2021.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa số 423, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.400,8m², trong đó 160m² đất ở và 1.240,8m² đất trồng cây lâu năm, tại thôn Đ, xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3 đến 11, 12, 1 (trên trích đo địa chính thửa đất). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 460785 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 18/6/2021 đứng tên bà Ngô Thị L. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 17/2022/HĐBĐ/NHCT260 - YENDUONG ký ngày 14/4/2022, được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; số công chứng: 1082, quyền số 22 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14/4/2022.

2.2. Kể từ ngày V2 có đơn yêu cầu thi hành án mà, bị đơn Công ty B2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên cho V2. V2 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp, trong phạm vi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử đất để đảm bảo thu hồi nợ, gồm:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 19, diện tích thực tế 2081,9m² (trong đó 520m² đất ở và 1561,9m²) tại thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ cùng toàn bộ tài sản trên đất, được giới hạn bởi các mốc 1,2,3, đến 10,11,1 (trên Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất do Công ty K2 đo vẽ ngày 09/11/2023). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 495216 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 29/03/2021 đứng tên chị Nguyễn Thị Minh A; Tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số:

05/2021/HĐBĐ/NHCT260 -TDG ký ngày 19/4/2021, được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; số công chứng: 973, quyền số: 21 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/4/2021.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1386, tờ bản đồ số 50, diện tích 119,9m² đất ở cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại một phần nhà số E khu phố B, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 (trên trích sao sơ đồ thửa đất). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 040942 do Ủy ban nhân dân quận A1, thành phố Hồ Chí Minh (cũ) cấp ngày 24/10/2017 đứng tên ông Nguyễn Minh T4, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất (bà Tôn Thị N ngày 31/3/2021) và Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 228 -1, 229 -1, tờ bản đồ số 7C (sơ đồ nền), diện tích 979,5m² đất ở cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại số E - khu phố B phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (cũ), nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 1 (trên trích sao sơ đồ thửa đất). Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 6792 do Ủy ban nhân dân quận A1, thành phố Hồ Chí Minh (cũ) cấp ngày 18/8/2003 đứng tên bà Phạm Thị P1, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất bà Tôn Thị N ngày 31/3/2021.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 07/2021/HĐBĐ/NHCT260 - TDG ký ngày 26/04/2021, được công chứng tại Văn phòng C3, thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng: 5143, quyền số 04/2021 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/4/2021.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 137, tờ bản đồ số 54, diện tích 115,1m² đất ở cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, địa chỉ ở đường N, khu phố E, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là nay là đặc khu P, tỉnh An Giang, được giới hạn bởi các mốc 1, 2 đến 6, 7, 1 (trên trích lục bản đồ địa chính). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 959302 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang (cũ), cấp ngày 09/02/2015 đứng tên ông Trương Hồng L2 và bà Phù Kim N3, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất bà Trần Cẩm N2 ngày 30/6/2021; Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 11/2021/HĐBĐ/NHCT260 - TAMDAO ký ngày 07/07/2021, được Văn phòng C4 công chứng, số công chứng: 07733, quyền số 06/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/7/2021.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa số 423, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.400,8m², trong đó 160m² đất ở và 1.240,8m² đất trồng cây lâu năm, tại thôn Đ, xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3 đến 11, 12,1 (trên trích đo địa chính thửa đất). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 460785 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 18/6/2021 đứng tên bà Ngô Thị L. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 17/2022/HĐBĐ/NHCT260 - YENDUONG ký ngày 14/4/2022, được công

chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; số công chứng: 1082, quyền số 22 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14/4/2022.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 20, diện tích 5.000,3m² đất, trong đó 100m² đất ở và 4900,3m² đất trồng cây lâu năm cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, địa chỉ tại Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3 đến 6, 7, 1 (trên trích lục bản đồ địa chính). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BO 354229 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 07/6/2013 đứng tên ông Nguyễn Minh H6, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị Phương T1 ngày 14/6/2021. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 09/2021/HĐBĐ/NHCT260 - DOANKET ký ngày 16/06/2021, được công chứng tại Văn phòng C4, tỉnh Kiên Giang, theo số công chứng: 07184, quyền số 05/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 16/6/2021.

2.3. Kể từ ngày V2 có đơn yêu cầu thi hành án mà, bị đơn Công ty G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên cho V2. V2 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp, trong phạm vi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử đất để đảm bảo thu hồi nợ, gồm:

+ Quyền sử dụng thửa đất số 137, tờ bản đồ số 54, diện tích 115,1m² đất ở cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, địa chỉ ở đường N, khu phố E, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cũ), nay là nay là đặc khu P, tỉnh An Giang, được giới hạn bởi các mốc 1, 2 đến 6, 7, 1 (trên trích lục bản đồ địa chính). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 959302 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang (cũ), cấp ngày 09/02/2015 đứng tên ông Trương Hồng L2 và bà Phù Kim N3, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất bà Trần Cẩm N2 ngày 30/6/2021; Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 11/2021/HĐBĐ/NHCT260 - TAMDAO ký ngày 07/07/2021, được Văn phòng C4 công chứng, số công chứng: 07733, quyền số 06/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/7/2021.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa số 423, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.400,8m², trong đó 160m² đất ở và 1.240,8m² đất trồng cây lâu năm, tại thôn Đ, xã K, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là xã T, tỉnh Phú Thọ, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3 đến 11, 12,1 (trên trích đo địa chính thửa đất). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 460785 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 18/6/2021 đứng tên bà Ngô Thị L. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 17/2022/HĐBĐ/NHCT260 - YENDUONG ký ngày 14/4/2022, được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Vĩnh Phúc; số công chứng: 1082, quyền số 22 – TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14/4/2022.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 20, diện tích 5.000,3m² đất, trong đó 100m² đất ở và 4900,3m² đất trồng cây lâu năm cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, địa chỉ tại Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên

Giang (cũ), nay là đặc khu P, tỉnh An Giang, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3 đến 6, 7, 1 (trên trích lục bản đồ địa chính). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BO 354229 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp ngày 07/6/2013 đứng tên ông Nguyễn Minh H6, được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị Phương T1 ngày 14/6/2021. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 09/2021/HĐBĐ/NHCT260 - DOANKET ký ngày 16/06/2021, được công chứng tại Văn phòng C4, tỉnh Kiên Giang, theo số công chứng: 07184, quyển số 05/2021TP/CC – SCC/HĐGD ngày 16/6/2021.

Trong trường hợp có sự thay đổi về hiện trạng sử dụng đất của bên thứ 3 tại thời điểm thi hành án, V2 được quyền xử lý tài sản thế chấp của bên thứ 3 theo hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thi hành án.

(Có sơ đồ đo vẽ, trích lục bản đồ, trích sao sơ đồ, trích đo địa chính hiện trạng thửa đất kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của V2 về việc chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và lệ phí đo đạc kiểm tra hiện trạng tài sản thế chấp; lệ phí giám định chữ ký, chữ viết và lệ phí tổng đạt trên phương tiện thông tin đại chúng. Xác nhận, V2 đã chi phí xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

4.1.1. V2 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.132.108đ (*Năm mươi chín triệu, một trăm ba mươi hai nghìn, một trăm linh tám đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng số: 0003766 ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

4.1.2. Công ty V1 phải chịu 130.553.000đ (*Một trăm ba mươi triệu, lăm trăm lăm mươi ba nghìn đồng*) (đã được làm tròn số) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

4.1.3. Công ty B2 phải chịu 164.216.000đ (*Một trăm sáu mươi tư triệu, hai trăm mười sáu nghìn đồng*) (đã được làm tròn số), tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

4.1.4. Công ty G phải chịu 112.920.000đ (*Một trăm mười hai triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng*) (đã được làm tròn số), tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

4.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Bà Trần Cẩm N2 không phải nộp, hoàn trả lại số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001589 ngày 05/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Sung vào công quỹ Nhà nước 2.000.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Công ty G đã nộp tại biên lai thu số 0002007 ngày 16/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

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

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 8, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 8 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 8 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ (Phòng THADS khu vực 8 – Phú Thọ);
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa

