

Số: **226/2025/KDTM - PT**

Ngày 08 tháng 09 năm 2025

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Nguyễn Bích Hạnh
- ***Các Thẩm phán:*** - Bà Nguyễn Thị Phương Thủy
- Bà Trần Thị Thanh Thảo

- ***Thư ký ghi biên bản phiên tòa :*** Ông Nguyễn Khánh Nam - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:*** Bà Phan Thị Tình - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2025/TLPT- KDTM ngày 13/03/2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”. Do Bản án KDTM sơ thẩm số 106/2024/KDTM-ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, bị Bị đơn là Công ty TNHH C5 và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ông Nguyễn Xuân T, ông Phan Văn V, bà Đỗ Thị L, ông Phan Văn V1, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Văn L3 và anh Nguyễn Văn S kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 464/2025/QĐ - PT ngày 03/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 587/2025/Q Đ – PT ngày 09/7/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 707/2025/QĐ – PT ngày 11/8/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 605/2025/TB – TA ngày 18/8/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Đ6 (Gọi tắt là “**Ngân hàng**” hoặc “**B3**”).

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần M3, đăng ký lần đầu ngày 03/4/1993, thay đổi lần thứ 28 ngày 03/01/2024.

Theo Công văn số 611/CV – ĐKDN ngày 09/5/2025 của Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính Doanh nghiệp Sở Tài Chính thành phố H.

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa tháp B3, số A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Ngọc L4** - Tổng Giám đốc.

Chi nhánh thực hiện việc khởi kiện: **Ngân hàng TMCP Đ6 – Chi nhánh T14 (B3 Chi nhánh T14):**

- Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Số B V, phường X, quận T, thành phố Hà Nội (Nay là: số B V, phường T, thành phố Hà Nội).

Người đứng đầu B3 Chi nhánh T14: Ông **Vũ Hoàng D** - Giám đốc B3 Chi nhánh T14 (Theo Quyết định số 3828/QĐ-B3 ngày 01/07/2024 của Ngân hàng TMCP Đ6 về việc Ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L5; Ông Nguyễn Duy Đ1 và ông Nguyễn Quốc A (Theo Quyết định số 456/QĐ-UQ.KHDN2 ngày 30/07/2024 của Giám đốc B3 - Chi nhánh T14 v/v ủy quyền tham gia tố tụng, thi hành án dân sự).

Ngân hàng TMCP Đ6 (tên viết tắt: “B3”) ủy quyền cho Công ty TNHH MTV B3 (tên viết tắt: “BAMC”) v/v Khởi kiện, tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự để thu hồi nợ giữa B3 và BAMC theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23-/4/2024 v/v khởi kiện, tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự để thu hồi nợ; Quyết định số 200/QĐ-B3 ngày 11/03/2024 của B3 ủy quyền ký kết Hợp đồng ủy quyền với BAMC; Hợp đồng ủy thác số 15.2025/HĐUT- B3.BAMC ngày 17/03/2025; Quyết định số 3830/QĐ-B3 ngày 01/07/2024 v/v ủy quyền ký và thực hiện các Hợp đồng, văn bản liên quan đến hoạt động cấp tín dụng; Quyết định số 60/QĐUQ-BAMC ngày 22/11/2024 v/v ủy quyền ký kết, thực hiện hợp đồng, giao dịch trong hoạt động của BAMC và tham gia tố tụng, phá sản, thi hành án dân sự; Quyết định số 42/QĐUQ-BAMC ngày 05/05/2025 của Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành của BAMC v/v ủy quyền tham gia tố tụng và phá sản.

*** Nhận ủy thác và ủy quyền tham gia tố tụng:**

Công ty TNHH MTV B3 (Tên viết tắt là: “**BAMC**”)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên M4, đăng ký lần đầu ngày 12/01/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 21/11/2024.

Trụ sở chính: Tầng A số B Cầu G, phường D, quận C, thành phố Hà Nội (Nay là: Tầng A số B Cầu G, phường C, thành phố Hà Nội).

Đại diện theo pháp luật: Ông **Lại Tiến Q** – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tiến T1** (Sinh năm 1995; CCCD số ***** cấp ngày 23/6/2023); Ông **Nguyễn Danh D1** (Sinh năm 2003; CCCD số ***** cấp ngày 25/4/2021); Ông **Hoàng Nguyên T2** (Sinh năm 1085; CCCD số ***** cấp ngày 27/12/2024) (Theo Quyết định số 42/QĐUQ-BAMC ngày 05/05/2025 của Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành của BAMC về việc ủy quyền tham gia tố tụng và phá sản).

(Ông Nguyễn Tiến T1 có mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH C5.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH, đăng ký lần đầu ngày 13/9/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 12, ngày 14/4/2025.

Địa chỉ trụ sở chính: Số B đường H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội (Nay là số 266 đường H, xã P, thành phố Hà Nội).

Đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị H** - Giám đốc - Sinh năm 1954; CCCD số ***** , cấp ngày 27/4/2021; Đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: Số A ngõ D H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội (Nay là: Số A ngõ D H, xã P, thành phố Hà Nội).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty: Bà **Trần Thị H1** – Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Thị H1 và Cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố H (Địa chỉ: Số H, ngõ H, H, phường K, thành phố Hà Nội).

(Bà Nguyễn Thị H và Luật sư Trần Thị H1 có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh K (Nay là: Ủy ban nhân dân tỉnh A)

Địa chỉ trụ sở: Số F N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. (Nay là: Số F N, phường R, tỉnh An Giang).

Do người đại diện theo pháp luật làm đại diện. *(Vắng mặt)*

2. Ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 1952 và bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1954; Cùng Đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: số A ngõ D H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội (Nay là: số A ngõ D H, xã P, thành phố Hà Nội).

(Ông B vắng mặt, bà H có mặt)

3. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1952 và bà **Phạm Thị L6**, sinh năm 1955. Cùng Đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: Số nhà B ngõ I tổ A phường T, quận L, thành phố Hà Nội (Nay là: Số nhà B ngõ I tổ A, phường V, thành phố Hà Nội).

(Ông T vắng mặt, bà L6 có mặt)

4. Anh Nguyễn Hồng N, sinh năm 1982 và chị **Trần Thị Hương G**, sinh năm 1981. Anh **Nguyễn Đức M**, sinh ngày 22/12/2004; Cháu **Nguyễn Hồng Đ2**, sinh ngày 15/11/2012; Cháu **Nguyễn Nam Hồng L7** (nay là **Nguyễn Hồng Liên H2** thay đổi ngày 17/11/2016), sinh ngày 29/04/2016. Anh N và chị G là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Hồng Đ2 và cháu Nguyễn Hồng Liên H2. Cùng Đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: Số nhà B ngõ I tổ A phường T, quận L, thành phố Hà Nội (Nay là: Số nhà B ngõ I tổ A, phường V, thành phố Hà Nội).

(Anh N, chị G, anh M, cháu Đ2, cháu H2 đều vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1967 và bà **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1965; Cùng Đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: Khu phố Y, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (Nay là: Khu phố Y, phường T, tỉnh Bắc Ninh).

Đại diện theo ủy quyền của ông L1 và bà L2: Ông **Nguyễn Thanh T3** - Sinh năm: 1985; CCCD số ***** cấp ngày 24/6/2021; Địa chỉ: Số A, dãy G, ngõ F, phố M, phường M, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là: Số A, dãy G, ngõ F, phố M, phường V, thành phố Hà Nội). Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 27/6/2025 tại Ủy ban nhân dân phường G, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh.

(Ông L1, bà L2 và ông T3 đều có mặt)

- Anh **Nguyễn Văn L3**, sinh năm 1989; Cháu **Nguyễn Thị Ngọc L8**, sinh năm 2010; Cháu **Nguyễn Văn T4**, sinh năm 2012. Anh L3 là người đại diện hợp pháp của cháu Ngọc L8 và cháu T4. Cùng Đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: Khu phố Y, phường G, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (Nay là: Khu phố Y, phường T, tỉnh Bắc Ninh).

- Anh **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1993 và chị **Vương Thị A1**, sinh năm 1991; Cháu **Nguyễn Văn T5**, sinh năm 2013; Cháu **Nguyễn Thiện A2**, sinh năm 2022. Anh S và chị A1 là người đại diện hợp pháp của cháu T5 và cháu Thiện A2. Cùng Đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: Khu phố Y, phường G, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (Nay là: Khu phố Y, phường T, tỉnh Bắc Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn L3 và anh Nguyễn Văn S: Ông **Nguyễn Thanh T3** - Sinh năm: 1985; CCCD số ***** cấp ngày 24/6/2021; Địa chỉ: Số A, dãy G, ngõ F, phố M, phường M, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là: Số A, dãy G, ngõ F, phố M, phường V, thành phố Hà Nội). Theo Giấy ủy quyền ngày 15/8/2023 tại Ủy ban nhân dân xã G.

(Chị Vương Thị A1 vắng mặt; Ông T3 là đại diện theo ủy quyền của anh L3 và anh S có mặt)

6. Anh **Nguyễn Xuân L9**, sinh năm 1993 (CCCD số ***** cấp ngày 14/8/2022) và chị **Nguyễn Thị Hồng H3**, sinh năm 1993; Cùng Đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: 193 ngõ D H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội (Nay là: 193 ngõ D H, xã P, thành phố Hà Nội). *(Anh L9, chị H3 vắng mặt và có đơn xin vắng mặt)*

7. Anh **Nguyễn Xuân H4**, sinh năm 1980 và chị **Đặng Thị M1**, sinh năm: 1984. Cháu **Nguyễn Xuân H5**, sinh năm 2009. Cùng địa chỉ: số B H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội (Nay là: số 02/187 H, xã P, thành phố Hà Nội). Anh H4 và chị M1 là người đại diện hợp pháp của cháu Xuân H5. *(Anh H4 và chị M1 vắng mặt)*

8. Ông **Phan Văn V**, sinh năm 1976 (CCCD số ***** cấp ngày 25/4/2021) và bà **Đỗ Thị L**, sinh năm 1979 (CCCD số ***** cấp ngày 09/5/2021); Chị **Phan Ngọc Á**, sinh năm 2002; Cháu **Phan Ánh N1**, sinh năm 2009; Cháu **Phan Mạnh C**, sinh năm 2011. Anh V và chị L là người đại diện hợp pháp của cháu Phan Ánh N1 và cháu Phan Mạnh C. Cùng Đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội (Nay là: thôn K, xã T, thành phố Hà Nội). *(Ông V và bà L có mặt)*

9. Ông **Phan Văn V2**, sinh năm 1972, chết ngày 15/11/2024 (CCCD số ***** cấp ngày 25/4/2021); Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1973 (CCCD số ***** cấp ngày 18/5/2023); Anh **Phan Huy H6**, sinh năm 1998. Cùng Đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội (Nay là: Thôn K, xã T, thành phố Hà Nội).

(Bà Đ có mặt; Anh H6 vắng mặt)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn V2:

Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1973 và anh **Phan Huy H6**, sinh năm 1998; Cùng nơi đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội (Nay là: Thôn K, xã T, thành phố Hà Nội); Chị **Phan Thị P**, sinh năm 1994 (CCCD số *****, cấp ngày 30/5/2023); Nơi đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: số B, ngõ C, Phạm Tuấn T6, phường C, quận B, thành phố Hà Nội (Nay là: số B, ngõ C, Phạm Tuấn T6, phường N, thành phố Hà Nội).

(Chị P và anh H6 vắng mặt; Bà Đ có mặt)

10. Anh Nguyễn Xuân Đ3, sinh năm 1978; Đăng ký nhân khẩu thường trú: Số A ngõ D H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội (Nay là: Số A ngõ D H, xã P, thành phố Hà Nội); Chị **Nguyễn Kim C1**, sinh năm 1992; Đăng ký nhân khẩu thường trú tại: Số B phố Đ, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. Anh Đ3 và chị C1 hiện cư trú tại: P Tập thể B T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là 303 Tập thể 23B Tông Đản, phường H, thành phố Hà Nội). *(Anh Đ3 và chị C1 vắng mặt)*

11. Anh Nguyễn Xuân H7, sinh năm 1981 và chị **Nguyễn Thị Hồng N2**, sinh năm 1984; Cháu **Nguyễn Xuân K**, sinh năm 2007. Cùng đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: số A ngõ D H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội. (Nay là: Số A ngõ D H, xã P, thành phố Hà Nội); Anh H7 và chị N2 người đại diện hợp pháp của cháu K. *(Anh H7 và chị N2 vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 24/09/2021, đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 06/05/2024 tại Tòa án và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Đ6 trình bày:***

Công ty TNHH C5 (Sau đây gọi tắt là: “**Công ty C5**”) vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ6 (Sau đây gọi tắt là “**Ngân hàng**” hoặc “**B3**”) – Chi nhánh T14 (Sau đây gọi tắt là: “**B3**”) theo các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

*** Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8573459/HĐTD ngày 10/10/2016:** Số tiền vay: 6.327.535.500 VND; Mục đích vay: Đóng mới tàu hàng khô theo Giấy chứng nhận thẩm định thiết kế phương tiện thủy nội địa số 04206/16TS do Cục Đ7 cấp ngày 23/08/2016; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày Bên vay rút khoản vay đầu tiên; Thời hạn rút vốn của Hợp đồng: 1 năm; Lãi suất: 10,90%/năm (được áp dụng tới ngày 01/01/2017) và sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh.

Tài sản bảo đảm: Tài sản hình thành trong tương lai là tàu hàng khô theo Giấy chứng nhận thẩm định thiết kế phương tiện thủy nội địa số 04206/16TS do Cục Đ7 cấp ngày 23/08/2016, các khoản thu mà Công ty C5 là người thụ hưởng, toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Công ty C5 tại B3 và tại các tổ chức tín dụng khác. Ngày 10/10/2016, Công ty C5 và B3 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02/2016/8573459/HĐBĐ: tài sản thế chấp là Tàu hàng khô được đóng theo Giấy chứng nhận Thẩm định thiết kế phương tiện thủy nội địa số

04206/16TS do Cục Đ7 cấp ngày 23/08/2016. Tổng giá trị tài sản thế chấp theo dự toán đóng tàu là: 9.734.670.000 VND.

Ngày 18/01/2017, Công ty C5 và B3 đã ký Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/8573459/2017/HĐBĐ.SĐBS sửa đổi về việc mô tả về tài sản thế chấp: Tàu hàng khô được đóng theo Giấy chứng nhận Thảm định thiết kế phương tiện thủy nội địa số 04206/16TS do Cục Đ7 cấp ngày 23/08/2016; Giá trị: 9.734.670.000 VND; Giấy tờ gốc: đăng ký tàu số: 1816/ĐK; Tên tàu: Y; Tên chủ tàu: Công ty TNHH C5; Số đăng ký: HN – 1816; Cấp phương tiện: VR SII; Công dụng: chở hàng khô; Năm và nơi đóng: 2017, Công ty CP Đ8, Hải Dương; Chiều dài thiết kế: 59.30m; Chiều dài lớn nhất: 60.50m; Chiều rộng thiết kế: 8.74m; Chiều rộng lớn nhất: 8.92m; Chiều cao mạn: 3.03m; Chiều chìm: 2.69m; Mạn khô: 0.348m; Vật liệu vỏ: Thép; Số lượng, kiểu và công suất máy chính: 01,SC15G500CA2,450CV; Trọng tải toàn phần, số lượng người được phép chở, sức kéo, đẩy: 986 tấn (Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện thủy nội địa số 1816/ĐK do Sở G cấp ngày 16/01/2017). Ngày 19/01/2017, tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Hà Nội.

Trên cơ sở các tài liệu do doanh nghiệp cung cấp, qua khảo sát hiện trạng, Công ty C5 và B3 đã thống nhất lập biên bản định giá ngày 19/04/2019 để xác định giá trị định giá thực tế tài sản là 8.400.000.000 VND.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8573459/HĐTD ngày 10/10/2016, B3 đã tiến hành giải ngân cho Công ty C5 theo các Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay) cụ thể như sau: ngày 10/10/2016 số tiền 4.380.601.500 VND và được B3 phê duyệt tại ngày 14/10/2016; ngày 19/01/2017 số tiền 1.946.934.000 VND và được B3 phê duyệt tại ngày 19/01/2017.

*** Hợp đồng tín dụng số 01/8573459/2017/HĐTD ngày 20/03/2017:** Số tiền vay: 990.000.000 VND; Mục đích vay: Đầu tư tài sản là xe ô tô Ford Everest 2.2 Titanium màu trắng; Thời hạn vay: 48 tháng; Thời hạn rút vốn: 30 ngày; Lãi suất: 10,60%/năm (được áp dụng tới ngày 01/01/2018) và sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh.

Tài sản bảo đảm: Tài sản hình thành từ vốn vay là xe ô tô Ford Everest 2.2 Titanium màu trắng. Ngày 20/03/2017, Công ty C5 và B3 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/8573459/2017/HĐBĐ

TS: tài sản thế chấp là Ford Everest 2.2 Titanium màu trắng theo Hợp đồng mua bán số 1903-02/2017/HĐMB-TG ngày 19/03/2017. Tổng giá trị tài sản thế chấp dự kiến là: 1.245.000.000 VND. Ngày 13/04/2017, Công ty C5 và B3 đã ký Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/8573459/2017/HĐBĐ.SĐBS sửa đổi về việc mô tả về tài sản thế chấp: Ford Everest 2.2 Titanium màu trắng; Giá trị: 1.245.000.000 VND; Giấy tờ gốc: đăng ký xe số 378382; Tên chủ xe: Công ty TNHH C5; Số khung: XMAWAGT16842; Số máy:

P4AT2360819; Màu sơn: trắng. (BKS: 30E – 296.04). Ngày 07/04/2017, tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Hà Nội. Trên cơ sở các tài liệu do doanh nghiệp cung cấp, qua khảo sát hiện trạng, Công ty C5 và B3 đã thống nhất lập biên bản định giá ngày 18/04/2019 để xác định giá trị định giá thực tế tài sản là 905.000.000 VND.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 01/8573459/2017/HĐTD ngày 20/03/2017, B3 đã tiến hành giải ngân cho Công ty C5 theo Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay) ngày 07/04/2017 số tiền **990.000.000 VND** (Chín trăm chín mươi triệu đồng) và được B3 phê duyệt tại ngày 07/04/2017.

*** Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/8573459/HĐTD ký ngày 23/11/2018:** Hạn mức tín dụng: **170.000.000.000 VND** (Một trăm bảy mươi tỷ đồng); Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 30/09/2019; Thời hạn cho vay/Lãi suất cho vay: Được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động/bảo lãnh/ mở LC.

Tài sản bảo đảm: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà Điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng bảo đảm bao gồm Hợp đồng này.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/8573459/HĐTD ký ngày 23/11/2018, B3 đã tiến hành giải ngân cho Công ty C5 theo các “Giấy đề nghị giải ngân kèm Hợp đồng tín dụng cụ thể” như sau:

- Ngày 04/01/2019 vay 1.500.000.000 VND; Ngày 07/01/2019 vay 6.000.000.000 VND; Ngày 08/01/2019 vay 1.628.000.000 VND; Ngày 08/01/2019 vay 3.072.000.000 VND; Ngày 11/01/2019 vay 1.095.883.700 VND; Ngày 16/01/2019 vay 3.100.000.000 VND; Ngày 18/01/2019 vay 3.960.000.000 VND; Ngày 22/01/2019 vay 3.500.000.000 VND; Ngày 28/01/2019 vay 2.850.000.000 VND; Ngày 29/01/2019 vay 2.330.000.000 VND; Ngày 31/01/2019 vay 9.174.338.900 VND; Ngày 12/02/2019 vay 3.500.000.000 VND; Ngày 15/02/2019 vay 4.059.192.300 VND; Ngày 19/03/2019 vay 2.000.000.000 VND; Ngày 20/03/2019 vay 1.900.000.000 VND; Ngày 27/03/2019 vay 5.159.050.000 VND; Ngày 28/03/2019 vay 2.300.000.000 VND; Ngày 29/03/2019 vay 5.009.200.000 VND; Ngày 05/04/2019 vay 2.500.000.000 VND; Ngày 08/04/2019 vay 1.480.000.000 VND; Ngày 08/04/2019 vay 2.848.900.000 VND; Ngày 09/04/2019 vay 1.500.000.000 VND; Ngày 22/04/2019 vay 4.800.000.000 VND; Ngày 23/04/2019 vay 1.200.074.400 VND; Ngày 23/04/2019 vay 3.300.500.600 VND; Ngày 09/05/2019 vay 2.200.000.000 VND; Ngày 20/05/2019 vay 12.500.000.000 VND; Ngày 21/05/2019 vay 453.530.000 VND; Ngày 21/05/2019 vay 806.080.000 VND; Ngày 28/05/2019 vay 4.100.400.000 VND; Ngày 30/05/2019 vay 3.010.000.000 VND; Ngày 03/06/2019 vay 7.052.000.000 VND; Ngày 05/06/2019 vay 5.002.500.000 VND; Ngày 05/06/2019 vay 419.099.400 VND; Ngày 06/06/2019

vay 1.250.000.000 VND; Ngày 10/06/2019 vay 1.650.000.000 VND; Ngày 21/06/2019 vay 2.000.000.000 VND; Ngày 25/06/2019 vay 2.470.000.000 VND; Ngày 02/07/2019 vay 2.500.000.000 VND; Ngày 04/07/2019 vay 2.470.000.000 VND; Ngày 05/07/2019 vay 1.800.490.000 VND; Ngày 29/07/2019 vay 1.348.866.700 VND; Ngày 30/07/2019 vay 1.992.000.000 VND; Ngày 02/08/2019 vay 2.478.941.000 VND; Ngày 06/08/2019 vay 2.450.000.000 VND; Ngày 07/08/2019 vay 2.400.000.000 VND; Ngày 09/08/2019 vay 2.458.000.000 VND; Ngày 14/08/2019 vay 1.400.000.000 VND; Ngày 15/08/2019 vay 1.450.000.000 VND; Ngày 15/08/2019 vay 687.183.200 VND; Ngày 28/08/2019 vay 2.000.000.000 VND; Ngày 29/08/2019 vay 3.000.000.000 VND; Ngày 30/08/2019 vay 2.800.000.000 VND; Ngày 06/09/2019 vay 5.000.000.000 VND; Ngày 10/09/2019 vay 5.000.249.000 VND; Ngày 11/09/2019 vay 2.000.835.000 VND; Ngày 11/09/2019 vay 3.000.294.000 VND; Ngày 12/09/2019 vay 4.703.400.000 VND; Ngày 13/09/2019 vay 296.000.000 VND.

Các tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên cụ thể như sau:

1. Anh Nguyễn Xuân L9 và chị Nguyễn Thị Hồng H3 đã thế chấp cho B3 tài sản là Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” mã số BP 253550, số vào sổ cấp GCN: CH 00311 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 15/01/2018, mang tên ông Phan Anh Đ4 và được chuyển nhượng cho anh Nguyễn Xuân L9 theo hồ sơ số 001095.CN.001 tại địa chỉ Tổ G, thị trấn S, huyện S, tỉnh Lào Cai. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 01/2018/8573459/HĐBĐ, số công chứng 459. Quyền số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 07/02/2018 bởi Văn phòng C6 và đã được đăng ký thế chấp ngày 07/02/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S.

2. Ông Nguyễn Xuân B và bà Nguyễn Thị H đã thế chấp cho B3 tài sản là toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” mã số CH 685411, số vào sổ cấp GCN: CH 00185 do UBND huyện G cấp ngày 26/04/2017 tại địa chỉ Ngách D đường H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số công chứng: 2187.2017; Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 23/05/2017 bởi Văn phòng C7, thành phố Hà Nội và đã được đăng ký thế chấp ngày 24/05/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện G.

3. Anh Nguyễn Xuân Đ3 đã thế chấp cho B3 tài sản là toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” mã số CD 924774, số vào sổ cấp GCN: CS 16261 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 30/08/2016 tại địa chỉ Ấp R, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 11/2017/8573459/HĐBĐ, số công chứng 2393, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 23/03/2017 bởi Văn

phòng C8, tỉnh Kiên Giang và đã được đăng ký thế chấp ngày 24/03/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C8.

4. Anh Nguyễn Xuân L9 đã thế chấp cho B3 tài sản là toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” mã số CD 924773, số vào sổ cấp GCN: CS 16260 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 30/08/2016 tại địa chỉ Ấp R, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 14/2016/8573459/

HĐBĐ, số công chứng 4350, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 09/05/2017 bởi Văn phòng C8, tỉnh Kiên Giang và đã được đăng ký thế chấp ngày 10/05/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C8.

5. Anh Nguyễn Xuân L9 và chị Nguyễn Thị Hồng H3 đã thế chấp cho B3 tài sản là toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 10119050963, hồ sơ gốc số 1985.2002.QĐUB9174.2002 do UBND thành phố H cấp ngày 27/03/2002 tại địa chỉ Cụm B, tổ L, thị trấn Y, huyện G (hiện tại là số nhà B H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 07/2016/8573459/

HĐBĐ, số công chứng 5152A.2016; Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 27/10/2016 bởi Văn phòng C7, thành phố Hà Nội và Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 01/2016/8573459/

SĐBS, số công chứng 1804.2017. Quyền số: 03TP/CC – SCC/HĐGD chứng nhận ngày 26/04/2017 bởi Văn phòng C7, thành phố Hà Nội; đã được đăng ký thế chấp ngày 28/10/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện G và đăng ký thay đổi ngày 26/04/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện G.

6. Anh Nguyễn Xuân L9 và chị Nguyễn Thị Hồng H3 đã thế chấp cho B3 tài sản là Toàn bộ Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BE 052529; Số vào sổ cấp GCN: CH 02405/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/08/2011 tại địa chỉ Cụm B - Tổ L, TT Y, huyện G, TP Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 13/2016/8573459/HĐBĐ, số công chứng: 189/2017/TCTS – Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 12/04/2017 bởi Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thu H8 và đã được đăng ký thế chấp ngày 13/04/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện G.

7. Ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2 đã thế chấp cho B3 tài sản là toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” mã số A014270, hồ sơ gốc số 00885 QSDĐ/285 do UBND huyện T cấp ngày 18/12/1991 tại xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 10/2017/8573459/HĐBĐ, số công chứng: 74/2017/HĐTC. Quyền số: 01TP/CC – SCC/HĐGD chứng nhận ngày 08/02/2017 bởi Phòng C9 tỉnh Bắc Ninh và đã được đăng ký thế chấp ngày 08/02/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

8. Ông Nguyễn Xuân T đã thế chấp cho B3 tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AL 128346, sổ vào sổ cấp GCN: 2250/2007/QĐ-UB1185/2007 MS:10127653248 do UBND quận L cấp ngày 07/11/2007 tại địa chỉ Tổ A, phường T, quận L, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 05/2016/8573459/HĐBĐ, số công chứng 4123.2016; Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 19/08/2016 bởi Văn phòng C7 – TP Hà Nội và đã được đăng ký thế chấp ngày 19/08/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận L.

9. Ông Phan Văn V2 và bà Nguyễn Thị Đ đã thế chấp cho B3 tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BK 364661, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00017/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 23/09/2013 tại địa chỉ Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 02/2016/8573459/HĐ

BĐ, số công chứng: 3180.2016 Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 27/06/2016 bởi Văn phòng C7, Hà Nội và đã được đăng ký thế chấp ngày 29/06/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện G.

10. Ông Phan Văn V và bà Đỗ Thị L đã thế chấp cho B3 tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BK 364664, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00016/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 23/09/2013 tại địa chỉ Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 03/2016/8573459/HĐBĐ, số công chứng: 3179.2016 Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 27/06/2016 bởi Văn phòng C7, thành phố Hà Nội và đã được đăng ký thế chấp ngày 29/06/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện G.

11. Anh Nguyễn Xuân L9 đã thế chấp cho B3 tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CG 657582, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS02538 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 20/02/2017 tại địa chỉ Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2018/8573459/HĐBĐ số công chứng 7397, quyền số 06/2018/TP/

CC - SCC/HĐGD chứng nhận ngày 22/11/2018 bởi Văn phòng C10, tỉnh Sóc Trăng và đã được đăng ký thế chấp ngày 23/11/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K.

12. Công ty C5 thế chấp cho B3 tài sản là xe ô tô Ford Everest 2.2 Titanium theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 378382 do Công an H15 cấp ngày 03/04/2017 theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/8573459/2017/HĐBĐTS ngày 20/03/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai ngày 13/04/2017.

13. Công ty C5 thế chấp cho B3 là Tàu hàng khô theo Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện thủy nội địa số 1816/ĐK do Sở G cấp ngày 16/01/2017 theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02/2016/8573459/HĐBĐ ngày 10/10/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai ngày 18/01/2017.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nêu trên, trên cơ sở đề nghị của Công ty C5, theo bảng kê rút vốn, các giấy đề nghị giải ngân kèm Hợp đồng tín dụng cụ thể, giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ kèm phụ lục hợp đồng tín dụng cụ thể kèm theo Ngân hàng TMCP Đ6 (B3) - Chi nhánh T14 đã giải ngân cho Công ty C5 với tổng số tiền gốc vay là **181.234.543.700VND** (Một trăm tám mươi một tỷ, hai trăm ba mươi tư triệu, năm trăm bốn mươi ba nghìn, bảy trăm đồng) để bổ sung vốn lưu động và đầu tư tàu hàng khô, đầu tư xe ô tô phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, trong quá trình vay vốn, Công ty C5 gặp khó khăn về nguồn tiền trả nợ B3. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với Công ty, đề nghị Công ty C5 có phương án trả nợ rõ ràng, và trên cơ sở các đề nghị của khách hàng cùng các cam kết, hồ sơ, căn cứ kèm theo, B3- Chi nhánh T14 đã thực hiện gia hạn thời hạn trả nợ khế ước vay để giảm áp lực tài chính, tạo điều kiện để doanh nghiệp thu hồi công nợ trả nợ cho Ngân hàng.

Đối với dư nợ gốc, Công ty C5 không thực hiện trả nợ B3 khi đến hạn, mà đề nghị B3 thực hiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Trên cơ sở đề nghị của khách hàng và các hồ sơ, căn cứ kèm theo, B3 đã thực hiện cơ cấu thời hạn trả nợ. Cụ thể:

+ Ngày 24/04/2019, Công ty C5 có Giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ gửi B3 đề nghị gia hạn toàn bộ lãi tiền vay và đã được Ngân hàng phê duyệt ngày 25/04/2019 đối với 51 khế ước nhận nợ.

+ Ngày 30/09/2019, Công ty C5 có Giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ kèm văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng cụ thể gửi B3 đề nghị gia hạn nợ số tiền vay gốc, lãi theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể đã ký và đã được Ngân hàng phê duyệt cùng ngày, chi tiết các khế ước gia hạn đối với 35 khế ước nhận nợ.

+ Ngày 02/03/2020, Công ty C5 có Giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ kèm văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng cụ thể gửi B3 đề nghị gia hạn nợ số tiền vay gốc, lãi theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể đã ký và đã được Ngân hàng phê duyệt tại ngày 03/03/2020, chi tiết các khế ước gia hạn:

+ Ngày 04/05/2020, Công ty C5 có Giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ kèm văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng cụ thể gửi B3 đề nghị gia hạn nợ số tiền vay gốc, lãi theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể đã ký và đã được Ngân hàng phê duyệt tại ngày 08/05/2020, chi tiết các khế ước gia hạn như sau:

+ Ngày 27/07/2020, Công ty C5 có Giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ gửi B3 đề nghị gia hạn nợ số tiền vay gốc, lãi đối với các khoản vay trung dài hạn để đóng tàu, mua xe ô tô và đã được Ngân hàng phê duyệt tại ngày 31/07/2020, chi tiết các khế ước gia hạn như sau:

Trên cơ sở đó, B3 và Công ty C5 đã ký Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2020/8573459/VBSĐHĐTD ngày 31/07/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 02/2020/8573459/VBSĐHĐTD ngày 31/07/2020 để xác định lại lịch trả nợ.

+ Ngày 24/09/2020, Công ty C5 có Giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ kiêm văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng cụ thể gửi B3 đề nghị gia hạn nợ số tiền vay gốc, lãi theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể đã ký và đã được Ngân hàng phê duyệt tại ngày 25/09/2020, chi tiết các khế ước gia hạn như sau:

- Sau khi được cơ cấu, gia hạn nợ, Công ty vẫn liên tục vi phạm các cam kết trả nợ với Ngân hàng và kể từ thời điểm tháng 01/2021, doanh nghiệp phát sinh nợ quá hạn và không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng.

- Bên cạnh đó, B3 cũng đã nhiều lần thông báo, làm việc với Công ty C5 về việc trả nợ, Công ty cũng đã đưa ra nhiều cam kết trả nợ, cam kết bàn giao tài sản để xử lý thu hồi nợ, tuy nhiên đều không thực hiện.

- Sau khi được gia hạn nợ, tại các lần làm việc, Công ty cũng đã cam kết và đưa ra lộ trình trả nợ B3 cụ thể và có phương án xử lý tài sản thế chấp, tuy nhiên trên thực tế doanh nghiệp không thực hiện được các cam kết đưa ra, doanh nghiệp vẫn liên tục vi phạm các cam kết trả nợ với Ngân hàng. Vì vậy, B3 đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình xét xử nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của B3- Chi nhánh T14:

Buộc Công ty C5 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho B3 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/8573459/HĐTD ngày 23/11/2018, Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8573459/HĐTD ngày 10/10/2016, Hợp đồng tín dụng số 01/8573459/2017/HĐTD ngày 20/03/2017 và các Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể.

Cụ thể như sau:

1. Buộc Công ty C5 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho B3 số tiền tạm tính đến ngày 20/12/2021 tổng cộng là **201.390.073.922** đồng (*Hai trăm linh một tỷ, ba trăm chín mươi triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm hai mươi hai đồng*) (trong đó: nợ gốc là **172.415.610.100** đồng, Nợ lãi trong hạn: **28.949.902.937** đồng; Nợ lãi quá hạn: **24.560.885** đồng. Và toàn bộ các khoản lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 20/12/2021 cho đến ngày Công ty C5 thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ.

2. Buộc các chủ tài sản bảo đảm thế chấp cho khoản vay của Công ty C5 thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp đã ký. Cụ thể như sau:

Trường hợp Công ty C5 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho B3, B3 có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp tại B3 để trả nợ là:

1. Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” mã số BP 253550, số vào sổ cấp GCN: CH 00311 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 15/01/2018, mang tên ông Phan Anh Đ4 và được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L9 theo hồ sơ số 001095.CN.001 tại địa chỉ Tổ G, thị trấn S, huyện S, tỉnh Lào Cai.

2. Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất” mã số CH 685411, số vào sổ cấp GCN: CH 00185 UBND huyện G cấp ngày 26/04/2017 tại địa chỉ Ngách D đường H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội.

3. Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” mã số CD 924774, số vào sổ cấp GCN: CS 16261 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 30/08/2016 tại địa chỉ Ấp R, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

4. Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” mã số CD 924773, số vào sổ cấp GCN: CS 16260 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 30/08/2016 tại địa chỉ Ấp R, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

5. Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 10119050963, hồ sơ gốc số 1985.2002.QĐUB9174.2002 do UBND thành phố H cấp ngày 27/03/2002 tại địa chỉ Cụm B, tổ L, thị trấn Y, huyện G (hiện tại là số nhà B H, thị trấn Y, huyện G, Hà Nội.

6. Toàn bộ Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BE 052529; Số vào sổ cấp GCN: CH 02405/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/08/2011 tại địa chỉ Cụm B - Tổ L, TT Y, huyện G, TP Hà Nội.

7. Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” mã số A014270, hồ sơ gốc số 00885 QSDĐ/285 do UBND huyện T cấp ngày 18/12/1991 tại xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

8. Tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AL 128346, số vào sổ cấp GCN: 2250/2007/QĐ-UB1185/2007 MS:10127653248 do UBND quận L cấp ngày 07/11/2007 tại địa chỉ Tổ A, phường T, quận L, Hà Nội.

9. Toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BK 364661, Số vào sổ cấp GCN: CH 00017/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 23/09/2013 tại địa chỉ Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội.

10. Toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BK 364664, Số vào sổ cấp GCN: CH 00016/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 23/09/2013 tại địa chỉ Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội.

11. Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CG 657582, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CS02538 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 20/02/2017 tại địa chỉ Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

12. Xe ô tô Ford Everest 2.2 Titanium theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 378382 do Công an H15 cấp.

13. Tàu hàng khô theo Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện thủy nội địa số 1816/ĐK do Sở G cấp ngày 16/01/2017.

Ngày 06/05/2024, nguyên đơn có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản là Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 657582, sổ vào sổ cấp GCN số: CS02538 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 20/02/2017 tại địa chỉ ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng nên đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh S tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

*** Bị đơn Công ty TNHH C5 do bà Nguyễn Thị H – Giám đốc đại diện theo pháp luật trình bày:**

Công ty TNHH C5 (Sau đây gọi tắt là: “**Công ty C5**” là khách hàng của Ngân hàng TMCP Đ6 - Chi nhánh T14 (Sau đây gọi tắt là: “**B3**”) từ 2015. Công ty xác định về việc ký kết 03 hợp đồng tín dụng và giải ngân vốn như B3 trình bày. Mục đích vay vốn tại Ngân hàng để kinh doanh than.

* Quá trình thực hiện hợp đồng ngân hàng đã giải ngân nhiều lần cho Công ty C5 theo các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/8573459/HĐTD ngày 23/11/2018, Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8573459/HĐTD ngày 10/10/2016 và Hợp đồng tín dụng số 01/8573459/2017/HĐTD ngày 20/03/2017 cùng các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng, bảng kê rút vốn, giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể, giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ kèm phụ lục hợp đồng tín dụng cụ thể kèm theo đã ký với Ngân hàng Đ6 - Chi nhánh T14 (B3). Công ty C5 cũng đã trả được Ngân hàng một khoản nợ gốc tuy nhiên đến năm 2020 do tình hình dịch bệnh Covid bùng phát khiến Công ty gặp nhiều khó khăn trong kinh doanh nên Công ty mới vi phạm thời hạn trả nợ với Ngân hàng.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty, bà đã phải nhờ anh em họ hàng bạn bè để dùng các tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng của Công ty C5, cụ thể như sau:

1. Tài sản của anh Nguyễn Xuân L9 đã thế chấp cho B3 – Chi nhánh T14 tài sản là: Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ” mã số BP 253550, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00311 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 15/01/2018 tại địa chỉ Tổ G, thị trấn S, huyện S, tỉnh Lào Cai, mang tên ông Phan Anh Đ4 và được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L9 theo hồ sơ số 001095.CN.001; theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 01/2018/8573459/HĐBĐ, số công chứng 459. Quyền số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 07/02/2018 bởi Văn phòng C6 và đã được đăng ký thế chấp ngày 07/02/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S.

2. Tài sản của ông Nguyễn Xuân B và bà Nguyễn Thị H: Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ” mã số CH 685411, số vào sổ cấp GCN: CH 00185 do UBND huyện G cấp ngày 26/04/2017; tại địa chỉ Ngách D H, thị trấn Y, huyện G, Hà Nội; theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số công chứng: 2187.2017; Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 23/05/2017 bởi Văn phòng C7, thành phố Hà Nội và đã được đăng ký thế chấp ngày 24/05/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện G. Hiện không có ai ở.

3. Tài sản của anh Nguyễn Xuân Đ3 (là con bà H và ông B) gồm toàn bộ QSH nhà ở và QSD đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ” mã số CĐ 924774, số vào sổ cấp GCN: CS 16261 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 30/08/2016 tại địa chỉ Ấp R, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang; theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 11/2017/8573459/HĐBĐ, số công chứng 2393, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 23/03/2017 bởi VP công chứng P1, tỉnh Kiên Giang, đăng ký thế chấp ngày 24/03/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C8. Hiện không có ai ở.

4. Tài sản của anh Nguyễn Xuân L9 và chị Nguyễn Thị Hồng H3 (là con bà H và ông B) gồm toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ” mã số CĐ 924773, số vào sổ cấp GCN: CS 16260 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 30/08/2016 tại địa chỉ Ấp R, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 14/2016/8573459/HĐBĐ, số công chứng 4350, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 09/05/2017 bởi Văn phòng C8, tỉnh Kiên Giang và đã được đăng ký thế chấp ngày 10/05/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C8. Hiện không có ai ở.

5. Tài sản của anh Nguyễn Xuân L9 và chị Nguyễn Thị Hồng H3 (là con bà H và ông B) gồm toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 10119050963, hồ sơ gốc số 1985.2002.QĐUB9174.2002 do UBND thành phố H cấp ngày 27/03/2002 tại địa chỉ Cụm B, tổ L, thị trấn Y, huyện G (hiện tại là số nhà B H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 07/2016/8573459/HĐBĐ, số công chứng 5152A.2016; Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 27/10/2016 bởi Văn phòng C7, thành phố Hà Nội và Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 01/2016/8573459/SĐBS, số công chứng 1804.2017. Quyền số: 03TP/CC – SCC/HĐGD chứng nhận ngày 26/04/2017 bởi Văn phòng C7, thành phố Hà Nội; đã được đăng ký thế chấp ngày 28/10/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện G và đăng ký thay đổi ngày 26/04/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện G. Hiện có gia đình cháu Nguyễn Xuân H4, vợ và 01 con đang ở.

6. Tài sản của anh Nguyễn Xuân L9 và chị Nguyễn Thị Hồng H3 (là con bà) gồm toàn bộ Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BE 052529; Số vào sổ cấp GCN: CH 02405/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/08/2011 tại địa chỉ Cụm B - Tổ L, TT Y, huyện G, thành phố Hà Nội; theo Hợp

đồng thể chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 13/2016/8573459/HĐBĐ, số công chứng: 189/2017/TCTS – Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 12/04/2017 bởi Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thu H8 và đã được đăng ký thế chấp ngày 13/04/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện G. Hiện có vợ chồng bà H và ông B đang ở.

7. Tài sản của anh Nguyễn Văn L1 và chị Nguyễn Thị L2 gồm toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ” mã số A014270, hồ sơ gốc số 00885 QSDĐ/285 do UBND huyện T cấp ngày 18/12/1991 tại xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 10/2017/8573459/HĐBĐ, số công chứng: 74/2017/HĐTC. Quyền số: 01/TP/CC – SCC/HĐGD chứng nhận ngày 08/02/2017 bởi Phòng C9 tỉnh Bắc Ninh và đã được đăng ký thế chấp ngày 08/02/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

8. Tài sản của ông Nguyễn Xuân T gồm Toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AL 128346, số vào sổ cấp GCN: 2250/2007/QĐ-UB1185/2007 MS:10127653248 do UBND quận L cấp ngày 07/11/2007 tại địa chỉ Tổ A, phường T, quận L, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 05/2016/8573459/HĐBĐ, số công chứng 4123.2016; Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 19/08/2016 bởi Văn phòng C7 – TP Hà Nội và đã được đăng ký thế chấp ngày 19/08/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận L.

9. Tài sản của anh Phan Văn V2 và chị Nguyễn Thị Đ gồm Toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BK 364661, Số vào sổ cấp GCN: CH 00017/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 23/09/2013 tại địa chỉ Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 02/2016/8573459/HĐBĐ, số công chứng: 3180.2016 Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 27/06/2016 bởi Văn phòng C7, thành phố Hà Nội và đã được đăng ký thế chấp ngày 29/06/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện G.

10. Tài sản của anh Phan Văn V và chị Đỗ Thị L gồm toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BK 364664, Số vào sổ cấp GCN: CH 00016/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 23/09/2013 tại địa chỉ Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 03/2016/8573459/HĐBĐ, số công chứng: 3179.2016 Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 27/06/2016 bởi Văn phòng C7, thành phố Hà Nội và đã được đăng ký thế chấp ngày 29/06/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện G.

11. Tài sản của anh Nguyễn Xuân L9 là toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CG 657582, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CS02538 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 20/02/2017 tại địa chỉ Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2018/573459/HĐBĐ số công

chứng 7397, quyền số 06/2018/TP/CC – SCC/HĐGD chứng nhận ngày 22/11/2018 bởi Văn phòng C10, tỉnh Sóc Trăng và đã được đăng ký thế chấp ngày 23/11/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K. Hiện đang làm xưởng để máy móc chế biến than.

12. Xe ô tô Ford Everest 2.2 Titanium mang tên Công ty C5 có Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 378382 do Công an H15 cấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/8573459/2017/HĐBĐTS ngày 20/03/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai ngày 13/04/2017. Hiện Công ty C5 đang quản lý xe.

13. Tàu hàng khô là tài sản của Công ty C5 là Tàu hàng khô theo Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện thủy nội địa số 1816/ĐK do Sở G cấp ngày 16/01/2017 theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02/2016/8573459/HĐBĐ ngày 10/10/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai ngày 18/01/2017. Hiện tàu đang chạy bình thường.

Công ty C5 do bà Nguyễn Thị H là Giám đốc, đại diện theo pháp luật xác nhận: Tính đến ngày 20/12/2021, số tiền Công ty C5 còn nợ B3 là: Nợ gốc 172.415.610.100 đồng. Nợ lãi trong hạn: 28.949.902.937 đồng. Nợ lãi quá hạn: 24.560.885 đồng. Tổng: 201.390.073.922 đồng. Công ty C5 thừa nhận khoản nợ phải trả cho Ngân hàng, Công ty không có ý kiến tranh chấp gì đối với các Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, do Công ty C5 gặp khó khăn trong việc kinh doanh nên chưa thu xếp được nguồn tiền trả nợ B3. Công ty C5 sẽ cố gắng tìm nguồn thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ sớm nhất cho ngân hàng. Trường hợp Công ty không trả được thì sẽ phối hợp với Ngân hàng để xử lý các tài sản bảo đảm đã thế chấp cho khoản vay của Công ty C5 tại Ngân hàng B3.

*** Ủy ban nhân dân tỉnh K có ý kiến tại Công văn số 1642/UBND-NC ngày 13/9/2022 và Công văn số 2039/UBND-NC ngày 02/11/2022, cụ thể như sau:**

Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 10, diện tích 1893,3 m² (trong đó: 300m² đất ở tại nông thôn; 1593.3m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: Ấp R, xã B, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 924773 ngày 30/8/2016 cho ông Nguyễn Từ T7. Ngày 09/5/2017 được Chi nhánh văn phòng C8 xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L9, sinh năm 1993; CMND số: 013336076, địa chỉ thường trú: Số A ngõ D H, thị trấn Y, Huyện G, thành phố Hà Nội. Ngày 10/5/2017, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C8 xác nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ6 chi nhánh T14, địa chỉ: Số D P, quận B, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 14/2016/8573459/HĐBĐ ngày 09/5/2017.

Thửa đất nằm trong ranh Dự án Khu du lịch sinh thái và dân cư R tại Ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Ngày 19/7/2019, UBND huyện P (nay là thành phố P) ban hành Thông báo số 497/TB – UBND về việc thu hồi đất đối với ông Nguyễn Văn L11 (tên thật là ông Nguyễn Xuân L9 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đình

chính tại Công văn số 934/CNVPĐK – TTĐC ngày 08/9/2022) với diện tích 1893,3m².

Thửa đất số 153, tờ bản đồ số 10, diện tích 1000,2 m² (trong đó: 136,6m² đất ở tại nông thôn; 864,6 m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ đất: Ấp R, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 942774, ngày 30/8/2016 cho ông Nguyễn Xuân Đ3, sinh năm 1978, CMND số: 001078003741, địa chỉ thường trú: Số A ngõ A H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội. Ngày 24/3/2017, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C8 xác nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ6 chi nhánh T14, địa chỉ: Số D P, quận B, thành phố Hà Nội theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11/2017/8573459/HĐBĐ ngày 23/3/2017.

Thửa đất nằm trong ranh Dự án Khu du lịch sinh thái và dân cư R tại Ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Ngày 19/7/2019, UBND huyện P (nay là thành phố P) ban hành Thông báo số 498/TB – UBND về việc thu hồi đất đối với ông Nguyễn Xuân Đ3 với diện tích 1000,2m².

Hai quyền sử dụng đất nêu trên được thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH C5 (bên được bảo đảm). Việc thực hiện đăng ký thế chấp hai quyền sử dụng đất nêu trên được căn cứ theo quy định tại Điều 4 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và Bộ trưởng Bộ T15 về các trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, trong đó có việc đăng ký thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên thế chấp hoặc của người khác. Mặt khác, theo khoản 2 Điều 11 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT, thì Văn phòng C8 chỉ thực hiện đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bên thế chấp hoặc của người khác là do các bên tham gia ký Hợp đồng thế chấp tự chịu trách nhiệm.

Hiện tại, hai thửa đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Thông báo thu hồi đất, chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chưa ban hành quyết định thu hồi đất.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2 thống nhất trình bày:**

Ông Nguyễn Văn L1 có họ hàng với bà Nguyễn Thị H. Năm 2018, vợ chồng ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2 có vay tiền của bà H ba (03) lần, lần đầu 120.000.000 đồng, lần 2 là 100.000.000đồng, lần 3 là 30.000.000đồng; Tổng cộng **250.000.000 đồng** (Hai trăm năm mươi triệu đồng) mục đích để cho con đi nước ngoài, sau đó là để chi tiêu, có viết giấy vay cho bà H. Gia đình ông bà đã trả nợ lãi cho bà H nhiều lần tổng cộng được 52.000.000 đồng (Năm mươi hai triệu đồng).

Gia đình ông L1 và bà L2 không rõ khoản vay của Công ty TNHH C5 tại Ngân hàng cụ thể như thế nào, không còn nhớ đã ký những giấy tờ gì. Gia đình ông L1 và bà L2 cho bà H mượn “Sổ đỏ” của gia đình để đi thế chấp Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện đối với Công ty C5, việc vay nợ này Công ty bà H phải có trách nhiệm tự

trả, gia đình ông bà không biết. Ông bà không có tranh chấp gì đối với các hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ hay hợp đồng thế chấp của Công ty C5 tại B3. Hiện gia đình ông bà cùng các con cháu vẫn đang ăn ở sinh hoạt tại tài sản thế chấp tại thôn Y, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Ông bà không đồng ý để Ngân hàng yêu cầu các cơ quan pháp luật xử lý tài sản của gia đình. Đề nghị bà H có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng để trả lại giấy tờ nhà đất cho ông bà là “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” mã số A014270, hồ sơ gốc số 00885 QSDĐ/285 do UBND huyện T cấp ngày 18/12/1991 tại xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh mang tên Nguyễn Văn L1. Ông bà sẽ thu xếp khoản nợ riêng để trả cho bà H.

Ngoài ra, ông bà trình bày: Tài sản thế chấp trên là của hộ gia đình chưa được phân chia. Bố ông là ông Nguyễn Văn K1 mất năm 1982, mẹ ông là Nguyễn Thị B1 mất năm 2005; khi mất bố mẹ ông không để lại di chúc, di sản bố mẹ ông để lại là thửa đất số 134 tờ bản đồ số 34 diện tích 730m² đất thổ cư và thửa đất số 135 tờ bản đồ số 34 diện tích 113m² đất ao đã được Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Nên đề nghị Tòa án đưa bổ sung người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các con của bố mẹ ông là bà Nguyễn Thị T8; bà Nguyễn Thị M2; bà Nguyễn Huyền T9; và con gái ông là Nguyễn Thị L12 đang sinh sống làm việc tại Trung Quốc.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2 đề nghị Tòa án xem xét:

1. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp tại ngân hàng thì : Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số A 014270, số vào sổ: 00885; QSDĐ/285 do UBND huyện T, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/12/1991. Mang tên Nguyễn Văn L1 là người đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Luật đất đai năm 1987 có hiệu lực ngày 08/01/1988. Điểm b mục 2 phần V quy định về việc viết giấy chứng nhận quyền sử đất theo thông tư hướng dẫn số 302 TT/ĐKTK của T16 ruộng đất ngày 28/10/1989. Căn cứ công văn của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện T số 74/CV-TNMT ngày 03/04/2023. Căn cứ đơn xin xác nhận thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp CNQSDĐ ngày 14/03/2023 của UBND xã G.

2. Trong quá trình thực hiện giao dịch, ký kết hợp đồng dân sự thế chấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số A 014270, số vào sổ:00885; QSDĐ/285 do UBND huyện T, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/12/1991 tại ngân hàng nêu trên chưa được sự đồng ý của bằng văn bản của các con ông là chị Nguyễn Thị Hồng L13; anh Nguyễn Văn L14 và chị Nguyễn Thị L12.

2.1. Đồng thời việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa các bên nêu trên, chưa được sự đồng ý bằng văn bản của các chị em ruột gồm bà Nguyễn Thị T8; bà Nguyễn Thị M2; bà Nguyễn Huyền T9. Với lý do: Năm 2005, mẹ của ông là bà Nguyễn Thị B1 chết không để lại di chúc, di sản của bố mẹ ông để lại trong đó có quyền tài sản là Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số A014270, số vào sổ: 00885; QSDĐ/285 do UBND huyện T, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/12/1991 mang tên Nguyễn Văn L1 là người đại diện Hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị T8, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Huyền T9 là con ruột của ông Nguyễn Văn K1 và

bà Nguyễn Thị B1 những người này có quyền được hưởng di sản thừa kế theo quy định của pháp luật đang có hiệu lực pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị L6 thống nhất trình bày:**

Gia đình ông Nguyễn Xuân T và bà Phạm Thị L6 không rõ khoản vay tại Công ty TNHH C5 tại Ngân hàng cụ thể như thế nào. Gia đình ông bà cho bà H mượn “Sổ đỏ” của gia đình để đi thế chấp Ngân hàng. Ông bà không có tranh chấp gì đối với các hợp đồng tín dụng hay hợp đồng thế chấp của Công ty C5 tại B3.

Hiện gia đình ông T và bà L6 cùng các con cháu vẫn đang ăn ở sinh hoạt tại: Số nhà B ngõ I tổ A phường T, quận L, thành phố Hà Nội. Ông bà không đồng ý để xử lý tài sản của gia đình. Đề nghị bà H có trách nhiệm trả khoản nợ cho Ngân hàng để trả lại giấy tờ nhà đất cho ông bà là “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số AL 128346, sổ vào sổ cấp GCN: 2250/2007/QĐ-UB1185/2007 MS:10127653248 do UBND quận L cấp ngày 07/11/2007 tại địa chỉ Tổ A, phường T, quận L, Hà Nội cho ông Nguyễn Xuân T.

Anh Nguyễn Văn N3 trình bày: Trường hợp Công ty C5 không trả được nợ, gia đình anh xin được tự bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn V trình bày:**

Khoảng năm 2012 - 2013, do có nhu cầu làm ăn nên ông Phan Văn V có vay của bà H số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), có viết Giấy nhận nợ ngày 19/07/2014, bà H là giám đốc Công ty cổ phần C5 và vợ chồng ông ký. Mặc dù trong giấy có thỏa thuận về lãi nhưng ông V và vợ là bà Đỗ Thị L không phải trả. Lần 2 là khoảng sau 1 năm 2015, ông V vay 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), không nhớ có viết giấy vay không. Khoảng năm 2017, 2018 ông V vay số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Đến năm 2021, ông V tiếp tục vay 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) nhưng không có giấy vay nợ. Tổng cộng anh vay bà H là 520.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi triệu đồng). Ông V và bà L sẽ thu xếp khoản nợ riêng này để trả cho bà H.

Gia đình ông V không rõ khoản vay tại Công ty TNHH C5 tại Ngân hàng cụ thể như thế nào. Gia đình ông V, bà L chỉ cho bà H mượn “Sổ đỏ” của gia đình để đi thế chấp Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện đối với Công ty C5, việc vay nợ này Công ty C5 phải có trách nhiệm tự trả, ông V không biết. Ông V không có tranh chấp gì đối với các hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ hay hợp đồng thế chấp của Công ty C5 tại B3.

Hiện gia đình ông V, bà L cùng các con cháu vẫn đang ăn ở sinh hoạt tại nhà đất thế chấp nên không đồng ý để Ngân hàng yêu cầu các cơ quan pháp luật xử lý tài sản của gia đình ông. Đề nghị bà H có trách nhiệm trả khoản nợ cho Ngân hàng để trả lại giấy tờ nhà đất cho gia đình là “Toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BK 364664, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00016/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 23/09/2013 tại địa chỉ Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Xuân L9 và chị Nguyễn Thị Hồng H3 trình bày:**

Công ty TNHH C5 (Sau đây gọi tắt là: “**Công ty C5**”) do mẹ anh là bà Nguyễn Thị H làm giám đốc. Anh L9 là phó giám đốc phụ trách kinh doanh của Công ty. Hiện Công ty vẫn đang hoạt động tại địa chỉ số B đường H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của 2 năm do dịch bệnh C2 nên Công ty không kinh doanh được, không phát sinh thuế. Công ty C5 là khách hàng của Ngân hàng TMCP Đ6 (B3) - Chi nhánh T14. Anh L9 chỉ phụ trách mảng kinh doanh còn việc vay vốn cụ thể như thế nào anh không nắm rõ. Anh L9 không có ý kiến tranh chấp gì đối với các hợp đồng tín dụng, các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng, bảng kê rút vốn, giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng cụ thể, giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ kiêm phụ lục hợp đồng tín dụng cụ thể kèm theo đã ký với B3 - Chi nhánh T14 đã ký kết của Công ty C5 tại B3. Công ty C5 đang huy động nguồn tiền để trả nợ cho Ngân hàng.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, vợ chồng anh Nguyễn Xuân L9 và chị Nguyễn Thị Hồng H3 đã dùng các tài sản của mình để thế chấp cho B3 đảm bảo cho Công ty C5 theo các Hợp đồng thế chấp, cụ thể:

1. Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” mã số BP 253550, số vào sổ cấp GCN: CH 00311 do UBND huyện S cấp ngày 15/01/2018 tại địa chỉ Tổ G, thị trấn S, huyện S, tỉnh Lào Cai.

2. Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” mã số CD 924773, số vào sổ cấp GCN: CS 16260 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 30/08/2016 tại địa chỉ Ấp R, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3. Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 10119050963, hồ sơ gốc số 1985.2002.QĐUB9174.2002 do UBND thành phố H cấp ngày 27/03/2002 tại địa chỉ Cụm B, tổ L, thị trấn Y, huyện G (hiện tại là số nhà B H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội. Hiện nhà đất này có gia đình anh Nguyễn Xuân H4, Đặng Thị M1 (vợ) và Nguyễn Xuân H5 (con) đang ở.

4. Toàn bộ Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BE 052529; Số vào sổ cấp GCN: CH 02405/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G, Hà Nội cấp ngày 12/08/2011 tại địa chỉ Cụm B - Tổ L, TT Y, huyện G, Hà Nội; có gia đình anh Nguyễn Xuân H7, Nguyễn Thị Hồng N2 (vợ), Nguyễn Xuân K (con), Nguyễn Xuân D2 (con) đang ở.

5. Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CG 657582, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CS02538 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 20/02/2017 tại địa chỉ Ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Đối với tài sản này vợ anh L9 là chị Nguyễn Thị Hồng H3 đã ký Hợp đồng uỷ quyền ngày 04/08/2018 cho anh L9.

Anh Nguyễn Xuân L9 và chị Nguyễn Thị Hồng H3 không có ý kiến tranh chấp gì đối với các hợp đồng thế chấp nói trên. Đề nghị Ngân hàng cho thêm thời gian để Công ty C5 thu xếp nguồn tiền trả nợ B3. Trường hợp Công ty C5 không trả được thì anh L9 và chị H3 sẽ phối hợp với Ngân hàng để xử lý các tài sản bảo đảm đã thế chấp cho khoản vay của Công ty C5 tại B3. Anh L9 và chị H3 cùng thống nhất tự nguyện ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H thay mặt mình để tham gia tố tụng tại Tòa án. Bà Nguyễn Thị H có quyền quyết định các nội dung liên quan tại Tòa án, có quyền đưa ra chứng cứ, hòa giải, tham gia phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và phiên tòa xét xử và thực các quyền khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ trình bày:**

Từ năm 2014, do có nhu cầu làm ăn nên gia đình bà Nguyễn Thị Đ có vay bà H nhiều lần, tổng cộng các khoản vay là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Khi vay, bà Đ và chồng là ông Phan Văn V2 có ký giấy vay nợ và không phải trả lãi. Bà Đ sẽ thu xếp khoản nợ riêng để trả cho bà H.

Gia đình bà Đ không rõ khoản vay tại Công ty TNHH C5 tại Ngân hàng cụ thể như thế nào. Gia đình bà Đ chỉ cho bà H mượn “Sổ đỏ” của gia đình để đi thế chấp Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện đối với Công ty C5, việc vay nợ này Công ty phải có trách nhiệm tự trả, gia đình bà Đ không biết. Bà Đ không có tranh chấp gì đối với các hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ hay hợp đồng thế chấp của Công ty C5 tại B3. Hiện gia đình bà cùng các con cháu vẫn đang ăn ở sinh hoạt tại nhà đất thế chấp. Gia đình bà không đồng ý để Ngân hàng yêu cầu các cơ quan pháp luật xử lý tài sản của gia đình. Đề nghị bà H có trách nhiệm trả khoản nợ cho Ngân hàng để trả lại giấy tờ nhà đất cho gia đình bà là “Toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BK 364661, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00017/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 23/09/2013 tại địa chỉ Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội mang tên ông Phan Văn V2, bà Nguyễn Thị Đ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Xuân Đ3 và chị Nguyễn Kim C1 trình bày:**

Công ty TNHH C5 – do mẹ anh Đ3 là bà Nguyễn Thị H làm giám đốc là khách hàng của Ngân hàng TMCP Đ6 (B3) - Chi nhánh T14. Anh Đ3 chỉ có tài sản cho mẹ anh mượn đem đi thế chấp còn việc vay vốn cụ thể như thế nào anh không nắm rõ. Anh Đ3 không có ý kiến tranh chấp gì đối với các hợp đồng tín dụng, các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng, bảng kê rút vốn, giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể, giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ kèm phụ lục hợp đồng tín dụng cụ thể kèm theo đã ký với B3 đã ký kết của Công ty C5 tại B3. Công ty C5 đang huy động nguồn tiền để trả nợ cho Ngân hàng. Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, Vợ chồng anh đã thống nhất dùng tài sản của mình cho mẹ anh mượn để thế chấp cho B3 đảm bảo cho Công ty C5 là toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” tại địa chỉ Ấp R, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang cấp cho Nguyễn Xuân Đ3.

Vợ chồng anh chưa nhận được bồi thường hay bất cứ thông báo nào của Ủy ban nhân dân tỉnh K nên không rõ về dự án cũng như việc thu hồi, đền bù giải phóng mặt bằng. Anh chị không có ý kiến tranh chấp gì đối với các hợp đồng thế chấp nói trên. Đề nghị Ngân hàng cho thêm thời gian để Công ty C5 thu xếp nguồn tiền trả nợ B3. Trường hợp Công ty C5 không trả được thì anh chị sẽ phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản bảo đảm của vợ chồng anh đã thế chấp cho khoản vay của Công ty C5 tại B3.

*** Ngày 06/05/2024, Ngân hàng TMCP Đ6 - Chi nhánh T14 có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện tại Đơn khởi kiện số 2409/ĐKK-B3.TH ngày 24/09/2021, cụ thể:**

Rút yêu cầu kê biên phát mại tài sản đối với tài sản là Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 657582, sổ vào sổ cấp GCN số: CS02538 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 20/02/2017 tại địa chỉ ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng và không đưa UBND tỉnh S tham gia tố tụng đối với vụ việc này. Giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 106/2024/KDTM-ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đã quyết định:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ6 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” đối với Công ty TNHH C5.

II. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với “Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2018/8573459/HĐBĐ số công chứng 7379, quyền số 06/2018/TP/CC- SCC/HĐGD chứng nhận ngày 22/11/2018 bởi Văn phòng C10, tỉnh Sóc Trăng”.

III. Buộc Công ty C5 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ6 toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8573459/HĐTD ký ngày 10/10/2016; Hợp đồng tín dụng số 01/8573459/2017/HĐTD ngày 20/03/2017; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/8573459/HĐTD ngày 23/11/2018; các Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể được phê duyệt và các Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay). Tổng số tiền tính đến ngày 31/07/2024 là **229.993.623.554 đồng**. Trong đó:

Nợ gốc: 166.688.502.889 đồng (Một trăm sáu mươi sáu tỷ, sáu trăm tám mươi tám triệu, năm trăm linh hai nghìn, tám trăm tám mươi chín đồng); Nợ lãi là: 63.280.559.780 đồng (sáu mươi ba tỷ, hai trăm tám mươi triệu, năm trăm năm mươi chín nghìn, bảy trăm tám mươi đồng); Nợ lãi quá hạn là: 24.560.885 đồng (Hai mươi tư triệu, năm trăm sáu mươi nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng).

Kể từ ngày 01/08/2024, Công ty C5 phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể được phê duyệt tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

IV. Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, trường hợp Công ty C5 không trả hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ6 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng, gồm:

[1]. 01 (một) Tàu hàng khô theo Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện thủy nội địa số 1816/ĐK do Sở G cấp ngày 16/01/2017 (được đóng theo Giấy chứng nhận Thẩm định thiết kế phương tiện thủy nội địa số 04206/16TS do Cục Đ7 cấp ngày 23/8/2016. Cụ thể đăng ký tàu số 1816/ĐK; tên tàu: Yên Thịnh 16; tên chủ tàu: Công ty TNHH C5; số đăng ký :HN – 1816; cấp phương tiện: VR SII; Công dụng: Chở hàng khô; năm và nơi đóng: 2017, Công ty CP Đ8, Hải Dương; Chiều dài thiết kế: 59.30m; chiều dài lớn nhất: 60.50m; chiều rộng thiết kế: 8.74m; chiều rộng lớn nhất: 8.92m; chiều cao mạn: 3.03m; chiều chìm: 2.69m; Mạn khô: 0.348m; vật liệu vỏ: thép; số lượng, kiểu và công suất máy chính: 01,SC15G500CA2,450CV; trọng tải toàn phần, số lượng người được phép chở, sức kéo, đẩy: 986 tấn).

[2]. 01 (một) Xe ô tô Ford Everest 2.2 Tataninum (màu trắng), Giấy chứng nhận đăng ký xe số: 378382, Tên chủ xe: Công ty TNHH C5. Số khung: XMAWAGT16842, Số máy: P4AT2360819; màu sơn trắng; Biển số đăng ký 30E – 296.04 do Công an thành phố H15 cấp ngày 03/04/2017 mang tên Công ty TNHH C5.

[3]. Toàn bộ Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” mã số BP 253550, số vào sổ cấp GCN: CH 00311 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 15/01/2018, mang tên hộ ông Phan Anh Đ4. Ngày 26/01/2018, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L9 theo hồ sơ số 001095.CN.001./. đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C8 xác nhận, cụ thể như sau: thửa đất số 222; tờ bản đồ số: P7-36 tại địa chỉ Tổ G, thị trấn S, huyện S, tỉnh Lào Cai (Nay là phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai). Diện tích: 120,0m²; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

[4]. Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ” mã số CĐ 924774, số vào sổ cấp GCN: CS 16261 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 30/08/2016, mang tên anh Nguyễn Xuân Đ3, cụ thể như sau: thửa đất số 153; tờ bản đồ số 10; Diện tích 1.000,2m², trong đó: + diện tích đất ở nông thôn: 135,6m², thời hạn sử dụng: Lâu dài, theo Quyết định số 5920/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND huyện P. + diện tích trồng cây lâu năm: 864,6m² (T10 trăm sáu mươi tư phẩy sáu mét vuông), thời hạn sử dụng: tháng 10/2043. Địa chỉ: Ấp R, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Để thực hiện dự án Khu D tại xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh K phối hợp bên thế chấp, bên nhận thế chấp để có phương án giải quyết số tiền đền bù thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và sẽ được chi trả cho B3.

[5]. Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” mã số CD 924773, số vào sổ cấp GCN: CS 16260 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 30/08/2016, mang tên ông Nguyễn Từ T7 và được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân L9 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 3773 quyền số 01TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 21/4/2017 tại Phòng C11 tỉnh Kiên Giang, theo hồ sơ số .117755.CN.001; Cụ thể như sau: Thửa đất số 152; Tờ bản đồ số 10; Diện tích: 1893,3m², trong đó: + diện tích đất ở nông thôn: 300m², thời hạn sử dụng: Lâu dài. + diện tích đất trồng cây lâu năm: 1593,3 m², thời hạn sử dụng: tháng 10/2043. Địa chỉ: Ấp R, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với Đất ở tại nông thôn; nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với Đất trồng cây lâu năm. Ghi chú: + diện tích nằm trong hành lang biển: 401,4m²;+ cấp đổi do tách thửa.

Đề thực hiện dự án Khu D tại xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh K phối hợp bên thế chấp, bên nhận thế chấp để có phương án giải quyết số tiền đền bù thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và sẽ được chi trả cho B3.

[6]. Toàn bộ Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CH 685411; Số vào sổ cấp GCN: CH 00185 do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 26/04/2017 mang tên ông Nguyễn Xuân B, cụ thể như sau: thửa đất số 44 (1); tờ bản đồ: 19. Địa chỉ ngách D đường H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội. Diện tích 58,2m². Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Nguồn gốc sử dụng: công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Ghi chú: + số tờ, số thửa và sơ đồ sẽ được điều chỉnh khi có bản đồ đại chính chính quy.

[7]. Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 10119050963, hồ sơ gốc số 1985.2002.QĐUB9174.2002 do UBND thành phố H cấp ngày 27/03/2002, mang tên ông Đặng Trần H9 và vợ là bà Bùi Thị N4. Ngày 20/10/2016 đã đăng ký sang tên cho bên thế chấp (ông Nguyễn Xuân L9 và bà Nguyễn Thị Hồng H3) theo hồ sơ số 009174.CN.001 tại Văn phòng C8 Chi nhánh huyện G, cụ thể như sau: a/Nhà ở: địa chỉ: Cụm B, tổ L, thị trấn Y, huyện G (nay là số nhà B H, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội). Cụ thể: Thực trạng nhà ở, đất ở. a, Nhà ở: tổng diện tích sử dụng: 57.0m²; diện tích xây dựng: 65.0m². Kết cấu nhà: bê tông. Số tầng: 01. b/ Đất ở: thửa đất số 44; tờ bản đồ số 19; diện tích: 180.00m². Hình thức sử dụng: Riêng: 180.00m²; C3: 0m². Mục II c/Sơ đồ: trong tổng số 245m² đất có: +180m² đất ở được cấp giấy chứng nhận; + 65m² đất vườn liền kề.+ sơ đồ thửa đất sẽ được hiệu chỉnh khi có bản đồ địa chính chính quy. Theo Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 01/2016/8573459/SĐ BS, số công chứng 1804.2017. Quyền số: 03TP/CC – SCC/HĐGD chứng nhận ngày 26/04/2017 bởi Văn phòng C7, thành phố Hà Nội: “Điều 1. Sửa đổi khoản b Điều 2, mô tả về đất ở theo đính chính ngày 14/4/2017 của Văn phòng C8 chi nhánh huyện

G về việc chuyển đổi 65,0m² từ đất liền kề thành đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài theo Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 27/03/2017 của Ủy ban nhân dân huyện G, hồ sơ số 009174.CM.002; cụ thể như sau: thửa đất số: 44; tờ bản đồ số: 19; diện tích: 245m². Hình thức sử dụng: - Sử dụng riêng: 245m²; - Sử dụng chung: 0m².

[8]. Toàn bộ Quyền sử dụng đất ở của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BE 052529; Sổ vào sổ cấp GCN: CH 02405/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/08/2011 mang tên bà Tô Tuyết N5. Ngày 08/04/2017, Văn phòng C8 - Chi nhánh huyện G đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Xuân L9 và vợ bà Nguyễn Thị Hồng H3, do nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số 009156.CN.003, cụ thể như sau: *) thửa đất: - Thửa đất số: 43(1); tờ bản đồ số 19. địa chỉ: Cụm B, tổ L, thị trấn Y, huyện G, thành phố Hà Nội. Diện tích: 70,8m². Hình thức sử dụng: sử dụng riêng: 70,8m²; C3: không. Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; *) Nhà ở: -/-; Công trình xây dựng khác: -/-; Rừng sản xuất là rừng trồng: -/.*) Cây lâu năm: -/-. Ghi chú: Giấy chứng nhận này được tách ra từ GCNQSDĐ số 10119050941 do UBND thành phố H cấp ngày 27/03/2002;

[9]. Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ” mã số A014270, hồ sơ gốc số 00885 QSDĐ/285 do UBND huyện T cấp ngày 18/12/1991, mang tên ông Nguyễn Văn L1 tại xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh, cụ thể như sau: + Đất thổ cư: thửa đất số 134; tờ bản đồ số 34; Diện tích: 730m². + Đất ao: + Thửa đất số 135; Tờ bản đồ số 34; Diện tích: 113m² (Một trăm mười ba mét vuông). Được quyền sử dụng: 843m² (tám trăm bốn mươi ba mét vuông).

Giành quyền khởi kiện cho gia đình ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2 bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[10]. Toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số AL 128346, sổ vào sổ cấp GCN: 2250/2007/QĐ-UBND 1185/2007 MS:10127653248 tại địa chỉ Tổ A, phường T, quận L, Hà Nội do UBND quận L cấp ngày 07/11/2007 cho ông Nguyễn Xuân T; Thửa đất số 306 (1); Tờ bản đồ số 02; Diện tích: 141,75m² (Một trăm bốn mươi một phẩy bảy mươi lăm mét vuông), Hình thức sử dụng: sử dụng riêng: 141,75m²; sử dụng chung: 0m²; mục đích sử dụng: đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: nhận quyền sử dụng đất do tặng cho quyền sử dụng đất. Tài sản gắn liền với đất: không.

[11]. Toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BK 364661, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00017/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 23/09/2013 mang tên ông Phan Văn V2 và bà Nguyễn Thị Đ, cụ thể như sau: Thửa đất số 2(3); tờ bản đồ số 1; Địa chỉ Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội. Diện tích: 297m²; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng: 297m²; sử dụng chung: 0m²; Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn. Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử

dụng: công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tài sản gắn liền với đất: không. Ghi chú: không.

[12]. Toàn bộ Quyền sử dụng đất còn lại của B2 thế chấp theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BK 364664, Số vào sổ cấp GCN: CH 00016/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 23/09/2013 mang tên ông Phan Văn V và Bà Đỗ Thị L. (Đã chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất diện tích : 85,6m² đất ở (SDR: 68,9m²: SDC: 16,7m²) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2048/2013/HĐCNQSDĐ lập ngày 05/12/2013 tại Văn phòng C12, thành phố Hà Nội. Thửa đất sau khi chuyển nhượng được mô tả cụ thể như sau: Thửa đất số: 2(2). tờ bản đồ số 1; Địa chỉ thửa đất: Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội. Diện tích: 238,7m²; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng: 238,7m²; sử dụng chung: 0m²; Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn: 214,4m². Đất trồng cây lâu năm: 24,3m². Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 50 năm. Nguồn gốc sử dụng: công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tài sản gắn liền với đất: không. Ghi chú: không.

IV. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án. Tài sản được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

Trường hợp số tiền phát mại các tài sản lớn hơn phạm vi tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp, trường hợp ít hơn Công ty TNHH C5 phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị các tài sản phát mại.

Công ty TNHH C5 phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị các tài sản phát mại. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty TNHH C5 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

V. Kể từ ngày 01/08/2024 các tài sản thế chấp trên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc chưa thanh toán.

VI. Giành cho các đương sự được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về việc thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm,

Ngày 16/8/2024, Công ty C5 có Đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, có nội dung: *Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Công ty C5 chỉ phải trả nợ gốc và được miễn lãi trong hạn, lãi quá hạn vì do trở ngại khách quan đại dịch Covid - 19, công ty làm ăn thua lỗ, gặp nhiều khó khăn trong kinh doanh. Đối với tài sản thế chấp có 04 gia đình quan hệ thân thiết, tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ngân hàng và 04 gia đình đã cùng thỏa thuận là Công ty sẽ trả tiền tương ứng với giá trị của căn nhà nêu trên để giải chấp cho các gia đình sử dụng nhà đó. Do đó, Tòa án cần*

quy định trong thời hạn 06 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu công ty không trả được nợ với số tiền tương ứng của 04 căn nhà trong 06 tháng thì Cơ quan thi hành án mới xử lý nhà để thu tiền trả nợ. Đề nghị miễn giảm tiền án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho công ty.

Ngày 19/8/2024 và 21/8/2024, ông Phan Văn V2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Thanh T3 (đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Văn L3, Nguyễn Văn S), ông Phan Văn V, bà Đỗ Thị L, ông Nguyễn Xuân T có đơn: *Kháng cáo toàn bộ bản án.*

*** Tại phiên tòa phúc thẩm,**

Bị đơn là Công ty TNHH C5 do bà Nguyễn Thị H – Giám đốc đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty TNHH C5 (Sau đây gọi tắt là: “Công ty C5”) đồng ý với phần trình bày và các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ6 (Sau đây gọi tắt là: “B3”). Công ty C5 xác nhận khoản nợ với B3 theo Hợp đồng tín dụng số 02 ngày 10/10/2016, Hợp đồng tín dụng số 01 ngày 20/03/2017, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02 ngày 23/11/2018 và các Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng; Tổng số tiền Công ty C5 còn nợ B3 tính đến ngày 31 tháng 07 năm 2024 là: **229.993.623.554 đồng** (Hai trăm hai mươi chín tỷ chín trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn, năm trăm năm mươi tư đồng.); Trong đó, Nợ gốc: **166.688.502.889 đồng** (Một trăm sáu mươi sáu tỷ, sáu trăm tám mươi tám triệu, năm trăm linh hai nghìn, tám trăm tám mươi chín đồng); Nợ lãi là: **63.280.559.780 đồng** (sáu mươi ba tỷ, hai trăm tám mươi triệu, năm trăm năm mươi chín nghìn, bảy trăm tám mươi đồng); Nợ lãi quá hạn là: **24.560.885 đồng** (Hai mươi tư triệu, năm trăm sáu mươi nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng) và toàn bộ các khoản lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 01/08/2024 cho đến ngày Công ty C5 thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ. Công ty C5 xác nhận khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn và quá hạn phải trả cho Ngân hàng B3 như đã nêu trên. Công ty xác nhận quá trình ký kết và nội dung các hợp đồng tín dụng, các Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp như nguyên đơn đã trình bày tại cấp sơ thẩm và không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, do Công ty C5 gặp khó khăn trong việc kinh doanh nên chưa thu xếp được nguồn tiền trả nợ B3. Công ty C5 sẽ cố gắng tìm nguồn thanh toán để trả toàn bộ nghĩa vụ trả nợ sớm nhất cho B3. Trường hợp Công ty C5 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho B3, Công ty C5 đồng ý để B3 có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp tại B3 để thu hồi nợ theo như Bản án sơ thẩm số 106 ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã tuyên. Tuy nhiên, Công ty C5 có Đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội sửa bản án sơ thẩm theo hướng: *Công ty C5 chỉ phải trả nợ gốc và được miễn lãi trong hạn, lãi quá hạn vì do trở ngại khách quan đại dịch Covid - 19, công ty làm ăn thua lỗ, gặp nhiều khó khăn trong kinh doanh. Đối với tài sản thế chấp có 04 gia đình quan hệ thân thiết, tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ngân hàng và 04 gia đình*

đã cùng thỏa thuận là Công ty sẽ trả tiền tương ứng với giá trị của căn nhà nêu trên để giải chấp cho các gia đình sử dụng nhà đó. Do đó, Tòa án cần quy định trong thời hạn 06 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu công ty không trả được nợ với số tiền tương ứng của 04 căn nhà trong 06 tháng thì Cơ quan thi hành án mới xử lý nhà để thu tiền trả nợ. Đề nghị miễn giảm tiền án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho Công ty C5.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty C5 Luật sư Trần Thị H1 trình bày:

Công ty C5 có Đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tạo điều kiện cho nguyên đơn, bị đơn và những người liên quan được hòa giải với nhau để giải quyết về khoản nợ. Đề nghị B3 tạo điều kiện cho bị đơn được áp dụng chính sách có lợi cho bị đơn, nguyên đơn miễn toàn bộ khoản nợ lãi trong hạn và quá hạn do trở ngại khách quan cho bị đơn do đại dịch C4-19 làm mất khả năng thanh toán nợ của bị đơn đối với nguyên đơn B3. Bị đơn xin được trả toàn bộ khoản nợ gốc cho nguyên đơn trong thời gian tới. Bị đơn cũng xin tự nguyện dùng toàn bộ tài sản đang thế chấp của gia đình bà H cùng các con để trả nợ gốc cho B3, đề nghị B3 giải chấp tài sản thế chấp của các hộ gia đình ông L1, bà L, ông V2, bà Đ, ông V, bà Đỗ Thị L, ông T và bà L6.

Công ty C5 do bà Nguyễn Thị H là đại diện theo pháp luật đồng ý với phần trình bày của Luật sư Trần Thị H1 và không bổ sung thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn S do ông Nguyễn Thanh T3 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Giữ nguyên phần trình bày tại đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung ngày 19/8/2024; Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội hủy toàn bộ bản án sơ thẩm về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp được bảo hộ đối với các con của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2 và bà Nguyễn Thị T8, Nguyễn Thị M2, Nguyễn Huyền T9 là hàng thừa kế thứ nhất của cụ K1 (chết năm 1982) cụ B1 (chết năm 2005). Đề nghị xem xét tính hợp pháp của: Hợp đồng thế chấp số 10/2017/8573459/HĐBĐ, được ký kết ngày 08/02/2017; Lời chứng của công chứng viên Nguyễn Khắc H10 Văn phòng C13 tỉnh Bắc Ninh; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp số 196 ngày 08/02/2017 kèm theo phần chứng nhận của cơ quan đăng ký Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã T. Đồng thời, đề nghị Tòa án áp dụng: Mục 7, Phần III Công văn số 196/TANDTC - PC của TAND Tối cao ngày 03/10/2023 gửi các đơn vị Tòa án có nêu và hướng dẫn: Tuyên Hợp đồng thế chấp số 10/2017/8573459/HĐBĐ, được ký kết ngày 08/02/2017 “Vô hiệu” và buộc Ngân hàng B3 trả lại cho gia đình ông L1, bà L2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 014270, vào sổ số 00885, QSDĐ/285 ngày 18/12/1991 mang tên Nguyễn Văn L1 (là diện Hộ gia đình đứng tên trên GCN QSDĐ năm 1991) để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông L1, bà L2 theo đúng qui định của pháp luật; Những vi phạm cụ thể như sau:

Đối với Biên bản định giá số 10/2017/8573459/BBĐG ngày 17/01/2017: Chứng minh thư của ông Nguyễn Văn L1 không đúng. “Số CMTND: 126143974 cấp ngày 30/05/2013 tại Công an tỉnh B”. Tuy nhiên, CMTND trong hồ sơ vụ án (tại BL 245) số CMTND của ông Nguyễn Văn L1 là: 12514397. Định giá tài sản không đúng Địa chỉ thửa đất: Địa chỉ thửa đất 134 -135 tờ bản đồ 34 đo đạc năm 1991 thực tế tọa lạc tại: Làng Y nay là thôn Y, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Biên bản định giá ghi địa chỉ thửa đất ở Thôn N, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00885 là do UBND huyện T, tỉnh Hà Bắc cấp và không phải do UBND tỉnh B cấp ngày 18/12/1991. Địa chỉ thửa đất 134-135 tờ bản đồ 34 đo đạc năm 1991 Không phải địa chỉ tại Thôn N, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. (thôn N là một thôn khác trên địa bàn UBND xã G). “2. Thời điểm định giá: Tại thời điểm định giá ngày 13/01/2017” là không đúng. Bởi lẽ: Biên Bản định giá thể hiện là ngày 17/01/2017. Về cơ sở định giá: Thửa đất 134-134 tờ bản đồ 34 đo đạc năm 1991 tọa lạc tại thôn Y, không phải thửa đất tọa lạc tại vị trí thôn N. Đồng thời, GCN QSDĐ (BL 1239) ghi tổng diện tích sử dụng là 730m² trong đó có 240 m² đất ở và 490m² đất vườn. Thửa đất 134 không phải có diện tích 730m² đất thổ cư như trong Biên bản định giá ngày 17/01/2017. Đối với Biên bản định giá số 05/2017/8573459/

BBĐG ngày 13/01/2018 (BL 257, BL 256, BL 255) của Ngân hàng không đúng với thực tế, vi phạm trong quá trình định giá tài sản bảo đảm cho khoản vay. Cụ thể: CMTND của ông Nguyễn Văn L1 không đúng. Đối với việc định giá tài sản. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00885 là do UBND huyện T, tỉnh Hà Bắc cấp và không phải do UBND tỉnh B cấp ngày 18/12/1991. GCNQSSĐĐ (BL 1239) ghi tổng diện tích sử dụng là 730m² trong đó có 240 m² đất ở, 490m² đất vườn. Về thời điểm định giá. Thời điểm định giá: *Tại thời điểm định giá ngày 12/01/2017*” là hoàn toàn không đúng. Bởi lẽ: Biên Bản định giá thể hiện là ngày 18/01/2018. Bên thế chấp không ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số 10/2017/8573459/BBĐG ngày 17/01/2017, mặt khác Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số 10/2017/8573459/BBĐG ngày 17/01/2017 không tồn tại, không có thật trên thực tế.

UBND thị xã T (BL 1759); phòng T (BL 1609, BL1633); VPĐK Đất đai Chi nhánh thị xã T (BL 1608, BL 1761) khẳng định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là cấp cho Hộ gia đình ông Nguyễn Văn L1 theo đúng qui định của pháp luật. Tại trang Sổ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp (BL 1227, BL 2033, BL 2032) thể hiện: Cột thứ 2 thể hiện Họ tên chủ Hộ là ông Nguyễn Văn L1. Cột thứ 10 thể hiện Hộ Gia đình ông Nguyễn Văn L1 được sử dụng 240m² Đất ở, 490 m² Đất vườn và 113 m² đất ao. Mặt khác: BL 247, BL 1236 Chi nhánh VPĐK Đất đai thị xã T đã chứng nhận việc thế chấp QSDĐ là của Hộ ông Nguyễn Văn L1. Tuy nhiên, Hợp đồng thế chấp ngày 08/02/2017 không có các thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Văn L1 ký tên, điểm chỉ hoặc có văn bản đồng thuận nhất trí đề ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2 đứng ra thế chấp QSDĐ đất...

Khoản 2 điều 3 hợp đồng thế chấp ngày 08/02/2017 (BL 262) ghi: “2. Tổng giá trị tài sản thế chấp nêu tại khoản 1 điều này là giá trị được xác định tại thời

điểm ký hợp đồng theo biên bản định giá số 10/2017/8573459/BBĐG ngày 17/01/2017.” Biên bản định giá số 10/2017/8573459/BBĐG ngày 17/01/2017 không có giá trị pháp lý bởi lẽ: Vị trí Định giá thửa đất để làm cơ sở ký kết hợp đồng thế chấp ngày 08/02/2017 không đúng. Thời điểm định giá được lập trước khi có biên bản định giá ngày 17/01/2017. CMTND của ông Nguyễn Văn L1 không đúng. GCNQSDĐ do UBND tỉnh H cấp, không phải do UBND tỉnh B Cấp. Đất ở chỉ được sử dụng 240m2 không phải đất thổ cư có diện tích 730m2. Đất ao có thời hạn sử dụng 50 năm không phải đất sử dụng lâu dài.

Khoản 6 Điều 13 hợp đồng thế chấp ngày 08/02/2017 (trang 2 BL 260) ghi: “6. Bên thế chấp có đủ thẩm quyền ký kết, thực hiện Hợp đồng này; đã hoàn tất các thủ tục cần thiết trong nội bộ gia đình...”. Tuy nhiên, Hồ sơ vụ án không thể hiện có Văn bản được sự đồng ý của chị Nguyễn Thị Hồng L13, anh Nguyễn Văn L3, chị Nguyễn Thị L12 là những thành viên hộ gia đình, người có quyền sở hữu, quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Hồ sơ vụ án cũng không thể hiện có văn bản đồng ý của các con của bà Nguyễn Thị B1 là người được hưởng di sản thừa kế ở hàng thứ nhất bao gồm bà Nguyễn Thị T8, Nguyễn Thị M2, Nguyễn Huyền T9.

Đối với đơn yêu cầu đăng ký thế chấp số 196 ngày 08/02/2017 có thông tin sai sót không đúng, cụ thể: Số CMTND của ông Nguyễn Văn L1 không đúng. Địa chỉ thực tế thửa đất tọa lạc tại: Thôn Y, xã G, huyện T, Bắc Ninh. Tại mục 4 trang 3 ghi: “Hợp đồng thế chấp số 10/2017/8573459/HĐBĐ, ký kết ngày 17/01/2017”. Tuy nhiên, Trên thực tế Hợp đồng thế chấp số 10/2017/8573459/HĐBĐ, được ký kết ngày 08/02/2017. Tại mục 6 trang 3 ghi: Địa chỉ thửa đất được đăng ký thế chấp “Thôn N, xã G, huyện T, Bắc Ninh”. Tuy nhiên, địa chỉ thực tế thửa đất được đăng ký thế chấp tọa lạc tại: Thôn Y, xã G, huyện T, Bắc Ninh. Đối với việc ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991: Ông Nguyễn Văn L1 là đại diện Hộ gia đình đứng tên trên GCN QSDĐ năm 1991 Theo điểm b, Mục 2, phần V Thông tư 302 TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 Tổng cục quản lý ruộng đất quy định nội dung khi viết trên giấy chứng nhận. Hồ sơ Địa Chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã C8 cung cấp thể hiện ông Nguyễn Văn L1 là đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy CN QSD đất năm 1991 cụ thể: Cột thứ 2 thể hiện Họ tên chủ Hộ là ông Nguyễn Văn L1. Cột thứ 10 thể hiện Hộ gia đình ông Nguyễn Văn L1 được sử dụng 240m2 Đất ở; 490 m2 Đất vườn; 113 m2 đất ao.

Các cơ quan Nhà nước đều khẳng định Việc cấp giấy CNQSDĐ năm 1991 là cấp cho Hộ gia đình ông Nguyễn Văn L1 theo đúng quy định của pháp luật. Cụ thể: Công văn số 74/CV-TNMT ngày 03/04/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T; Công văn số 373/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 13/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C8; Công văn số 231/TNMT – ĐĐ ngày 18/10/2023 của phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T; Công văn số 1427/UBND-TNMT ngày 24/10/2024 của UBND thị xã T. Khoản 6 điều 13 trang 8 Hợp đồng thế chấp số 10/2017/8573459/ HĐBĐ ký kết ngày 08/02/2017 do VPĐK đất đai cung cấp có nêu đã hoàn tất các thủ tục cần thiết trong nội bộ gia đình. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp không có văn bản đồng thuận nào của các con ông L1 và bà L2. Đồng thời, Hồ

sơ đăng ký không thể hiện có văn bản các thành viên hộ gia đình ủy quyền cho ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2 và Ngân hàng được quyền đăng ký thế chấp Thửa đất số 134 và 135, tờ bản đồ số 34, diện tích 843 m² tại khu phố Y, phường G đã được UBND huyện (nay là Thị xã) Thuận Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 014270, vào sổ số 00885, QSDĐ/285 ngày 18/12/1991 Mang tên Nguyễn Văn L1 là diện Hộ gia đình đứng tên trên GCN QSDĐ năm 1991. VP ĐKĐĐ huyện T (nay là VP ĐKĐĐ thị xã T). Phó giám đốc VP ĐKĐĐ ông Nguyễn Văn H11 đồng ý, phê duyệt đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 08/02/2017 có nhiều sai sót về nội dung, không đúng và phù hợp với thực tế là vi phạm các quy định của pháp luật. tại khoản 2 điều 7, điều 15, điều 61 Nghị định 102/ 2017/ NĐ - CP ngày 01/09/2017 của Chính phủ ban hành về việc đăng ký biện pháp đảm bảo và điều 9, điểm a khoản 2 điều 15 Thông tư Liên tịch số 09/2016/TTLT - BTP - BTNMT do Bộ T15 và Bộ tư pháp ban hành ngày 23/06/2016 Hướng dẫn về việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Văn phòng C13 tỉnh Bắc Ninh thực hiện việc Công chứng, trong khi chưa có Văn bản được sự đồng ý của chị Nguyễn Thị Hồng L13, anh Nguyễn Văn L3, chị Nguyễn Thị L12 là những thành viên hộ gia đình, người có quyền sở hữu, quyền sử dụng thửa đất nêu trên là trái quy định của pháp luật. Công chứng viên Nguyễn Khắc H10 thuộc Văn phòng C13 tỉnh Bắc Ninh thực hiện việc Công chứng trong khi chưa có văn bản thỏa thuận của các hàng thừa kế thứ nhất là trái quy định của pháp luật. Tại Sổ hộ khẩu Số 060197567 được lập ngày 09/07/2012 có đầy đủ các thành viên trong Hộ gia đình ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2. Tuy nhiên Sổ hộ khẩu do ông T3 sao lục tại Văn phòng C13 lại không có trang 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 và không có dấu công chứng thể hiện Sổ hộ khẩu của hộ ông L1 được Công chứng. Điều này có thể khẳng định thêm rằng hợp đồng thế chấp này có sự lừa dối, giả mạo và vi phạm nghiêm trọng điều cấm của Luật cũng như những quy định khác của pháp luật hiện hành.

Đối với B3 - Chi nhánh T14 - đại diện là Giám đốc ông Vũ Hoàng D: Khi Ký kết Hợp đồng thế chấp bằng BDS số 10/8573459/HĐBĐ ngày 08/02/2017 chỉ có ông L1 và bà L2 ký hợp đồng thế chấp. Các thành viên trong Hộ gia đình không ký và không có Văn bản ủy quyền hoặc có Văn bản đồng thuận thực hiện việc thế chấp thửa đất để đảm bảo cho công ty của bà H. Tuy nhiên Đại diện Chi nhánh T14 giám đốc ông Vũ Hoàng D vẫn thực hiện ký kết hợp đồng nêu trên là trái quy định tại Khoản 1, khoản 2 Điều 111; Khoản 1, khoản 2 Điều 146, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và Khoản 2 Điều 109, Khoản 2 Điều 223, Khoản 2 Điều 217, Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 29 Điều 3, Điều 179, Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 64, Nghị định số 43/2014/NĐ - CP của Chính phủ ban hành ngày 15/5/2014. Trong quá trình Ngân hàng TMCD6 - B3 thẩm định, định giá tài sản ngày 17/1/2017 đối với tài sản là thửa đất hiện đang thế chấp theo số hợp đồng số 10/8573459/HĐBĐ ngày 08/02/2017 là không đúng vị trí thửa đất và hiện trạng thửa đất là vi phạm Luật Đất đai năm 2013, cũng như vi phạm Luật giá số 11/2012/QH13 được Quốc Hội ban hành ngày 20/06/2012 và Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Giá được Chính phủ ban hành và các Thông tư 01, 02, 03.... đến

Thông tư số 12 của Bộ T17 ban hành hướng dẫn về Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam và các văn bản pháp lý hiện hành liên quan đến việc Thẩm định giá. Hợp đồng thế chấp bằng BĐS bên thứ ba số 10/8573459/HĐBĐ ngày 08/02/2017 ký kết giữa B3 - Chi nhánh T14 với ông L1, bà L2 có căn cứ xác lập hợp đồng trên là dựa vào biên bản định giá ngày 17/01/2017. Tuy nhiên, Biên bản định giá tài sản 17/1/2017 đối với tài sản là thửa đất hiện đang thế chấp theo số Hợp đồng số 10/8573459/HĐBĐ ngày 08/02/2017 là không đúng vị trí thửa đất và hiện trạng thửa đất. Do vậy, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 134 - 135 tại Y, G là không có căn cứ, tài sản thế chấp không xác định được.

Trong quá trình ký kết hợp đồng thế chấp, ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2 không được Công chứng viên Nguyễn Khắc H10 Văn phòng C13 tỉnh Bắc Ninh giải thích hệ lụy khi ký hợp đồng thế chấp này, đồng thời Văn phòng Công chứng không xem xét các thành viên trong Hộ gia đình ông L1 bà L2 đã có biên bản ủy quyền hoặc đã có văn bản đồng ý, hoặc văn bản đồng thuận cho việc thế chấp này hay chưa là trái quy định tại khoản 1, khoản 2, Điều 111; khoản 1, 2, Điều 146, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và khoản 2, Điều 109, Khoản 2 Điều 223, Khoản 2 Điều 217, Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 29 Điều 3, Điều 179, Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 1 Điều 64, Nghị định số 43/2014/NĐ - CP của Chính phủ ban hành ngày 15/5/2014. Ngân hàng B3 cho rằng GCNQSDĐ là cá nhân ông Nguyễn Văn L1 đứng tên là hoàn toàn không có căn cứ dựa trên cơ sở pháp lý. Điều 3 Chương I Nghị định của Hội đồng Bộ trưởng số 4-HĐBT ngày 7-1-1988 ban hành Điều lệ đăng ký và quản lý hộ khẩu; Luật đất đai đầu tiên được Quốc Hội thông qua ngày 29/12/1987 đã đề cập cụ thể đến đối tượng sử dụng đất và có quy định về “hộ gia đình”; Khoản 1, khoản 2 Điều 27; Điều 28, Điều 31, Điều 34, Điều 35 đều có qui định và thể hiện đất giao cho H12 gia đình; Nghị Định của Hội Đồng Bộ Trưởng số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 hướng dẫn về việc thi hành luật đất đai đã qui định chi tiết hộ gia đình có căn cứ xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 014270, vào sổ số 00885, QSDĐ/285 ngày 18/12/1991 mang tên ông Nguyễn Văn L1 là diện Hộ gia đình đứng tên trên GCN QSDĐ năm 1991...

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội (cấp phúc thẩm) bổ sung những người tham gia tố tụng gồm: Bà Nguyễn Thị T8, Bà Nguyễn Thị M2, Bà Nguyễn Huyền T9 (những người được hưởng thừa kế ở hàng thứ nhất). Đề nghị xem xét nguồn gốc đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn L1 bởi lẽ Hợp đồng thế chấp bất động sản bên thứ ba số 10/8573459/HĐBĐ ngày 8/2/2017 được ký kết trong khi chưa nhận được sự đồng ý bằng văn bản của chị Nguyễn Thị Hồng L13, anh Nguyễn Văn L3, chị Nguyễn Thị L12 (những người có tên trong hộ khẩu).

Từ những căn cứ và viện dẫn nêu trên, ông Nguyễn Thanh T3 là đại diện theo ủy quyền của ông L1, bà L2, anh L3 và anh S đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L1, bà L2, anh L3, anh S để tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 10/2017/8573459/HĐBĐ, được ký kết ngày 08/02/2017; Buộc Ngân hàng B3 trả lại cho gia đình ông L1, bà L2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 014270, vào sổ số 00885, QSDĐ/285 ngày 18/12/1991 mang tên ông Nguyễn Văn L1.

Ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2 đồng ý với phần trình bày của ông Nguyễn Thanh T3, ông L1 trình bày bổ sung như sau:

Gia đình ông bà không rõ khoản vay của Công ty C5 tại Ngân hàng C14, không còn nhớ đã ký những giấy tờ gì. Ông L1, bà L2 xác nhận vợ chồng ông bà có ký Hợp đồng thế chấp số 10/2017/8573459 ngày 08/02/2017 nhưng không được đọc nội dung hợp đồng. Ngoài nhà đất tại thửa đất số 134 – 135, tờ bản đồ 34 thuộc Khu phố Y, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh, (nay là phường T, tỉnh Bắc Ninh) thì gia đình ông L1, bà L2 không còn nhà đất nào khác. Gia đình ông L1, bà L2 cho bà H mượn “sổ đỏ” của gia đình để đi thế chấp Ngân hàng. Hiện gia đình ông bà cùng các con cháu vẫn đang ăn ở sinh hoạt tại tài sản thế chấp tại thôn Y, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Ông bà không đồng ý để Ngân hàng yêu cầu các cơ quan pháp luật xử lý tài sản của ông bà. Đề nghị bà H có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng để trả lại giấy tờ nhà đất cho ông bà. Ông bà sẽ thu xếp khoản nợ riêng để trả cho bà H. Đề nghị Ngân hàng thu hồi tài sản của gia đình bà H và trả lại tài sản cho gia đình ông L1, bà L2.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn V và bà Đỗ Thị L thống nhất trình bày:

Gia đình ông V, bà L chỉ cho bà H mượn “Sổ đỏ” của gia đình để đi thế chấp Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện đối với Công ty C5, việc vay nợ này Công ty C5 phải có trách nhiệm tự trả, ông V không biết. Ông V và bà L giữ nguyên lời khai đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V và bà L: Tuyên Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 03/2016 được Văn phòng C7 công chứng ngày 27/06/2016 là “vô hiệu” vì ông V và bà L không được đọc nội dung của Hợp đồng thế chấp, bà H mang hợp đồng đến cho ông V và bà L ký vào buổi tối tại nhà của ông bà chứ không ký ở Văn phòng C7; Yêu cầu Công ty C5 do bà Nguyễn Thị H – Giám đốc đại diện phải trả ngay các khoản nợ của Công ty tại ngân hàng để ngân hàng trả lại tài sản cho gia đình ông V, bà L. Đề nghị Ngân hàng thu hồi tài sản của gia đình bà H và trả lại tài sản cho gia đình ông V và bà L.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà Đ giữ nguyên lời khai đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Gia đình bà Đ chỉ cho bà H mượn “Sổ đỏ” của gia đình để đi thế chấp Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện đối với Công ty C5, việc vay nợ này Công ty phải có trách nhiệm tự trả, gia đình bà Đ không biết. Bà Đ không có tranh chấp gì đối với các hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ hay hợp đồng thế chấp của Công ty C5 tại B3.

Ngày 19/8/2024, bà Đ và ông V2 nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Nay bà xin rút lại một phần yêu cầu kháng cáo, bà Đ chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm liên quan đến tài sản thế chấp của gia đình bà. Cụ thể, bà Đ đề nghị Tòa xem xét: Tuyên Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2016 được Văn phòng C7 công chứng ngày 27/06/2016 là “vô hiệu” vì ông V2 và bà Đ không được đọc nội dung của Hợp đồng thế chấp này, bà H mang hợp đồng đến cho ông V2 và bà Đ ký vào buổi tối tại nhà của ông bà chứ không ký ở Văn phòng C7; Đề nghị Ngân hàng trả lại

giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BK364661 thửa đất 2(3) tờ bản đồ số 01, diện tích 297m², cấp ngày 23/09/2013 mang tên ông Phan Văn V1, bà Nguyễn Thị Đ.

Ngày 15/11/2024, ông Phan Văn V2 đã chết. Bà Đ và các con của ông bà là anh Phan Huy H6 và chị Phan Thị P nhận kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V1 cùng đề nghị tuyên “Hợp đồng thế chấp vô hiệu”.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ6 (B3) do ông Nguyễn Tiến T1 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ6 (tên viết tắt: B3) giữ nguyên lời khai tại cấp sơ thẩm và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bác bỏ toàn bộ kháng cáo của các bên đương sự. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ quyết định của Bản án sơ thẩm số 106/2024/KDTM – ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội và tuyên:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của B3 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” đối với Công ty TNHH C5.

II. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với “Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2018/8573459/HĐBĐ số công chứng 7379, quyền số 06/2018/TP/CC- SCC/HĐGD chứng nhận ngày 22/11/2018 bởi Văn phòng C10, tỉnh Sóc Trăng”.

III. Buộc Công ty C5 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho B3 toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8573459/HĐTD ký ngày 10/10/2016; Hợp đồng tín dụng số 01/8573459/2017/HĐTD ngày 20/03/2017; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/8573459/HĐTD ngày 23/11/2018 và các Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể được phê duyệt và các Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay). Tổng số tiền **tính đến ngày 31/07/2024 là 229.993.623.554 đồng**. Trong đó: Nợ gốc: 166.688.502.889 đồng (Một trăm sáu mươi sáu tỷ, sáu trăm tám mươi tám triệu, năm trăm linh hai nghìn, tám trăm tám mươi chín đồng); Nợ lãi là: 63.280.559.780 đồng (sáu mươi ba tỷ, hai trăm tám mươi triệu, năm trăm năm mươi chín nghìn, bảy trăm tám mươi đồng); Nợ lãi quá hạn là: 24.560.885 đồng (Hai mươi tư triệu, năm trăm sáu mươi nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng).

Kể từ ngày 01/08/2024, Công ty C5 còn phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể được phê duyệt tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc và toàn bộ các khoản lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 01/08/2024 cho đến ngày Công ty C5 thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp Công ty C5 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho B3, B3 có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp theo các hợp đồng thế chấp tại B3 để thu hồi nợ. B3 đề nghị được giữ nguyên bản án sơ thẩm và bác các yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với diện tích bị thiếu của gia đình ông L1 thì đề nghị được xử lý tại thời điểm thi hành án theo diện tích hiện trạng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị L6 trình bày:

Gia đình ông bà cho bà H mượn “sổ đỏ” của gia đình để đi thế chấp Ngân hàng. Ngày 21/8/2024, ông Nguyễn Xuân T (chồng bà L6) có đơn kháng cáo toàn

bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại toàn bộ bản án. Tuy nhiên, do sức khỏe yếu nên ông T không thể đến Tòa án thành phố Hà Nội để tham gia phiên tòa. Đây là lần thứ hai ông T vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cũng không ủy quyền cho ai khác tham gia tố tụng. Bà L6 không nộp đơn kháng cáo nhưng bà L6 không đồng ý ngân hàng phát mại tài sản của gia đình bà. Bà L6 đề nghị Tòa án thành phố Hà Nội buộc bà H có trách nhiệm trả hết khoản nợ cho Ngân hàng để Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AL 128346, số vào sổ cấp GCN: 2250/2007/QĐ-UB1185/2007 MS:10127653248 do UBND quận L cấp ngày 07/11/2007 mang tên ông Nguyễn Xuân T cho gia đình bà.

Tòa án công bố lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phát biểu:**

Về việc chấp hành pháp luật: Quá trình tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng, những người tiến hành tố đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành và thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 BLTTDS.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T: Ông Nguyễn Xuân T là người kháng cáo đã được Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do thì coi như từ bỏ việc kháng cáo, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T theo quy định tại điều 289 và khoản 3 Điều 296, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015; Luật đất đai 1993; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH C5 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn V2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Thanh T3 (đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Văn L3, Nguyễn Văn S), ông Phan Văn V, bà Đỗ Thị L. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 106/2024/KDTM – ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- Về án phí: giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1 Về quan hệ pháp luật và thời hiệu khởi kiện:

Tranh chấp hợp đồng tín dụng xảy ra giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ6 và Công ty TNHH C5 là tranh chấp giữa hai doanh nghiệp cùng có tư cách pháp nhân có mục đích lợi nhuận nên xác định tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ6 (Sau đây được viết tắt là: “B3”) khởi kiện bị đơn Công ty TNHH C5 (Sau đây gọi tắt là: “Công ty C5”) yêu

cầu thanh toán số tiền nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8573459/HĐTD ký ngày 10/10/2016; Hợp đồng tín dụng số 01/8573459/2017/HĐTD ngày 20/03/2017; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/8573459/HĐTD ngày 23/11/2018; các Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng. Do đó, tranh chấp được xác định trong vụ án là: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”. Đến nay bị đơn vẫn còn nợ nguyên đơn nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn nên chưa hoàn thành nghĩa vụ của hợp đồng, lãi suất quá hạn vẫn tiếp tục được tính đến khi bên vay trả xong nợ gốc. Vì vậy, Hợp đồng chưa kết thúc như thỏa thuận đã nêu tại mục 6 (Hiệu lực của hợp đồng). Đến nay các Hợp đồng vẫn được thực hiện nên việc nguyên đơn khởi kiện đối với số nợ chưa được bị đơn thanh toán là nằm trong thời hiệu khởi kiện.

1.2 Về thẩm quyền xét xử vụ án:

Xét các Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8573459/HĐTD ký ngày 10/10/2016; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/8573459/2017/HĐTD ngày 20/03/2017; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/8573459/HĐTD ngày 23/11/2018 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ6 - Chi nhánh T14 với Công ty TNHH C5 có thỏa thuận về vấn đề Luật áp dụng và giải quyết tranh chấp tại Mục 5 của Hợp đồng quy định: Hai bên thống nhất Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội hoặc Tòa án do Ngân hàng chỉ định.

Xét thấy, Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thụ lý vụ án KDTM nêu trên là đúng thẩm quyền giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; điểm b, g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.3 Về thủ tục kháng cáo:

Vụ án được xét xử tại cấp sơ thẩm từ ngày 31/7/2024 và tiến hành nghị án kéo dài đến ngày 06/8/2024. Ngày 16/8/2024, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của Bị đơn. Ngày 19/8/2024, Tòa án nhận được kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Văn V2 và bà Nguyễn Thị Đ; Ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn S (do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh T3 làm đơn kháng cáo); Ông Phan Văn V và bà Đỗ Thị L. Ngày 21/8/2024, Tòa án nhận đơn kháng cáo của người liên quan ông Nguyễn Xuân T.

1.3.1 Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nêu trên nộp trong hạn luật định. Những người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn. Do đó kháng cáo hợp lệ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông L1, bà L, anh L3, anh S, ông V, bà L, ông V1, bà Đ) là hợp lệ nên đơn kháng cáo được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

1.3.2 Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T. Xét thấy, ngày 21/8/2024, ông Nguyễn Xuân T (sinh năm 1952) có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 15/9/2024, ông T có đơn xin miễn giảm án phí do là người cao tuổi (trên 70 tuổi). Ông T đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 464/2025/QĐ – PT ngày 03/6/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 587/2025/QĐ – PT /2025/QĐ – PT ngày 09/7/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 707/2025/QĐ – TA ngày 11/8/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 605/2025/TB – TA ngày

18/8/2025 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Đây là lần thứ hai ông T vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, không có lý do. Như vậy, ông Nguyễn Xuân T là người kháng cáo đã được Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt thì coi như từ bỏ việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T theo quy định tại điều 289 và khoản 3 Điều 296, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.4 Về thủ tục tổng đạt:

Toà án cấp phúc thẩm đã tổng đạt hợp lệ, niêm yết các Thông báo, quyết định (thay cho giấy triệu tập đến phiên tòa) cho các bên đương sự. Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân tỉnh K (Nay là tỉnh An Giang) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác (ông B, ông T, anh N3, chị G, anh M, anh H3, chị M1, anh H6, chị P, anh Đ3, chị C1, anh H7, chị N2, chị A1) vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do; Anh L9 và chị H3 vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người liên quan nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Phiên tòa được mở lại lần thứ 3.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

1.5 Về việc xác định tư cách tố tụng của đương sự:

Ngày 06/05/2024, nguyên đơn có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 657582, sổ vào sổ cấp GCN số: CS02538 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 20/02/2017 tại địa chỉ ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2018/573459/HĐBĐ chứng nhận ngày 22/11/2018 bởi Văn phòng C10, tỉnh Sóc Trăng là tự nguyện, cần chấp nhận. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút là có căn cứ.

Ngày 19/8/2024, ông Phan Văn V2 và bà Nguyễn Thị Đ nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 15/11/2024, ông Phan Văn V2 đã chết. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã đưa bà Đ và các con của ông bà là anh Phan Huy H6 và chị Phan Thị P tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V2. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ có mặt, anh H6 và chị P vắng mặt.

1.6 Về phạm vi giải quyết phúc thẩm:

Bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông L1, bà L, anh L3, anh S (do ông Nguyễn Thanh T3 là đại diện theo ủy quyền), ông V2, bà Đ, ông V, bà L yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm:

Theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm có kháng cáo.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

2.1. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn S (do ông Nguyễn Thanh T3 là đại diện theo ủy quyền), ông Phan Văn V2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Phan Văn V, bà Đỗ Thị L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm:

2.1.1 Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng:

Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện: Bị đơn là Công ty TNHH C5 (Sau đây gọi tắt là: “*Công ty C5*”) là khách hàng của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ6 (Sau đây được viết tắt là: “*B3*”) theo các Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8573459/

HĐTD ký ngày 10/10/2016; Hợp đồng tín dụng số 01/8573459/2017/HĐTD ngày 20/03/2017; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/8573459/HĐTD ngày 23/11/2018; các Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng.

2.1.2 Xét hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8573459/HĐTD ngày 10/10/2016 (Sau đây gọi tắt là: “Hợp đồng tín dụng số 02/2016”); Hợp đồng tín dụng số 01/8573459/2017/HĐTD ngày 20/3/2017 (Sau đây gọi tắt là: “Hợp đồng tín dụng số 01/2017”); Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/8573459/HĐTD (Sau đây gọi tắt là: “Hợp đồng tín dụng số 02/2018”):

Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8573459/HĐTD ngày 10/10/2016:

Công ty C5 do bà Nguyễn Thị H – Chức vụ Giám đốc làm đại diện theo pháp luật đã ký Hợp đồng 02/2016 với B3 Chi nhánh T14 do ông Vũ Hoàng D – Chức vụ Giám đốc làm đại diện Chi nhánh (theo sự phân cấp và ủy quyền của B3), cụ thể với nội dung: Số tiền vay: 6.327.535.500 đồng; Mục đích vay: Đóng mới tàu hàng khô theo Giấy chứng nhận thẩm định thiết kế phương tiện thủy nội địa số 04206/16TS do Cục Đ7 cấp ngày 23/08/2016; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày Bên vay rút khoản vay đầu tiên; Thời hạn rút vốn của Hợp đồng: 1 năm; Lãi suất: 10,90%/năm (được áp dụng tới ngày 01/01/2017) và sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8573459/HĐTD ngày 10/10/2016, B3 đã tiến hành giải ngân cho Công ty C5 theo các Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay) cụ thể như sau: ngày 10/10/2016 số tiền 4.380.601.500 ĐỒNG và được B3 phê duyệt tại ngày 14/10/2016; ngày 19/01/2017 số tiền 1.946.934.000 đồng và được B3 phê duyệt tại ngày 19/01/2017.

Hợp đồng tín dụng số 01/8573459/2017/HĐTD ngày 20/03/2017:

Công ty C5 do bà Nguyễn Thị H – Chức vụ Giám đốc làm đại diện theo pháp luật đã ký Hợp đồng 02/2016 với B3 Chi nhánh T14 do ông Vũ Hoàng D – Chức vụ Giám đốc làm đại diện Chi nhánh (theo sự phân cấp và ủy quyền của B3), cụ thể với nội dung: Số tiền vay: 990.000.000 đồng; Mục đích vay: Đầu tư tài sản là xe ô tô Ford Everest 2.2 Titanium màu trắng; Thời hạn vay: 48 tháng; Thời hạn rút vốn: 30 ngày;

Lãi suất: 10,60%/năm (được áp dụng tới ngày 01/01/2018) và sau đó được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 01/8573459/2017/HĐTD ngày 20/03/2017, B3 đã tiến hành giải ngân cho Công ty C5 theo Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay) ngày 07/04/2017 số tiền **990.000.000** đồng (Chín trăm chín mươi triệu đồng) và được B3 phê duyệt tại ngày 07/04/2017.

*** Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/8573459/HĐTD ngày 23/11/2018:**

Công ty C5 do bà Nguyễn Thị H – Chức vụ Giám đốc làm đại diện theo pháp luật đã ký Hợp đồng 02/2016 với B3 Chi nhánh T14 do ông Vũ Hoàng D – Chức vụ Giám đốc làm đại diện Chi nhánh (theo sự phân cấp và ủy quyền của B3), cụ thể với nội dung: Hạn mức tín dụng: **170.000.000.000** đồng (Một trăm bảy mươi tỷ đồng); Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 30/09/2019; Thời hạn cho vay/Lãi suất cho vay: Được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động/bảo lãnh/ mở LC.

Tài sản bảo đảm: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà Điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng bảo đảm bao gồm Hợp đồng này.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/8573459/HĐTD ký ngày 23/11/2018, B3 đã tiến hành giải ngân cho Công ty C5 theo các “Giấy đề nghị giải ngân kèm Hợp đồng tín dụng cụ thể”.

Việc B3 Chi nhánh T14 và Công ty C5 ký kết các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng hạn mức tín dụng, các Giấy đề nghị giải ngân kèm Hợp đồng tín dụng cụ thể được các bên ký kết có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập và trên cơ sở tự nguyện, do người có thẩm quyền ký kết, nội dung thỏa thuận không trái quy định của pháp luật. Sau khi ký kết hợp đồng, không bên nào có ý kiến gì về thẩm quyền ký kết, nội dung hợp đồng. Do đó, các Hợp đồng tín dụng nêu trên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

2.1.2 Xét yêu cầu thanh toán khoản nợ gốc số tiền 166.688.502.889 đồng (Một trăm sáu mươi sáu tỷ, sáu trăm tám mươi tám triệu, năm trăm linh hai nghìn, tám trăm tám mươi chín đồng):

Xét thấy, quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nêu trên, trên cơ sở đề nghị của Công ty C5, theo bảng kê rút vốn, các giấy đề nghị giải ngân kèm Hợp đồng tín dụng cụ thể, giấy đề nghị cơ cấu lại thời hạn trả nợ kèm phụ lục hợp đồng tín dụng cụ thể kèm theo Ngân hàng TMCP Đ6 (B3) - Chi nhánh T14 đã giải ngân cho Công ty C5 với tổng số tiền gốc vay là **181.234.543.700 đồng** (Một trăm tám mươi một tỷ, hai trăm ba mươi tư triệu, năm trăm bốn mươi ba nghìn, bảy trăm đồng) để bổ sung vốn lưu động và đầu tư tàu hàng khô, đầu tư xe ô tô phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Đến ngày 18/10/2024 bị đơn mới chỉ thanh toán số nợ gốc là **14.546.040.811 đồng** và một phần tiền lãi. Sau nhiều lần gia hạn thời hạn trả nợ nhưng Công ty C5 yên T11 vẫn không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán theo như thỏa thuận. Toàn bộ nợ gốc của Hợp đồng tín dụng 02/2016/8573459/HĐTD

chuyển nợ quá hạn từ tháng 07/2020, toàn bộ nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 01/8573459/2017/HĐTD chuyển nợ quá hạn từ tháng 01/2021, toàn bộ nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 02/2018/8573459/HĐTD chuyển nợ quá hạn từ tháng 04/2021. Quá trình giải quyết vụ án và tại giai đoạn sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty C5 do bà Nguyễn Thị H xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc còn lại như trình bày của nguyên đơn. Do bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc chưa trả nên có nghĩa vụ thanh toán trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn Công ty C5 có nghĩa vụ thanh toán trả cho nguyên đơn B3 số tiền nợ gốc của các các Hợp đồng tín dụng số 02/2016/8573459/HĐTD ký ngày 10/10/2016; Hợp đồng tín dụng số 01/8573459/2017/HĐTD ngày 20/03/2017; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/8573459/HĐTD ngày 23/11/2018 các Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng là **166.688.502.889** đồng (Một trăm sáu mươi sáu tỷ, sáu trăm tám mươi tám triệu, năm trăm linh hai nghìn, tám trăm tám mươi chín đồng) là có căn cứ nên được chấp nhận.

2.1.3 Xét yêu cầu thanh toán khoản nợ lãi trong hạn số tiền 63.280.559.780 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 24.560.885 đồng:.

Hội đồng xét xử xét thấy, mức lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi suất gia hạn nợ các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kèm Hợp đồng tín dụng cụ thể là trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định tại Luật các tổ chức tín dụng 2010, Quyết định 1627/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001, Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016, Điều 7, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của HĐTP TAND Tối cao.

Sau khi cơ cấu lại khoản nợ, Ngân hàng B3 đã không tính lãi suất quá hạn cho Công ty C5 đối với các khoản vay trung hạn từ ngày 01/9/2021 và điều chỉnh giảm lãi suất trong hạn xuống 10,5%/năm và 9%/năm; Đối với khoản vay ngắn hạn thì không tính lãi suất quá hạn từ ngày 31/10/2019 và giảm lãi suất trong hạn xuống 7%/năm. Tạm tính đến ngày 31/7/2024, số tiền nợ lãi trong hạn là: 63.280.559.780 đồng; Số tiền nợ lãi quá hạn là: 24.560.885 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đã xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền nợ lãi trong hạn là: 63.280.559.780 đồng, số tiền nợ lãi quá hạn là: 24.560.885 đồng (tạm tính đến ngày 31/7/2024). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán trả cho nguyên đơn số tiền nợ lãi trong hạn là: 63.280.559.780 đồng (Sáu mươi ba tỷ, hai trăm tám mươi triệu, năm trăm năm mươi chín nghìn, bảy trăm tám mươi đồng); Số tiền nợ lãi quá hạn là: 24.560.885 đồng (Hai mươi tư triệu, năm trăm sáu mươi nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng) tạm tính đến ngày 31/7/2024 là có căn cứ chấp nhận.

Do đó, buộc bị đơn thanh toán trả cho nguyên đơn tổng số tiền (tạm tính đến ngày 31/07/2024) là **229.993.623.554 đồng**. Trong đó: Nợ gốc: 166.688.502.889 đồng (Một trăm sáu mươi sáu tỷ, sáu trăm tám mươi tám triệu, năm trăm linh hai nghìn, tám trăm tám mươi chín đồng); Nợ lãi trong hạn là: 63.280.559.780 đồng (sáu mươi ba tỷ, hai trăm tám mươi triệu, năm trăm năm mươi chín nghìn, bảy trăm tám

mười đồng); Nợ lãi quá hạn là: 24.560.885 đồng (Hai mươi tư triệu, năm trăm sáu mươi nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng) là có căn cứ chấp nhận.

2.1.4 Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn: Đề nghị được miễn giảm toàn bộ lãi suất, gia hạn thời hạn thanh toán nợ 06 tháng để rút tài sản bảo đảm của những người liên quan:

Nhận thấy, quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nêu trên, nguyên đơn đã nhiều lần thực hiện chính sách cơ cấu lại khoản nợ, miễn, giảm lãi suất trong hạn, không tính lãi suất quá hạn đối với Bị đơn. Tuy nhiên, Bị đơn vẫn không thực hiện thanh toán được khoản nợ theo thỏa thuận.

Hơn nữa, trong các Hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là B3 và bị đơn Công ty C5 không thỏa thuận việc miễn giảm lãi suất, gia hạn thời hạn thanh toán. Từ năm 2021 đến nay, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Việc Bị đơn yêu cầu được miễn toàn bộ tiền lãi, tiếp tục gia hạn thời hạn 06 tháng thanh toán nợ để rút tài sản bảo đảm là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

2.2. Xét hiệu lực của các Hợp đồng thế chấp tài sản:

2.2.1 Xét Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02/2016/85734 59/ HĐBĐ ngày 10/10/2016 là tài sản của Công ty C5.

Ngày 10/10/2016, Công ty C5 và B3 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02/2016/8573459/HĐBĐ: Tài sản thế chấp theo các hợp đồng này là Tàu hàng khô được đóng theo Giấy chứng nhận Thảm định thiết kế phương tiện thủy nội địa số 04206/16TS do Cục Đ7 cấp ngày 23/8/2016, đăng ký tàu số 1816/ĐK; tên tàu: Yên Thịnh 16; tên chủ tàu: Công ty TNHH C5; Số đăng ký: HN – 1816; cấp phương tiện: VR SII; Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Hà Nội. Đây là tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của công ty C5 để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng. Tại cấp phúc thẩm bị đơn đồng ý dùng tài sản này để thanh toán khoản nợ cho bị đơn tại B3. Do bị đơn Công ty C5 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm nêu trên là có căn cứ để chấp nhận.

2.2.2 Xét Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/8573459/2017/HĐBĐ ngày 20/3/2017 là tài sản của Công ty C5.

Ngày 20/03/2017, Công ty C5 và B3 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/8573459/2017/HĐBĐ.TS: tài sản thế chấp là Ford Everest 2.2 Titanium màu trắng theo Hợp đồng mua bán số 1903-02/2017/HĐMB-TG ngày 19/03/2017. Ngày 13/04/2017, Công ty C5 và B3 đã ký Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/8573459/2017/HĐBĐ.SĐBS sửa đổi về việc mô tả về tài sản thế chấp: Ford Everest 2.2 Titanium màu trắng; Giá trị: 1.245.000.000 VND; Giấy tờ gốc: đăng ký xe số 378382; Tên chủ xe: Công ty C5; Số khung: XMAWAGT

16842; Số máy: P4AT2360819; Màu sơn: trắng (BKS: 30E – 296.04). Ngày 07/04/2017, tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Hà Nội. Đây là tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp

pháp của Công ty C5 để đảm bảo cho khoản vay tại B3. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn đồng ý dùng tài sản này để thanh toán khoản nợ cho bị đơn tại B3. Do bị đơn Công ty C5 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn B3 yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên là có căn cứ để chấp nhận.

2.2.3 Xét Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 01/2018/8573459/HĐBĐ, số công chứng 459. Quyền số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 07/02/2018; Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số công chứng: 2187.2017; Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 23/05/2017; Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 11/2017/8573459/HĐBĐ, số công chứng 2393, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 23/03/2017; Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 14/2016/8573459/HĐBĐ, số công chứng 4350, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 09/05/2017; Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 07/2016/8573459/HĐBĐ, số công chứng 5152A.2016; Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 27/10/2016 và Văn bản sửa đổi Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 01/2016/8573459/SĐBS, số công chứng 1804.2017. Quyền số: 03TP/CC – SCC/HĐGD chứng nhận ngày 26/04/2017; Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 13/2016/8573459/HĐBĐ, số công chứng: 189/2017/TCTS – Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 12/04/2017 là các **Hợp đồng thế chấp đứng tên anh Nguyễn Xuân L9 và chị Nguyễn Thị Hồng H3; Ông Nguyễn Xuân B và Bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Xuân Đ3: Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, các ông bà và anh chị trên đều thừa nhận việc tự nguyện ký kết hợp đồng thế chấp. Trường hợp Công ty C5 không thanh toán được nợ thì các ông/bà tự nguyện phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản bảo đảm thu hồi nợ. Sau khi xét xử sơ thẩm, các ông/bà không có kháng cáo gì liên quan đến tài sản thế chấp. Do đó, tại cấp phúc thẩm không xét đối với các hợp đồng thế chấp liên quan đến các tài sản bảo đảm nêu trên.**

Các Hợp đồng thế chấp trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái quy định của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Sau khi ký kết hợp đồng thế chấp, không bên nào có ý kiến về thẩm quyền, nội dung, hình thức hợp đồng thế chấp. Do đó, các Hợp đồng thế chấp là hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia hợp đồng.

2.2.4 Xét Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 02/2016/8573 459/HĐBĐ, số công chứng: 3180.2016 Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 27/06/2016 bởi Văn phòng C7, Hà Nội và đã được đăng ký thế chấp ngày 29/06/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện G: Bên thế chấp là ông Phan Văn V2 và bà Nguyễn Thị Đ đã thế chấp cho B3 Chi nhánh T14 tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BK 364661, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00017/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 23/09/2013 đối với Thửa đất số 2(3); tờ bản đồ số 1; Diện tích: 297m2 (Hai trăm chín mươi bảy mét vuông)

Địa chỉ: Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay của Công ty C5.

Xét Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 03/2016/8573459/HĐBĐ, số công chứng: 3179.2016, Quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 27/06/2016 bởi Văn phòng C7, thành phố Hà Nội và đã được đăng ký thế chấp ngày 29/06/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện G: Bên thế chấp là ông Phan Văn V và bà Đỗ Thị L đã thế chấp cho B3 Chi nhánh T14 tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BK 364664, Số vào sổ cấp GCN: CH 00016/2122/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp ngày 23/09/2013 đối với Thửa đất số: 2(2). tờ bản đồ số 1; Diện tích: 238,7m² (Hai trăm ba mươi tám phẩy bảy mét vuông) Địa chỉ thửa đất: Thôn K, xã L, huyện G, thành phố Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay của Công ty C5.

Nội dung của cả hai hợp đồng thế chấp nêu trên, quy định:

Điều 4. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp: *Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ Tài sản thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên được bảo đảm đối với Ngân hàng phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng và Bên được bảo đảm trong khoảng thời gian từ ngày 10/6/2016 đến ngày 30/6/2026, bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại ...) và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác.*

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, ông V2, bà Đ, ông V và bà L đều xác nhận việc tự nguyện cho Công ty C5 mượn “sổ đỏ” để thế chấp ngân hàng. Việc ký kết các Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, lừa dối nên trường hợp Công ty C5 không thanh toán được khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên cho B3 thì B3 có quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm của các ông V2, bà Đ, ông V, bà Đỗ Thị L là có căn cứ để chấp nhận. Việc các ông bà cho rằng ông bà không liên quan đến khoản nợ của Công ty C5 là không có cơ sở chấp nhận.

2.2.5 Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn S (do ông Nguyễn Thanh T3 là đại diện theo ủy quyền) yêu cầu tuyên “Vô hiệu” đối với Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 10/2017/8573459/HĐBĐ, số công chứng: 74/2017/HĐTC. Quyền số: 01TP/CC – SCC/HĐGD chứng nhận ngày 08/02/2017 bởi Phòng C9 tỉnh Bắc Ninh (Sau đây được gọi tắt là: “*Hợp đồng thế chấp số 10/2017*”).

Xét nội dung Hợp đồng thế chấp số 10/20217 ngày 08/02/2017:

Bên thế chấp: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1965, số CMTND 126143974 cấp ngày 30/5/2013; Hộ khẩu thường trú: Y, G, T, Bắc Ninh. Và vợ là bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1965, số CMTND 125410106 cấp ngày 15/10/2016; Hộ khẩu thường trú: Y, G, T, Bắc Ninh.

Bên được bảo đảm: Công ty TNHH C5 (Sau đây gọi tắt là: “*Công ty C5*”); Số đăng ký kinh doanh 0101774144; Người đại diện: Bà Nguyễn Thị H – Giám đốc. Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP Đ6 – Chi nhánh T14 (Sau đây gọi tắt là: “*Ngân hàng*”); Người đại diện: Ông Vũ Hoàng D – Giám đốc.

Điều 2 Tài sản thế chấp:

Đề bảo đảm thanh toán kịp thời, đầy đủ khi đến hạn các nghĩa vụ đang tồn tại hoặc sẽ phát sinh trong tương lai của Bên được bảo đảm đối với Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng và/hoặc HĐCBL, Bên thế chấp theo đây thế chấp cho Ngân hàng tất cả các quyền sử dụng, quyền sở hữu và lợi ích của Bên thế chấp đối với tài sản dưới đây: Toàn bộ Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của Bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số A)14270, hồ sơ gốc số 00885 QSDĐ/285 do UBND huyện T cấp ngày 18/12/1991, mang tên ông Nguyễn Văn L1, cụ thể như sau:

+ Đất thổ cư: Thửa đất số 134; Tờ bản đồ số: 34; Diện tích 730m² (Bảy trăm ba mươi mét vuông).

+ Đất ao: Thửa đất số 135; Tờ bản đồ số 34; Diện tích 113m² (Một trăm mười ba mét vuông).

Được quyền sử dụng 843m² (Tám trăm bốn mươi ba mét vuông).

Điều 4. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp

1. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm:

a) Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ Tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 Hợp đồng này để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên được bảo đảm đối với Ngân hàng phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng và Bên được bảo đảm trong khoảng thời gian từ ngày 10/6/2016 đến ngày 30/6/2026, bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản cầm cố (Chi phí thu giữ, trông giữ, chi phí đấu giá, tiền án phí thi hành án ...) và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác. Đây là khoảng thời gian mà trong đó các Hợp đồng, văn bản tín dụng được ký kết; thời hạn vay/ cấp tín dụng được xác định theo từng Hợp đồng, văn bản tín dụng cụ thể.

Điều 5 Thời hạn thế chấp tài sản.

Việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng này có hiệu lực cho đến khi (i) Bên được bảo đảm đã thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 4 Hợp đồng này và Ngân hàng đã thực hiện các thủ tục giải chấp tài sản, đồng thời các Bên đã ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng này hoặc (ii) Bên thế chấp và/hoặc Bên được bảo đảm đã có biện pháp bảo đảm thay thế được Ngân hàng chấp nhận hoặc (iii) tài sản thế chấp đã được xử lý.

Điều 10 Xử lý tài sản thế chấp

1. Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp

a) Đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo HĐTD và/ hoặc HĐCBL mà Bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ;...

Theo đơn kháng cáo ngày 19/8/2024, đơn kháng có bổ sung ngày 30/6/2025 của anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2 (do ông Nguyễn Thanh T3 là đại diện theo ủy quyền) yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp số 10/2017 ngày 08/2/2017 và trình bày ý kiến như sau:

Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số A014270, hồ sơ gốc số 00885 QSDĐ/285 do UBND huyện T (Nay là tỉnh Bắc Ninh) cấp ngày

18/12/1991, mang tên ông Nguyễn Văn L1; Giấy chứng nhận hộ gia đình ông L1 gồm các thành viên: Nguyễn Văn L1, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Thị B1 (mẹ của ông L1 mất năm 2005), Nguyễn Thị Hồng L13, Nguyễn Văn L3, Nguyễn Thị L12. Ngoài ra, do ông Nguyễn Văn K1 (bố ông L1 mất năm 1982) do ông K1 bà B1 chết không để lại di chúc, di sản ông K1 bà B1 để lại chưa được phân chia. Ông K1 bà B1 có 04 người con: Nguyễn Thị T8, Nguyễn Huyền T9, Nguyễn Thị M2 và Nguyễn Văn L1. Ông L1, bà L2, anh L3, anh S cho rằng nhà đất thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 10/2017/8573459/HĐBĐ, số công chứng: 74/2017/HĐTC. Quyền số: 01TP/CC – SCC/HĐGD chứng nhận ngày 08/02/2017 là di sản thừa kế của ông K1, bà B1 nên yêu cầu đưa các đồng thừa kế, hàng thừa kế thứ nhất của ông K1 và bà B1 là bà Nguyễn Thị T8, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Huyền T9 và các con của ông L1 và bà L2 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có Công văn số 1746/2025/CV – TA ngày 25/8/2025 về việc yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến tài sản thế chấp. Ngày 28/8/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã nhận được Công văn số 371/CV – CNVPĐKĐĐ ngày 27/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Liên Phường C8 – Văn phòng C8 về việc cung cấp thông tin liên quan đến tài sản thế chấp, có nội dung:

“ ... Ngày 08/2/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C8 (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Liên Phường C8) nhận hồ sơ đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2 tại thửa đất số 134 và thửa số 135, tờ bản đồ số 34, địa chỉ thửa đất: Xã G, huyện T, tỉnh Hà Bắc (Nay là T, tỉnh Bắc Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A014270, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00885 QSDĐ/285 do UBND huyện T cấp ngày 18/12/1991. Hồ sơ gồm có: Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ6 – Chi nhánh T14 và ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2; Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 10/2017/8573459/HĐBĐ được Văn phòng C13, tỉnh Bắc Ninh chứng thực ngày 08/02/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A014270, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00885 QSDĐ/285 do UBND huyện T cấp ngày 18/12/1991. Căn cứ vào hồ sơ đã lập, ngày 08/2/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C8 (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Liên Phường C8) đã đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên theo quy định. Đến nay tài sản trên chưa được thực hiện xóa đăng ký thế chấp theo quy định. Có hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm kèm theo. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Liên Phường C8 cung cấp những thông tin liên quan đến tài sản thế chấp đến Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội được biết”.

Kèm theo Công văn, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C8 (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Liên Phường C8) đã cung cấp các tài liệu kèm theo là: Sổ địa chính, Sổ ghi chép tổng hợp (Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01, Quyết định số 285/QĐ- UB ngày 18/12/1991 của UBND huyện T, Giấy chứng

nhận QSD đất, Hợp đồng thế chấp Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp của thửa đất 134, 135, tờ bản đồ 34 xã G nêu trên.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Theo tài liệu các bên đương sự cung cấp và tài liệu do UBND phường G, Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C8 cung cấp tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm thể hiện:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số A014270, hồ sơ gốc số 00885 QSDĐ/285 do UBND huyện T (Nay là tỉnh Bắc Ninh) cấp ngày 18/12/1991; Trang 2 có nội dung: UBND huyện T chứng nhận: **Nguyễn Văn L1** được quyền sử dụng 842m² đất tại xã G, huyện T, tỉnh Hà Bắc; Theo bảng liệt kê dưới đây: Số tờ bản đồ 34; Số thửa 134; Diện tích 730; Mục đích sử dụng: T; Thời hạn sử dụng: lâu dài. Số tờ bản đồ 34; Số thửa 135; Diện tích 113; Mục đích sử dụng: Ao; Thời hạn sử dụng: lâu dài. Vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00885 QSDĐ/285, ngày 18/12/1991; Trang 3 (có sơ đồ kèm theo); T12 4 có nội dung: ngày 04/02/2015, thế chấp QSDĐ tại Ngân hàng TMCP Đ6 - Chi nhánh L theo Hợp đồng thế chấp được phòng C9 tỉnh Bắc Ninh, công chứng ngày 03/2/2015. Ngày 7/2/2017 Kèm theo giấy chứng nhận này có bổ sung giấy chứng nhận (có đóng dấu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T”. Do đó, có căn cứ xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là cấp cho ông Nguyễn Văn L1.

+ Hồ sơ, tài liệu làm căn cứ cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số A014270, hồ sơ gốc số do UBND huyện T (Nay là tỉnh Bắc Ninh) cấp là trên cơ sở Sao lục vị trí thửa đất theo Bản đồ địa chính xã G tỉ lệ 1: 1000 được Sở nông nghiệp tỉnh H phê duyệt ngày 26/01/1991; Sổ địa chính, Sổ ghi chép tổng hợp (sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1); Sổ mục kê ruộng đất lập năm 1991; Sổ đăng ký ruộng đất lập năm 1991. Quyết định số 285/QĐ – UB ngày 18/12/1991 của UBND huyện T về việc: Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và danh sách chủ sử dụng đất kèm theo. UBND phường G khẳng định ngoài các hồ sơ tài liệu đã cung cấp, không còn lưu giữ bất cứ hồ sơ, tài liệu nào khác.

+ Theo Quyết định số 285/QĐ-UB ngày 18/12/1991 của Ủy ban nhân dân huyện T thể hiện: “*Nay cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho htx sản xuất, K2, htx S1 và 1610 cá nhân sử dụng đất tại xã G (có danh sách kèm theo).*”. Theo Sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01 thể hiện tại thứ tự Số vào sổ số 885 có ghi tại cột “*Họ tên chủ sử dụng đất*” là ông “*Nguyễn Văn L1*”. Theo Sổ mục kê ruộng đất quyền số 03 năm 1991 cũng thể hiện cột “*Họ tên chủ sử dụng đất*” là ông “*Nguyễn Văn L1*”. Theo Sổ đăng ký ruộng đất quyền số 01 lập tại xã G ngày 20/09/1991 thể hiện tại trang số 134 (Bút lục 1752) thể hiện Số thứ tự 885, tại cột “*Họ, tên, tuổi, chỗ ở của chủ sử dụng ruộng đất*” là ông “*Nguyễn Văn L1*”. Tại Sổ địa chính (Bút lục 2032, 2033) cũng thể hiện tên ông “*Nguyễn Văn L1*”. Như vậy, sau khi xem xét, đánh giá các tài liệu, hồ sơ tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số A014270, hồ sơ gốc số 00885 QSDĐ/285 do UBND huyện T (Nay là tỉnh Bắc Ninh) cấp ngày 18/12/1991 thì không có bất cứ tài liệu nào khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận nêu trên là cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn L1.

+ Văn bản số 373/CV – CNVPĐKĐĐ ngày 13/10/2023 của Chi nhánh văn

phòng đăng ký đất đai thị xã C8 trả lời đơn đề nghị của ông Nguyễn Thanh T3 liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991 tại xã G, huyện T cho gia đình ông Nguyễn Văn L1 có nội dung “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành A014270, cấp ngày 18/12/1991 cho ông Nguyễn Văn L1 tại xã G, huyện T (nay là phường G, thị xã T) là cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn L1*”. Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C8 không có hồ sơ lưu trữ đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn L1 và không có tài liệu nào thể hiện thời điểm trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991 thì chủ sử dụng đất là “*hộ gia đình ông Nguyễn Văn L1*”.

+ Theo các tài liệu mà Ủy ban nhân dân phường G, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã T, Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bắc Ninh cung cấp: Thửa đất số 134 tờ bản đồ số 34 và thửa đất số 135 tờ bản đồ số 34 được cấp năm 1991. Hai thửa đất trên đã cấp trực tiếp cho cá nhân ông Nguyễn Văn L1 đứng tên, không cấp cho *hộ gia đình ông Nguyễn Văn L1*. Vì trong “Sổ mục kê ruộng đất” không thể hiện gồm những ai trong hộ gia đình ông Nguyễn Văn L1. Trong “Sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính” không thể hiện hộ gia đình gồm những người nào khác ngoài tên ông Nguyễn Văn L1. Ủy ban nhân dân xã G không có giấy tờ chứng minh trong hộ gia đình được cấp gồm những ai, chỉ có tên ông Nguyễn Văn L1. UBND phường G không lưu trữ Đơn xin xác nhận thành viên hộ tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L1.

+ Tại Công văn số 1449/UBND - TNMT ngày 23/11/2023, Ủy ban nhân dân thị xã T cho rằng “*Việc xác định giấy chứng nhận nêu trên là cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn L1 được căn cứ vào điểm b, mục 2, phần V, Thông tư số 302 TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của T16 và nội dung ghi tại trang số 02 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành A014270 cấp ngày 18/12/1991*”, nhưng tại trang 2 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A014270 cấp ngày 18/12/1991 không thể hiện cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L1 mà chỉ ghi tên **Nguyễn Văn L1**.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử xét thấy: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo Quyết định số 285/QĐ ngày 18/12/1991 của UBND huyện T là cấp cho ông Nguyễn Văn L1. Không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để xác định Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên là cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn L1. Ngoài ra, ông L1 không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh thửa đất thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của hộ gia đình ông. Từ năm 1991 đến trước thời điểm Ngân hàng B3 khởi kiện, hộ gia đình ông L1 cũng không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại về việc UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân ông L1. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông Nguyễn Văn L1 là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 134 tờ bản đồ số 34 và thửa đất số 135 tờ bản đồ số 34 tại xã G, huyện T, tỉnh Hà Bắc (nay là T, tỉnh Bắc Ninh).

Ngày 04/02/2015, ông Nguyễn Văn L1 thế chấp tài sản nhà đất trên cho Ngân hàng TMCP Đ6 - Chi nhánh L đến ngày 07/02/2017 không có ai khiếu nại tố cáo hay tranh chấp gì. Đến ngày 08/02/2017, ông Nguyễn Văn L1 thế chấp tại B3 - Chi nhánh

T14; cùng ngày 08/02/2017, bên thế chấp - ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2 và bên nhận thế chấp - B3 - Chi nhánh T14 đã ký đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thôn N, xã G, huyện T, Bắc Ninh cho khoản vay của Công ty C5 tại B3 - Chi nhánh T14 gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C8 - Chi nhánh huyện T và đã được chứng nhận ngày 08/02/2017. Đến nay chưa có ai khiếu nại, tố cáo hay khởi kiện tranh chấp nào gửi đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết về việc thế chấp tài sản nhà đất của ông Nguyễn Văn L1. Việc thông báo cho các thành viên trong gia đình là quyền của ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2.

Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án bà L2 vợ ông đã được Tòa án cấp sơ thẩm hướng dẫn làm đơn yêu cầu độc lập và nộp các tài liệu chứng cứ kèm theo. Nhưng bà L2 không có yêu cầu độc lập, không cung cấp tài liệu chứng cứ. Bản án sơ thẩm xác định đây là tài sản của cá nhân ông Nguyễn Văn L1 có căn cứ. Do đó, ông L1 là người có quyền thế chấp quyền sử dụng đất, giao dịch thế chấp là hợp pháp. Vì vậy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị, em, con của ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2 vào tham gia tố tụng là phù hợp với quy định của pháp luật. Ngoài ra, những người này hiện cũng không sinh sống trên tài sản thế chấp. Như vậy, yêu cầu kháng cáo của ông L1, bà L2, anh L3, anh S đề nghị Tòa án bổ sung người tham gia tố tụng nêu trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Số Chứng minh thư nhân dân của ông Nguyễn Văn L1 là “**125143974**”. Có sai sót trong việc ghi nhận số chứng minh thư nhân dân của ông Nguyễn Văn L1 trên Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 10/2017/8573459/HĐ BD ngày 08/02/2017, trên Biên bản định giá số 10/2017/857/3459/BBĐG ngày 17/07/2017 và trên Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là “**126143974**”. Đây là lỗi khi đánh máy các văn bản trên. Việc nhầm lẫn chỉ xảy ra ở một chữ số trong tổng thể 09 chữ số. Ông L1, bà L2 đã xác nhận trực tiếp ký vào các văn bản trên.

Vị trí thửa đất là tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận số 00885 QSDĐ/285 do UBND huyện T cấp ngày 18/12/1991 là: “*xã G, huyện T, tỉnh Hà Bắc*”. Qua nghiên cứu các hồ sơ, tài liệu kèm theo và thông qua việc thẩm định tài sản thế chấp nêu trên đã đủ cơ sở để khẳng định vị trí thửa đất tại thời điểm thế chấp (năm 2017) tọa lạc tại **Thôn Y, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (tỉnh Bắc Ninh được tách từ tỉnh Hà Bắc cũ)**, địa giới hành chính hiện nay là: Khu phố Y, phường T, tỉnh Bắc Ninh). Tại nội dung kháng cáo bổ sung, Người kháng cáo cho rằng vị trí thửa đất bị ghi sai là **Thôn N** (theo Biên bản định giá số 10/2017/857/3459/BBĐG ngày 17/01/2017, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất). Qua xem xét tổng thể về mã số, số vào sổ cấp và ngày cấp của Giấy chứng nhận số 00885 QSDĐ/285 do UBND huyện T cấp ngày 18/12/1991, các đặc điểm nhận dạng khác và mô tả kỹ thuật của thửa đất như số tờ bản đồ, số thửa, diện tích, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng của thửa đất đều chính xác, không có sai sót. Xác định có việc nhầm lẫn tên thôn trong các văn bản nêu trên. Tuy nhiên, tên thửa đất 134, 135, tờ

bản đồ 34, vị trí thửa đất tọa lạc tại **Thôn Y, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (tỉnh Bắc Ninh** được tách từ tỉnh Hà Bắc cũ), địa giới hành chính hiện nay là: Khu phố Y, phường T, tỉnh Bắc Ninh) là chính xác. Ông L1, bà L2 cũng xác nhận ngoài thửa đất trên, gia đình ông bà không có nhà đất nào khác. Việc xác định, tiếp cận vị trí thửa đất vẫn được đảm bảo và việc nhầm lẫn tên thôn không làm thay đổi bản chất của việc xác lập, ký kết và thực hiện Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số: 10/2017/8573459/HĐBĐ được Văn phòng C13, tỉnh Bắc Ninh chứng thực ngày 08/02/2017.

Tổng diện tích đất ông Nguyễn Văn L1 được quyền sử dụng là 843m² bao gồm: 730m² của thửa số 134 và 113 m² của thửa số 135. Trong đó, 730 m² đất có mục đích sử dụng ký hiệu là “T”. Căn cứ Quyết định số 56-ĐKTK ngày 05/11/1981 của T16 ban hành bản quy định về thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất, Quyết định số 237/QĐ-LB ngày 3/8/1989 của L13 T16, Quyết định số 499-QĐ/ĐC quy định mẫu sổ địa chính, sổ mục kê đất, sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ theo dõi biến động đất đai thì ký hiệu “T” được hiểu là “*mục đích để ở*”. Mục đích này cũng thống nhất với các tài liệu như Sổ mục kê (bút lục 1756, 1757), sổ đăng ký ruộng đất (bút lục 1752, 1753). Thực tế, gia đình ông L1 đã sinh sống, quản lý, sử dụng toàn bộ phần diện tích trên ổn định, lâu dài, cho đến nay không có tranh chấp và không ai có đề nghị hay yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm rõ, xác định lại mục đích sử dụng đất nêu trên. Việc ông L1, bà L2, anh L3, anh S kháng cáo cho rằng trong 730m² thuộc thửa số 134 cấp ghi tên ông Nguyễn Văn L1 bao gồm 240m² đất ở và 490m² đất vườn là không có căn cứ chấp nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy không đủ cơ sở để xem xét nội dung này của Người kháng cáo.

Về thời hạn sử dụng đất đối với 113m² đất ao: Căn cứ Điều 1 Luật Đất đai năm 1987 quy định: “*Nhà nước giao đất cho các nông trường, lâm trường, hợp tác xã, tập đoàn S2, lâm nghiệp, xí nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức xã hội và cá nhân dưới đây gọi là người sử dụng đất để sử dụng ổn định, lâu dài.*”. Căn cứ khoản 1 Điều 49 Luật Đất đai năm 1987 quy định: “*Người sử dụng đất có những quyền lợi sau đây: 1. Được sử dụng đất ổn định, lâu dài, có thời hạn hoặc tạm thời nhưng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định khi giao đất*”. Căn cứ Khoản 1 Mục V Quyết định số 201-QĐ-ĐKTK ngày 14/07/1989 của T16 về việc ban hành quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “*Trang 2 và 3: Là phần chính của giấy chứng nhận, ghi rõ tên người sử dụng đất; số hiệu, diện tích, mục đích và thời hạn sử dụng từng khu đất*”.

Như vậy, thời hạn sử dụng lâu dài đối với đất ao tại Giấy chứng nhận số 00885 QSDĐ/285 do UBND huyện T (nay là tỉnh Bắc Ninh) cấp ngày 18/12/1991 là phù hợp với quy định pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (năm 1991). Ông L1, bà L2, anh L3, anh S kháng cáo cho rằng đất ao chỉ có thời hạn 50 năm là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với hiện trạng tài sản trên đất: Đối với các tài sản gắn liền với đất được xác định là nhà, công trình trên đất thì ông L1, bà L2, anh L3, anh S không đưa ra được cơ sở pháp lý, tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho nguồn gốc, thời điểm, dòng vốn hình thành các tài sản này. Do đó, tài sản thế chấp được xác định thuần túy trên

cơ sở hồ sơ pháp lý của tài sản.

Ngoài ra, căn cứ Biên bản định giá số 10/2017/857/3459/BBĐG ngày 17/07/2017 thể hiện: “*Bên bảo đảm cam kết tất cả tài sản đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai gắn liền với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các công trình, trang thiết bị do Bên bảo đảm cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đều thuộc tài sản thế chấp*”.

Nội dung cam kết trên phù hợp với các quy định pháp luật tại: Điều 321 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Khoản 12 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP; Điều 20 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ về quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Căn cứ: Điều 33 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/07/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Điều 01 Thông tư số 08/2014/TT-BTP ngày 26/02/2014 của Bộ tư pháp về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2011/TT-BTP ngày 16/02/2011 của Bộ tư pháp về hướng dẫn một số vấn đề về đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án theo phương thức trực tiếp, bưu điện, fax, thư điện tử tại trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản của cục Đ9 thuộc Bộ tư pháp và Thông tư số 22/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ tư pháp về hướng dẫn về đăng ký, cung cấp thông tin trực tuyến giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án; Điều 09 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ về quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Vấn đề mô tả tài sản thế chấp là quyền tài sản (nói chung) thì chỉ cần mô tả chung, không bắt buộc mô tả chi tiết nhưng phải thể hiện được các điểm chính như tên tài sản, căn cứ pháp lý phát sinh quyền tài sản. Việc mô tả thêm các thông tin khác về tài sản (nếu có) được pháp luật khuyến khích và không phải là yêu cầu bắt buộc.

Căn cứ Khoản 1 Điều 48 Luật Công chứng năm 2014, Đ5 d Khoản 1 Điều 48, Khoản 2 Điều 50 Luật Công chứng năm 2024 thì trong trường hợp người có thẩm quyền giao kết hợp đồng của tổ chức tín dụng đã đăng ký chữ ký mẫu tại tổ chức hành nghề công chứng thì người đó có thể ký trước vào hợp đồng; Công chứng viên phải đối chiếu chữ ký của họ trong hợp đồng với chữ ký mẫu trước khi thực hiện công chứng. Do vậy, căn cứ lời chứng của Công chứng viên, Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng đúng theo quy định pháp luật trong trường hợp này. Ông L1, bà L2, anh L3, anh S cho rằng đây là dấu hiệu của sự giả mạo, lừa dối là không có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, có một số lỗi kỹ thuật do nhầm lẫn khi đánh máy như: “UBND huyện T, tỉnh Hà Bắc” là cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ chứ không phải “tỉnh Bắc Ninh” (Bắc Ninh là tỉnh tách ra từ tỉnh Hà Bắc cũ, sau thời điểm cấp GCNQSDĐ); Hợp đồng thế chấp được ký kết ngày “08/02/2017” chứ không phải ngày “17/01/2017”. Tuy nhiên, giữa nguyên đơn B3 và ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2 chỉ ký kết, xác lập duy nhất Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 10/2017/8573459/HĐBĐ ngày 08/02/2017 đối với bất động sản

duy nhất của gia đình ông L1, bà L2, anh L3, anh S là 843m² bao gồm: 730m² của thửa số 134 và 113 m² của thửa số 135, tờ bản đồ 34 nêu trên. Do đó, việc nhằm lẫn trên không làm thay đổi bản chất giao dịch/quan hệ thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2. Có căn cứ xác định việc ký kết Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 10/2017/8573459/HĐBĐ ngày 08/02/2017 và việc thực hiện các thủ tục liên quan đều đảm bảo tuân thủ đúng và đầy đủ quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của gia đình ông L1, bà L2 đề nghị “tuyên Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số công chứng 10/2017/8573459/HĐBĐ, số công chứng 74/2017/HĐTC, quyền số 01/TP/CC - SCC/HĐGD được Phòng Công chứng số 3 tỉnh C9 công chứng ngày 08/02/2017 là vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

Như vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số công chứng 10/2017/8573459/HĐBĐ, số công chứng 74/2017/HĐTC, quyền số 01/TP/CC SCC/HĐGD được Phòng Công chứng số 3 tỉnh C9 công chứng ngày 08/02/2017, đã ký giữa Bên thế chấp ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2; Bên được bảo đảm là Công ty C5 và bên nhận thế chấp là B3 - Chi nhánh T14. Hợp đồng thế chấp đã được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức không trái với quy định của pháp luật, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, Hợp đồng thế chấp có hiệu lực thi hành đối với các bên. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2 xác nhận đã ký Hợp đồng thế chấp nêu trên. Ngoài nhà đất tại địa chỉ Thửa đất số 134,135 tờ bản đồ 34 Khu phố Y, xã G, huyện T, tỉnh Hà Bắc (Khu phố Y, phường G, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (Nay là: Khu phố Y, phường T, tỉnh Bắc Ninh) thì gia đình ông L1, bà L2 không còn nhà đất nào khác.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có nội dung: “... Theo Sơ đồ kỹ thuật thửa đất số 192/2025/HSKTTĐ ngày 15/8/2025 của Công ty cổ phần P2, tổng diện tích hai thửa đất là 833, 5m² (trong đó diện tích đất ao theo Giấy chứng nhận là thửa 134 có diện tích 113m²). Nhà đất trên giữ nguyên hiện trạng, không có sự thay đổi, sửa chữa, cải tạo, xây dựng mới kể từ khi thế chấp đến nay. Quá trình xem xét thẩm định, đại diện ngân hàng B3 nhận thấy hiện trạng của 2 thửa đất trên là không phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo Quyết định số 285/QĐ ngày 18/12/1991 nên nguyên đơn có ý kiến: Tài sản đảm bảo được xử lý theo diện tích, kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản...”.

Đến nay, Công ty C5 không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên: Trong trường hợp Công ty C5 không thanh toán được khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên cho B3 thì B3 có quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm theo nội dung Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số công chứng 10/2017/8573459/HĐBĐ, số công chứng 74/2017/HĐTC, quyền số 01/TP/CC SCC/HĐGD được Phòng Công chứng số 3 tỉnh C9 công chứng ngày 08/02/2017 là có căn cứ nên được chấp nhận.

*** Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện:**

Án sơ thẩm có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Qua những phân tích đánh giá trên Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn Công ty C5 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn S, ông Phan Văn V2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Phan Văn V, bà Đỗ Thị L. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T tại cấp phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không xem xét.

Các yêu cầu khác của đương sự không có căn cứ nên không được chấp nhận.

3. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà: Phan Văn V2 (do bà Đ, anh H6, chị P kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Văn L3, Nguyễn Văn S (Do ông Nguyễn Thanh T3 là đại diện theo ủy quyền); Ông Phan Văn V, bà Đỗ Thị L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Xuân T được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi (trên 60 tuổi).

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 30; Điều 148; Điều 227; Điều 228; Điều 289 Điều 296; Điều 312 Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều: 293, Điều 295, Điều 296, Điều 317, Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 91, Điều 95 Luật Các Tổ chức Tín dụng năm 2010 (Nay là Điều 100, 103 của Luật Các Tổ chức Tín dụng năm 2024);

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Thông tư số 06/2023/TT – NHNN ngày 28/6/2023 của Ngân hàng N6 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 39/2016/TT – N7 ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 83/2010/NĐ – CP ngày 23/7/2010; Nghị định số 11/2012/ NĐ – CP ngày 22/02/2012 quy định của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm.

Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009;

Điểm đ khoản 2 Điều 12; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí và lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân T.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là Công ty TNHH C5.

3. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ông Phan Văn V2 (do bà Nguyễn Thị Đ, anh Phan Huy H6 và chị Phan Thị P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng); Bà Nguyễn Thị Đ; Ông Phan Văn V; Bà Đỗ Thị L; Ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Văn L3, anh Nguyễn Văn S (do ông Nguyễn Thanh T3 là đại diện theo ủy quyền).

4. Giữ nguyên Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 106/2024/KDTM-ST ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

5. Về án phí Kinh doanh Thương mại phúc thẩm:

- Công ty TNHH C5 phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0030537 ngày 20/09/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Xác nhận Công ty TNHH C5 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Ông Phan Văn V và bà Đỗ Thị L, mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0030554 ngày 23/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Xác nhận ông Phan Văn V và bà Đỗ Thị L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Văn L1 (do ông Nguyễn Thanh T3 là đại diện theo ủy quyền) phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0030560 ngày 25/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Xác nhận ông Nguyễn Văn L1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Bà Nguyễn Thị L2 (do ông Nguyễn Thanh T3 là đại diện theo ủy quyền) phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0030561 ngày 25/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Xác nhận bà Nguyễn Thị L2 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Anh Nguyễn Văn L3 (do ông Nguyễn Thanh T3 là đại diện theo ủy quyền) phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0030562 ngày 25/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Xác nhận anh Nguyễn Văn L3 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Anh Nguyễn Văn S (do ông Nguyễn Thanh T3 là đại diện theo ủy quyền) phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

0030563 ngày 25/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Xác nhận anh Nguyễn Văn S đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Ông Phan Văn V2 (do bà Nguyễn Thị Đ, anh Phan Huy H6 và chị Phan Thị P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) và bà Nguyễn Thị Đ mỗi người phải chịu: 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0030553 ngày 23/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Xác nhận ông Phan Văn V2 và bà Nguyễn Thị Đ đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Miễn án phí KDTM phúc thẩm cho ông Nguyễn Xuân T do ông T là người cao tuổi (trên 60 tuổi).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thanh Thảo Nguyễn Thị Phương T13 Nguyễn Bích H13

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình, TP. Hà Nội;
(Nay là Tòa án Khu vực I- TP Hà Nội).
- Phòng THADS Khu vực I- TP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Bích Hạnh