TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2026/KDTM-PT
Ngày: 14/4/2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Dương Tuyết Mai

Các thẩm phán: 1. Ông Tống Quốc Thanh

2. Bà Nguyễn Thị Phương Thủy

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Vũ Hoàng Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Phạm Thị Liên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 253/2025/KDTM-TLPT ngày 15/12/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên toà số 113/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 182 /QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần C4.**

Địa chỉ: Số A T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B - Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đức H - Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Đào Hồng N - Phó Giám đốc Chi nhánh Đ7. Ông Nguyễn Mạnh H1 - Phó phòng tổ chức tổng hợp và ông Trịnh Ngọc L - Cán bộ phòng tổ chức tổng hợp Chi nhánh Đ7.

***2. Bị đơn:* Công ty Cổ phần X.**

Địa chỉ: Số B đường Đ, thôn D, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Xuân M, sinh năm 1976 - Giám đốc (Ông Đào Xuân M hiện đang chấp hành hình phạt tù tại Trại giam P1, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Đỗ Minh T, sinh năm 1967. Địa chỉ: Nhà số B, đường H, thôn Đ, xã S, thành phố Hà Nội.

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

4.1. Bà Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1968 (Vợ ông T).

4.2. Anh Đỗ Minh A, sinh năm 2001 (Con ông T).

Đều có địa chỉ: Địa chỉ: Nhà số B, đường H, thôn Đ, xã S, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Đỗ Minh A là: Ông Đỗ Minh T, sinh năm 1967. Địa chỉ: Nhà số B, đường H, thôn Đ, xã S, thành phố Hà Nội.

4.3. Ông Đào Xuân M, sinh năm 1976.

Hộ khẩu thường trú: Thôn T, xã S, thành phố Hà Nội. Hiện ông Đào Xuân M hiện đang chấp hành hình phạt tù tại Trại giam P1, tỉnh Thái Nguyên.

4.4. Bà Trương Thị C, sinh năm 1964.

4.5. Anh Nguyễn Trương Hoàng V1, sinh năm 1988 (Con bà C).

4.6. Anh Nguyễn Việt H2, sinh năm 1990 (Con bà C).

4.7. Chị Mẫn Thị Bích N1, sinh năm 1996 (Vợ anh H2).

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Trương Hoàng V1, anh Nguyễn Việt H2, chị Mẫn Thị Bích N1 là: Bà Trương Thị C, sinh năm 1964. Địa chỉ: Nhà số B, đường H, thôn Đ, xã S, thành phố Hà Nội.

4.8. Ông Vũ Xuân Đ, sinh năm 1955.

4.9. Bà Đàm Thị T1, sinh năm 1962 (Vợ ông Đ).

4.10. Anh Vũ Lam T2, sinh năm 2000 (Con ông Đ, bà T1).

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Vũ Lam T2 là: Bà Đàm Thị T1, sinh năm 1962.

Đều có địa chỉ: Nhà C khu dân cư T, xã S, thành phố Hà Nội.

4.11. Ông Quách Xuân Q, sinh năm 1947.

4.12. Bà Quách Thị N2, sinh năm 1952 (Vợ ông Q).

4.13. Anh Quách Duy Q1, sinh năm 1979 (Con ông Q, bà N2).

4.14. Chị Nguyễn Thị N3, sinh năm 1983 (Vợ anh Q1).

4.15. Cháu Quách Duy M1, sinh năm 2005 (Con anh Q1, chị N3).

4.16. Cháu Quách Quỳnh H3, sinh năm 2009 (Con anh Q1, chị N3).

4.17. Anh Quách Anh V2, sinh năm 1983 (Con ông Q, bà N2).

4.18. Chị Phùng Thị T3, sinh năm 1993 (Vợ anh V2).

4.19. Cháu Quách Anh T4, sinh năm 2020 (Con anh V2, chị T3).

4.20. Chị Quách Thị Thùy V3, sinh năm 1981 (Con ông Q, bà N2).

4.21. Cháu Lê Mai T5, sinh năm 2002 (Con chị V3).

4.22. Cháu Lê Minh Á, sinh năm 2005 (Con chị V3).

Địa chỉ: Số nhà B, ngõ Đ, thôn T, xã Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Quách Xuân Q, anh Quách Duy Q1, chị Nguyễn Thị N3, cháu Quách Duy M1, anh Quách Anh V2, chị Phùng Thị T3, cháu Quách Anh T4, chị Quách Thị Thùy V3, cháu Lê Mai T5, cháu Lê Minh Á là: Bà Quách Thị N2, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số nhà B, ngõ Đ, thôn T, xã Đ, thành phố Hà Nội.

4.23. Bà Ngô Ngọc M2, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số B, ngõ B, tổ C, phường B, thành phố Hà Nội.

4.24. Ông Hoàng Minh C1, sinh năm 1973.

4.25. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1978 (Vợ ông C1).

4.26. Chị Hoàng Thị Thanh T7, sinh năm 1999 (Con ông C1, bà T6).

4.27. Anh Hoàng Trọng N4, sinh năm 2007 (Con ông C1, bà T6).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị T6, chị Hoàng Thị Thanh T7, anh Hoàng Trọng Nghĩa L1: Ông Hoàng Minh C1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Xóm N, xã Đ, thành phố Hà Nội.

4.28. Ông Hoàng Hữu T8, sinh năm 1957.

4.29. Bà Lê Thị L2, sinh năm 1959 (Vợ ông T8).

4.30. Anh Hoàng Hữu T9, sinh năm 1982 (Con ông T8).

4.31. Chị Hoàng Thị H4, sinh năm 1985. Địa chỉ: Thôn M, xã Đ, thành phố Hà Nội (Thôn M, xã M, huyện Đ, thành phố Hà Nội cũ).

4.32. Chị Hoàng Thị H5, sinh năm 1987 (Vợ anh H1).

4.33. Chị Ngô Thị H6, sinh năm 1985 (Vợ anh T9).

4.34. Anh Hoàng Hữu Vương A1, sinh năm 2005 (Con anh H1, chị H5).

4.35. Cháu Hoàng Thị Hải Y, sinh năm 2009 (Con anh H1, chị H5).

4.36. Cháu Hoàng Thị Khánh V4, sinh năm 2006 (Con anh T9, chị H6).

4.37. Cháu Hoàng Hữu Đ1, sinh năm 2008 (Con anh T9, chị H6).

4.38. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh Hoàng Hữu H7, sinh năm 1980 (Con ông T8, bà L2, anh H7 chết năm 2018) gồm bố, mẹ và vợ, con: Ông

Hoàng Hữu T8, bà Lê Thị L2, chị Hoàng Thị H5, anh Hoàng Hữu Vương A1, cháu Hoàng Thị Hải Y.

Người đại diện hợp pháp của cháu Hoàng Thị Hải Y là chị Hoàng Thị H5.

Người đại diện hợp pháp của cháu Hoàng Hữu Đ1 là: Anh Hoàng Hữu T9 và chị Ngô Thị H6.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị L2, anh Hoàng Hữu T9, chị Ngô Thị H6, chị Hoàng Thị H4, chị Hoàng Thị H5, cháu Hoàng Hữu Vương A1, cháu Hoàng Thị Khánh V4 là: Ông Hoàng Hữu T8, sinh năm 1957. Địa chỉ: Nhà số D, ngõ S, đường số B thôn Đ, xã V, thành phố Hà Nội (Nhà số D, ngõ S, đường số B thôn Đ, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội cũ).

Có mặt: Ông Đào Hồng N; Ông Phạm Hoàng P; Bà Đàm Thị T1; ông Hoàng Hữu T8, anh Quách Duy Q1 là đại diện theo ủy quyền của ông Quách Xuân Q, bà Quách Thị N2,

Vắng mặt: Các đương sự còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện và các bản tự khai, Nguyên đơn trình bày:

1. Về quan hệ tín dụng: Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 và Công ty cổ phần X đã ký kết các hợp đồng tín dụng cùng các khế ước nhận nợ như sau:

* Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011:

- Hạn mức: 30.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Vay vốn lưu động bằng Việt Nam đồng mua nguyên vật liệu và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh; Lãi suất: Áp dụng lãi suất thả nổi; Thời hạn vay: Tối đa 05 tháng kể từ ngày nhận nợ trên mỗi giấy nhận nợ. Thời hạn duy trì hạn mức cho vay: từ 20/01/2011 đến 20/01/2012.

* Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011:

- Số tiền vay: 4.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Mua nguyên vật liệu và các chi phí hợp lý khác phục vụ thi công công trình; Lãi suất: Áp dụng lãi suất thả nổi; Thời hạn vay: 8 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên.

* Hợp đồng tín dụng số 138/ HĐTD-NHCTĐA ngày 25/11/2011:

- Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng; Giải ngân: 2.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Mua nguyên vật liệu và các chi phí hợp lý khác phục vụ thi công công trình; Lãi suất: Áp dụng lãi suất thả nổi; Thời hạn vay: 6 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên.

* Hợp đồng tín dụng số 62/ HĐTD-NHCTĐA ngày 12/05/2011:

- Số tiền vay: 345.450 USD (Ba trăm bốn mươi lăm nghìn, bốn trăm năm mươi đô la Mỹ); Mục đích vay: Mua nguyên vật liệu và các chi phí hợp lý khác phục vụ thi công công trình; Lãi suất: Áp dụng lãi suất thả nổi và tần suất thay đổi lãi suất là 1 tháng/1 lần; Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên.

2. Tài sản bảo đảm:Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của các khoản vay nêu trên Công ty cổ phần X, các Bên thế chấp đã ký các hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 để thế chấp tài sản của mình đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần X. Cụ thể như sau:

2.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Đ, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 822729, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 00700.QS do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 02/12/2003 mang tên hộ bà Trương Thị C. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1039/2011/HĐTC ngày 22/03/2011.

2.2. Quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tại thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 474101, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH00847 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 26/05/2011 mang tên ông Đào Xuân M. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 4813/2011/HĐTC ngày 24/12/2011.

2.3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0161041, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 00041QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 18/11/1994 mang tên ông Nguyễn Văn T10. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 2931/2011/HĐTC ngày 20/07/2011.

2.4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn V, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 117510, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 5121QSDĐ/18069.2000 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 29/09/2000 mang tên bà Đàm Thị T1 và ông Vũ Xuân Đ. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 704/TC/2010 ngày 04/08/2010.

2.5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn X, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 804256, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 01227/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 29/09/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Đình Khắc . Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 166/TC/2019 ngày 16/04/2009.

2.6. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn T, xã Đ, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 625539, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00131 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày

10/09/2005 mang tên ông Quách Xuân Q. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 3486/2011/HĐTC ngày 11/09/2011.

2.7. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Đ, xã N, huyện Đ, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 145032, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 1896.QĐUBND.2011/CH.00556.2011 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 01/06/2011 mang tên ông Nguyễn Văn K. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 2615/2011/HĐTC ngày 18/06/2011.

2.8. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xóm N, xã C, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 567079, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 979/QĐ-UB/2006/89/2006 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/09/2006 mang tên hộ ông Hoàng Minh C1, sau đó chuyển nhượng toàn bộ cho bà Ngô Ngọc M2. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 746/TC/2010 ngày 25/08/2010.

2.9. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn P, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 919921, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 867/QĐ-UB162/2009 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/06/2009 mang tên ông Nguyễn Văn C2. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 555/TC/2010 ngày 15/06/2010.

2.10. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Đ, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 763970, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 2474/QĐ-UB0016/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/12/2007 mang tên ông Hoàng Hữu T8. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1378/2011/HĐTC ngày 07/04/2011.

2.11. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số B xóm N, xã N, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 539259, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 1163QSD Đ/TCNK do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 09/10/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Văn S. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1056/TC/2010 ngày 24/11/2010.

2.12. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Đ, xã X, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 625793, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 15/218/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 04/03/2008 mang tên ông Nguyễn Duy H8. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 2614/2011/HĐTC ngày 18/06/2011.

2.13. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn L, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 929911, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 611QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày

30/11/2002 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H9. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 17/TC/2011 ngày 08/01/2011.

2.14. - Máy móc thiết bị dây chuyền sản xuất tôn thuộc sở hữu của Công ty cổ phần X, giấy tờ sở hữu tài sản là Hợp đồng kinh tế số 24092010/HĐKT/X - VNS ngày 24/09/2010; các hóa đơn 0073211 và 0073228 ký kết giữa bên mua Công ty cổ phần X với Bên bán là Công ty cổ phần P2, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 04/TC/2011 ngày 20/01/2011.

3. Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ: Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần X đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ. Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu Công ty cổ phần X trả nợ, yêu cầu các bên thế chấp bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 xử lý theo đúng quy định, nhưng các bên đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng và các bên liên quan theo đúng quy định.

Tính đến ngày làm đơn khởi kiện 31/12/2023, Công ty cổ phần X còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 tổng số tiền là: 102.271.702.108 đồng (Một trăm linh hai tỷ, hai trăm bảy mươi mốt triệu, bảy trăm linh hai nghìn, một trăm linh tám đồng), chi tiết như sau:

- Dư nợ gốc: 30.216.493.001 đồng.
- Dư nợ lãi trong hạn: 48.623.650.286 đồng.
- Dư nợ lãi quá hạn: 23.431.558.821 đồng.

Ngày 10/7/2025, Nguyên đơn có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau: Rút một phần của đơn khởi kiện ngày 31/12/2023 đối với 08 tài sản sau đây:

1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện S, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 804256, số vào sổ: 01227/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 27/09/2004 cho hộ ông Nguyễn Đình Khắc . Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 166/TC/2009, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/04/2009. Phần nghĩa vụ bảo đảm xin rút của tài sản đối với dư nợ gốc theo Hợp đồng thế chấp đến ngày 15/08/2024 là 1.155.000.000 đồng, nợ lãi là 245.000.000 đồng.

Lý do: Bên có tài sản đã nộp tiền tự xử lý tài sản bảo đảm ngày 10/7/2024.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 4, thôn L, xã V, huyện Đ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa: U 929911; số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 611 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/11/2002 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị H9. Diện tích đất 209 m^2. Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty cổ phần X theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17/TC/2011 ngày 08/01/2011. Giá trị định giá khi cho vay là 1.672.000.000 đồng theo biên bản định giá ngày 08/01/2011. Bảo đảm cho số tiền vay tối đa là 1.170.400.000 đồng. Phần nghĩa vụ bảo đảm xin rút của tài sản đối với dư nợ gốc theo Hợp đồng thế chấp đến ngày 15/08/2024 là 1.170.400.000 đồng.

Lý do: Để yêu cầu độc lập trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Thông báo thụ lý vụ án số 314/2023TB-TLVA ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

3. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 13(3), tờ bản đồ số 5 thôn Đ, xã N, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BG 145032, số vào sổ cấp GCN: 1896.QĐUBND.2011/CH.00556.2011 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01/06/2011 cho ông Nguyễn Văn K, Phần nghĩa vụ bảo đảm xin rút của tài sản đối với dư nợ gốc theo Hợp đồng thế chấp đến ngày 15/08/2024 là: 5.308.800.000 đồng, nợ lãi 391.200.000 đồng.

Lý do: Bên có tài sản đã nộp tiền tự xử lý tài sản bảo đảm ngày 29/8/2024.

4. Quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn S tại địa chỉ: Số B xóm N, xã N, huyện Đ, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa: W539259 số vào sổ:1163QSD Đ/TCNK do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 09/10/2003. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1056/TC/2010 ngày 24/11/2010. Phần nghĩa vụ bảo đảm xin rút của tài sản đối với dư nợ gốc theo Hợp đồng thế chấp đến ngày 20/03/2025 là:1.485.000.000 đồng, nợ lãi 115.000.000 đồng.

Lý do: Bên có tài sản đã nộp tiền xin tự xử lý tài sản bảo đảm ngày 06/01/2025.

5. Quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn T10 tại thửa số 88 có địa chỉ thôn T, xã M, huyện S, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa: D0161041 số vào sổ: 00041QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 18/11/1994. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2931/2011/HĐTC ngày 20/07/2011. Giá trị định giá khi cho vay là 2.370.000.000 đồng theo biên bản định giá ngày

20/07/2011. Bảo đảm cho số tiền vay tối đa là 1.659.000,000 đồng. Phần nghĩa vụ bảo đảm xin rút của tài sản đối với dư nợ gốc theo Hợp đồng thế chấp đến ngày 20/03/2025 là 1.659.000.000 đồng nợ gốc và 100.000.000 đồng lãi.

Lý do: Bên có tài sản đã nộp tiền xin tự xử lý tài sản bảo đảm ngày 02/12/2024.

6. Quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình bà Trương Thị C tại địa chỉ: Đ, Thôn Đ, xã T, huyện S, Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 822729, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00700.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 02/12/2003. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1039/2011/HĐTC ngày 22/03/2011. Phần nghĩa vụ bảo đảm xin rút của tài sản đối với dư nợ gốc theo Hợp đồng thế chấp đến ngày 20/03/2025 là 2.497.600.000 đồng, nợ lãi: 102.400.000 đồng.

Lý do: Bên có tài sản đã nộp tiền xin tự xử lý tài sản bảo đảm ngày 06/03/2025.

7. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 33, thôn Đ, xã X, huyện Đ, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa: AL 625793; số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 15/218/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 04/03/2008 cho ông Nguyễn Duy H8. Diện tích đất 480 m^2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 2614/2011/HĐTC ngày 18/06/2011. Phần nghĩa vụ bảo đảm xin rút của tài sản đối với dư nợ gốc theo Hợp đồng thế chấp đến ngày 28/04/2025 là 1.512.000.000 đồng, nợ lãi 608.000.000 đồng.

Lý do: Bên có tài sản đã nộp tiền xin tự xử lý tài sản bảo đảm.

8. Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 43(1), tờ bản đồ số 123, thôn P, xã U, huyện Đ, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa: AP 919921; số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 867/QĐ-UB/162/2009 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/06/2009 cho ông Nguyễn Văn C2, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 555/TC/2010 ngày 15/06/2010. Phần nghĩa vụ bảo đảm xin rút của tài sản đối với dư nợ gốc theo Hợp đồng thế chấp đến ngày 02/07/2025 là 833.700.000 đồng, nợ lãi: 66.700.000 đồng.

Lý do: Bên có tài sản đã nộp tiền xin tự xử lý tài sản bảo đảm.

Nguyên đơn đề nghị Toà án nhân dân khu vực 7 - Hà Nội không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến 08 thửa đất nêu trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với nội dung còn lại trong đơn khởi kiện ngày 31/12/2023, Ngân hàng thương mại cổ phần C4 đề nghị Toà án nhân dân khu vực 7 - Hà Nội xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đồng thời tại phiên toà, Nguyên đơn xác định tính đến ngày 25/08/2025, Công ty cổ phần X còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần C4 các khoản tiền gồm:

+ Số nợ gốc: 14.137.493.001 đồng.

+ Số nợ lãi trong hạn: 52.377.575.881 đồng.

+ Số nợ lãi quá hạn: 25.377.441.360 đồng.

Tổng cả gốc và lãi là:91.892.510.242 đồng (Chín mươi mốt tỷ, tám trăm chín mươi hai triệu, năm trăm mười nghìn, hai trăm bốn mươi hai đồng).

Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải có nghĩa vụ trả số tiền nêu trên và yêu cầu xử lý 05 thửa đất là tài sản thế chấp còn lại để thu hồi nợ.

Đối với tài sản thế chấp là: - Máy móc thiết bị dây chuyền sản xuất tôn thuộc sở hữu của Công ty cổ phần X, giấy tờ sở hữu tài sản là Hợp đồng kinh tế số 24092010/HĐKT/X - VNS ngày 24/09/2010; các hóa đơn 0073211 và 0073228 ký kết giữa bên mua Công ty cổ phần X với Bên bán là Công ty cổ phần P2, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 04/TC/2011 ngày 20/01/2011 thì hiện nay Nguyên đơn không xác định được còn hay đã mất và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Buộc Công ty cổ phần X phải tiếp tục trả tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn cho Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

- Trường hợp Công ty cổ phần X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý các tài sản bảo đảm là 5 nhà, đất còn lại theo nghĩa vụ đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần X đối với Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7. Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty cổ phần X phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7.

**** Về yêu cầu độc lập của ông Đỗ Minh T thì Nguyên đơn có quan điểm:***

- Đề nghị vợ chồng bà C thực hiện theo quyền, nghĩa vụ của bên thế chấp đối với ngân hàng. Trường hợp không thoả thuận được, ngân hàng yêu cầu được xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 18 thôn Đ, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trương Thị C.

- Khi cho vay, cán bộ ngân hàng đã đến thẩm định tài sản thế chấp theo đúng

quy trình. Tuy nhiên, thời điểm đó, chỉ thể hiện các tài sản trên đất và gia đình bà Trương Thị C đang trực tiếp quản lý, sử dụng ký xác nhận.

- Đề nghị Toà án xem xét, giải quyết yêu cầu của ông Đỗ Minh T theo quy định pháp luật.

**** Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn:*** Ông Đào Xuân M trình bày: Hiện nay Công ty cổ phần X vẫn đang tồn tại, ông là người đại diện theo pháp luật, Công ty cổ phần X chưa làm thủ tục giải thể, phá sản, ông chưa bàn giao việc quản lý, Điều hành công ty cho cổ đông nào khác. Ông bị Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xử phạt 23 năm tù về tội Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức. Hiện ông đang chấp hành hình phạt tù tại Đội 16, P, Trại giam P1, tỉnh Thái Nguyên.

Năm 2011 Công ty cổ phần X có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7, thể hiện ở nhiều hợp đồng tín dụng. Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng của Công ty cổ phần X thì có thế chấp gồm 13 thửa đất của nhiều gia đình khác nhau, trong đó có 01 thửa đất mang tên cá nhân ông. Thửa đất mang tên cá nhân ông là đất trống, liền khuôn viên với thửa đất của gia đình ông T10. Ngày 15/08/2018, ông bị bắt tạm giam nên việc trả nợ của Công ty cổ phần X với Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 bị vi phạm. Về số nợ gốc lẫn lãi như Ngân hàng yêu cầu, ông sẽ kiểm tra sau và đề nghị Ngân hàng cung cấp cho ông các tài liệu, hồ sơ liên quan.

Nay, Ngân hàng thương mại cổ phần C4 khởi kiện Công ty cổ phần X về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, ông đề nghị được gặp đại diện của Ngân hàng thương mại cổ phần C4 để bàn bạc, thỏa thuận phương án giải quyết.

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

- *Ông Quách Xuân Q và bà Quách Thị N2 trình bày:* Vợ chồng ông bà xác nhận có ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần X tại ngân hàng, nhưng khi ký vào hợp đồng thế chấp, vợ chồng ông bà không đọc mà chỉ ký, do hiểu biết pháp luật hạn chế và do tin tưởng vào ông M. Mục đích vợ chồng ông bà ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là để vay tiền cho con dâu của ông bà kinh doanh. Thực tế ông Đào Xuân M cũng đã cho vợ chồng ông bà vay số tiền 400.000.000 đồng. Đến nay, vợ chồng ông bà vẫn chưa trả lại số tiền 400.000.000 đồng này cho ông M. Nay Ngân hàng thương mại cổ phần C4 khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần X phải trả tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng, trường hợp Công ty cổ phần X không trả được nợ thì sẽ phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ, trong đó có tài sản của gia đình ông, bà. Gia đình ông bà có ý kiến như sau: Gia đình ông bà bị ông Đào Xuân M

lừa do không hiểu biết pháp luật. Việc ông Đào Xuân M mượn sổ đỏ của gia đình thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 vay bao nhiêu tiền vợ chồng ông, bà không được biết. Gia đình ông bà đề xuất như sau: Vợ chồng ông bà vay của ông M bao nhiêu tiền, thì vợ chồng ông bà trả bấy nhiêu tiền cho Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7, cụ thể: Nợ gốc là 400.000.000 đồng, lãi do Công ty cổ phần X trả, để vợ chồng ông bà giải chấp tài sản của gia đình.

Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho gia đình ông bà.

Hiện đang sinh sống trên thửa đất thế chấp gồm có: Ông Quách Xuân Q, sinh năm 1947. Bà Quách Thị N2, sinh năm 1952. Anh Quách Duy Q1, sinh năm 1979 (Con ông Q, bà N2). Chị Nguyễn Thị N3, sinh năm 1983 (Vợ anh Q1). Cháu Quách Duy M1, sinh năm 2005 (Con anh Q1, chị N3). Cháu Quách Quỳnh H3, sinh năm 2009 (Con anh Q1, chị N3). Anh Quách Anh V2, sinh năm 1983 (Con ông Q, bà N2). Chị Phùng Thị T3, sinh năm 1993 (Vợ anh V2). Cháu Quách Anh T4, sinh năm 2020 (Con anh V2, chị T3). Chị Quách Thị Thùy V3, sinh năm 1981 (Con ông Q, bà N2). Cháu Lê Mai T5, sinh năm 2002 (Con chị V3). Cháu Lê Minh Á, sinh năm 2005 (Con chị V3).

Ngoài ra, không còn ai khác sinh sống trên đất.

- *Ông Vũ Xuân Đ và bà Đàm Thị T1 trình bày:* Năm 2010, gia đình ông bà được biết ông Đào Xuân M là lãnh đạo của Công ty cổ phần X có cho vay tiền qua sổ đỏ đất. Do không hiểu biết và tin tưởng ông M là người tử tế nên ngày 22/02/2010 vợ chồng ông bà đã đồng ý giao cho ông M sổ đỏ đất của gia đình. Đến ngày 02/10/2010 ông bà mới được vay số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) của ông M. Sau đó ông bà có nhu cầu vay thêm tiền, gia đình ông bà đã nhiều lần hỏi ông M nhưng ông M không cho vay nữa. Do thấy hành vi của ông M khuất tất nên vợ chồng ông bà không vay tiền nữa, mà muốn trả lại tiền đã vay để lấy sổ về nhưng ông M không đồng ý. Ông bà vẫn phải trả lãi đến ngày 04/05/2012 thì công ty của ông M không còn hoạt động. Từ đó vợ chồng ông bà không liên lạc được với ông M và cũng là lúc ông bà không biết sổ đất của gia đình thế chấp ở ngân hàng nào. Nay, ông bà được Tòa án thông báo về việc đang thụ lý, giải quyết vụ án kinh doanh thương mại về tranh chấp hợp đồng tín dụng do Ngân hàng thương mại cổ phần C4 khởi kiện Công ty cổ phần X, ông bà có ý kiến như sau: Việc ông bà vay tiền của ông M và ký thế chấp nhà, đất đảm bảo Công ty cổ phần X vay tiền ngân hàng là do ông bà thiếu hiểu biết. Tuy nhiên, ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 đối với Công ty cổ phần X. Ông bà đề nghị Ngân hàng thương

mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 tạo Điều kiện để ông bà trả nợ thay Công ty cổ phần X số tiền nợ gốc trong phạm vi bảo đảm 490.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu đồng), tiền lãi thì do Công ty cổ phần X trả để rút tài sản của gia đình ông bà.

Hiện đang sinh sống tại thửa đất có vợ chồng ông bà và con trai là anh Vũ Lam T2, sinh năm 2000. Ngoài ra, không còn ai khác sinh sống trên đất.

- *Ông Hoàng Hữu T8 trình bày:* Năm 2009 hoặc 2010, ông có quen biết với ông Đào Xuân M - Giám đốc Công ty cổ phần X qua việc mua bán gạch. Thời điểm đó ông đang cần một số vốn để kinh doanh. Ông M có bảo với ông là chú cần vay tiền thì đưa sổ đỏ đất cho cháu, cháu cho vay. Sau đó ông đưa sổ đỏ đất cho ông M. Mấy ngày sau, ông M có đến nhà ông nhưng ông không có nhà, ông M có bảo vợ ông đi ký giấy tờ. Hai hôm sau, ông M có gọi ông lên ngã tư huyện Đ, ông M ngồi trên ô tô cầm giấy tờ đưa cho ông ký và bảo ông đây là hợp đồng thế chấp, tuần sau cháu cho vay tiền. Ông đã ký vào hợp đồng thế chấp, nhưng không đọc lại. Từ đó, nhiều lần ông đến Công ty cổ phần X nhưng ông M đều nói chưa giải ngân được. Ông M đã lừa vợ chồng ông ký vào hợp đồng thế chấp tài sản. Vợ chồng ông không được nhận tiền từ ông M, từ Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C4 yêu cầu Công ty cổ phần X phải trả tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng, trường hợp Công ty cổ phần X không trả được nợ thì sẽ phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ, trong đó có tài sản của gia đình ông. Gia đình ông có ý kiến như sau: Đề nghị Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 tạo Điều kiện xem xét cho gia đình ông trả một phần nợ, ông sẽ bán đất và trả cho ngân hàng 1.500.000.000 đồng để giải chấp tài sản.

Ông không biết ông có tên là một cổ đông của Công ty cổ phần X. Ông không góp vốn vào Công ty cổ phần X. Ông không biết gì đến hoạt động của Công ty cổ phần X, ông không biết lý do ông có tên cổ đông trong Công ty, ông cũng không được họp bất cứ cuộc họp cổ đông nào, không được chia lợi tức của Công ty cổ phần X. Mọi hoạt động của Công ty cổ phần X đều do ông Đào Xuân M chịu trách nhiệm.

- *Ông Hoàng Minh C1 trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 32, diện tích 301m^2 có địa chỉ xóm N, xã C, huyện Đ là do cha ông để lại cho ông và vợ chồng ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/9/2006. Do có mối quan hệ biết bà Ngô Ngọc M2 thông qua người khác nên vợ chồng ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M2 và đã đăng ký sang tên cho bà M2 ngày 08/01/2010. Thực tế không có việc chuyển

nhượng đất, vợ chồng ông vẫn trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất từ trước cho tới nay, chưa bao giờ bàn giao nhà, đất cho bà M2. Việc bà M2 ký thế chấp nhà đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần X tại Ngân hàng C4 như thế nào ông không được biết. Nay, Ngân hàng khởi kiện Công ty cổ phần X, ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho các cá nhân liên quan.

Hiện đang sinh sống trên nhà đất gồm có: Ông Hoàng Minh C1, sinh năm 1973. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1978. Chị Hoàng Thanh T7, sinh năm 1999. Cháu Hoàng Trọng N4, sinh năm 2007. Ngoài ra không còn ai khác.

- *Bà Trương Thị C trình bày:* Trong thời gian chồng và con bà là ông Nguyễn Đình C3, anh Trương Hoàng V1 làm việc tại Công ty cổ phần X do ông Đào Xuân M làm giám đốc, gia đình bà đã đồng ý cho ông M mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của bà tại Đội 4, thôn Đ, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội để thế chấp vay tiền ngân hàng. Ông M đưa gia đình bà đến trụ sở Công ty cổ phần X ở thôn D, xã T, huyện S để ký hợp đồng thế chấp. Tại đây, có một người ở Văn phòng Công chứng tại Phù Lỗ hướng dẫn vợ chồng bà ký hợp đồng thế chấp tài sản. Do không hiểu biết pháp luật và tin tưởng ông M nên vợ chồng bà ký mà không đọc lại. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng bà được ông M đưa cho 10.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng thế chấp, đại diện Ngân hàng V6 cũng có đến gia đình bà để thẩm định tài sản. Về việc Công ty cổ phần X và ông Đào Xuân M vay tiền tại Ngân hàng V6 như thế nào, vay bao nhiêu tiền, gia đình bà không biết. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần X phải trả tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng, trường hợp Công ty cổ phần X không trả được nợ thì sẽ phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ, trong đó có tài sản của gia đình bà thì bà có ý kiến như sau: Đề nghị ngân hàng tạo Điều kiện để gia đình bà trả thay cho Công ty cổ phần X số tiền nợ gốc tương ứng với phần nghĩa vụ bảo đảm để gia đình bà giải chấp tài sản.

Hiện sinh sống trên đất gồm có: Bà Trương Thị C, con trai Nguyễn Việt H2, sinh năm 1990, chị Mẫn Thị Bích N1, sinh năm 1996 (vợ anh H2). Ngoài ra, không còn ai khác sinh sống trên đất.

- *Ông Nguyễn Văn T10 trình bày*: Năm 2011, ông Đào Xuân M có mua một phần thửa đất của gia đình ông tại thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội với giá 1.000.000.000 đồng, ông M đã trả cho ông 800.000.000 đồng và nợ lại 200.000.000 đồng (Có viết giấy nhưng nay ông đã làm mất). Cùng năm 2011, ông M có nói với ông là có chuyến hàng đang tắc ở biên giới Lào Cai và nhờ ông bảo lãnh để đem hàng về, sau khoảng 10 -15 ngày sẽ trả nốt số tiền nợ mua đất và trả cả sổ đỏ của gia đình ông. Vài hôm sau, có người tự giới thiệu là nhân viên ngân

hàng và ông M đến liên tục giục vợ chồng ông ký và bảo việc ký giấy tờ này không phải là việc vợ chồng ông vay tiền ngân hàng. Do bị giục và nghĩ là tạo Điều kiện cho ông M lấy được hàng về nên vợ chồng ông ký giấy tờ mà không đọc lại. Sau khi ký giấy tờ, ông nhiều lần liên lạc hỏi ông M về việc trả tiền và trả sổ đỏ nhưng ông M không thực hiện. Sau một thời gian ông không liên lạc được với ông M nữa.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần X phải trả tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng, trường hợp Công ty cổ phần X không trả được nợ thì sẽ phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ, trong đó có tài sản của gia đình ông, ông có ý kiến như sau: Việc gia đình ông thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty cổ phần X là do sự thiếu hiểu biết pháp luật. Tuy nhiên, vợ chồng ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, gia đình ông đề nghị ngân hàng tạo Điều kiện để gia đình ông trả thay cho Công ty cổ phần X số tiền nợ gốc tương ứng với phần nghĩa vụ bảo đảm để gia đình ông giải chấp quyền sử dụng đất.

Hiện đang sinh sống trên thửa đất gia đình tôi có: Ông Nguyễn Văn T10, sinh năm 1961. Bà Lưu Thị V5, sinh năm 1964. Anh Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1984. Chị Vũ Thị T11, sinh năm 1987 (vợ anh Đ2). Anh Nguyễn Văn Đ3, sinh năm 1987. Chị Nguyễn Thị L3, sinh năm 1990 (vợ anh Đ3). Cháu Nguyễn Thị Thu T12, sinh năm 2010 (con anh Đ2, chị T11). Cháu Nguyễn Gia K1, sinh năm 2023 (con anh Đ2, chị T11). Cháu Nguyễn Thị Minh A2, sinh năm 2012 (con anh Đ3, chị L3). Cháu Nguyễn Thị Linh Đ4, sinh năm 2016 (con anh Đ3, chị L3). Cháu Nguyễn Thành Đ5, sinh năm 2023 (con anh Đ3, chị L3). Ngoài ra, không còn ai khác sinh sống trên thửa đất.

- *Ông Nguyễn Văn C2 trình bày:* Năm 2009, con ông bị bệnh nặng phải nằm viện Điều trị, chi phí nhiều tiền, gia đình ông rơi vào cảnh khó khăn. Lúc đó, ông có vay mượn khắp nơi mà không được, ông có đến ngân hàng để vay nhưng cũng không được vì không xác minh được nguồn thu nhập. Sau đó, ông được người giới thiệu tới Công ty cổ phần X do ông M làm giám đốc và ông M hứa giúp ông, nhưng yêu cầu ông phải làm giấy ủy quyền sử dụng đất cho ông M đứng ra vay ngân hàng hộ. Sau khi ủy quyền xong, ông chưa nhận được tiền, ông có hỏi thì ông M có bảo là hồ sơ vay tiền chưa làm được. Sau một thời gian, ông nhận được giấy báo của ngân hàng về khoản vay, ông lập tức đến Công ty cổ phần X để tìm ông M. Khi đến công ty thì công ty đã đóng cửa, không còn hoạt động. Ông biết sự việc này mang yếu tố lừa đảo, vậy nên ông có đến Công an huyện S trình báo sự việc lừa đảo trên. Ông đề nghị cơ quan pháp luật bảo vệ gia đình ông và tài sản của gia đình ông.

- *Ông Nguyễn Duy H8 trình bày:* Ngày 17/06/2011, ông có việc cần vay tiền, qua giới thiệu của chị H10 làm ở Văn phòng công chứng, cũng là người cùng làng, ông được biết ông Đào Xuân M là Giám đốc Công ty cổ phần X. Ông đã ủy quyền sổ đỏ đất của gia đình để vay ông M số tiền 130.000.000 đồng. Do không hiểu biết pháp luật và tin tưởng chị H10, ông và vợ là bà Nguyễn Thị H11 đã không đọc lại văn bản mà chỉ ký. Chị H10 có nói với vợ chồng ông là cứ yên tâm, chỉ ký xong là vay được tiền, mọi chuyện chị H10 sẽ lo. Sau một thời gian, chị H10 có đưa cho vợ chồng ông số tiền 130.000.000 đồng (Việc giao tiền không lập thành văn bản, vợ chồng ông cũng không ký văn bản giấy tờ trực tiếp gì với ông M). Khoảng 01 năm sau, cán bộ ngân hàng đến nhà và thông báo với gia đình ông về số tiền mà tài sản của gia đình ông đang bảo đảm khoản vay là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu). Nay, Ngân hàng V6 khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần X phải trả tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng, ông có quan điểm: Việc trả tiền nợ đã vay tại Ngân hàng là trách nhiệm của Công ty cổ phần X và ông Đào Xuân M, ông không có ý kiến. Về yêu cầu của ngân hàng: Trường hợp Công ty cổ phần X không trả được nợ thì sẽ phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ, trong đó có tài sản của gia đình ông, ông có ý kiến như sau: Gia đình ông có nguyện vọng trả thay cho Công ty cổ phần X số tiền nợ gốc tương ứng với phần nghĩa vụ bảo đảm mà tài sản của gia đình ông là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) để gia đình ông giải chấp Quyền sử dụng đất.

Hiện đang sinh sống trên mảnh đất gia đình tôi gồm có: Ông Nguyễn Duy H8, sinh ngày 14/8/1963. Bà Nguyễn Thị H11, sinh năm 01/01/1965. Anh Nguyễn Duy B1, sinh năm 1985. Chị Hà Thị H12, sinh năm 1989. Cháu Nguyễn Duy Đ6, sinh năm 2014. Cháu Nguyễn Tuệ N5, sinh năm 2016. Cháu Nguyễn Huyền T13, sinh năm 2020. Ngoài ra, không còn ai khác sinh sống trên đất.

- *Bà Nguyễn Thị N6 và chị Nguyễn Thị N7 trình bày:*

Khoảng tháng 11 năm 2010, gia đình bà có vay của ông Đào Xuân M số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), với lãi suất 14.0%/năm tính từ ngày nhận tiền. Tiền lãi được chi trả 01 tháng 01 lần. Gia đình bà có thế chấp cho ông Đào Xuân M 01 sổ đỏ đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn S, địa chỉ: Xóm N, thôn T, xã N, huyện Đ, Hà Nội. Gia đình bà có chi trả tiền lãi hàng tháng, đến năm 2015 thì không còn thấy ông Đào Xuân M ở địa chỉ trên nữa để tiếp tục giải quyết. Trong thời gian vay tiền của ông M, bên Ngân hàng thương mại cổ phần C4 có gửi thông báo cho gia đình bà là ông Đào Xuân M đã thế chấp sổ đỏ nhà đất của gia đình bà với số tiền vay gốc là 1.485.000.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm tám mươi lăm triệu đồng).*

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần C4 khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần

X phải trả tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng. Gia đình bà có ý kiến như sau: Gia đình bà đồng ý với Ngân hàng thương mại cổ phần C4 khởi kiện Công ty cổ phần X. Công ty Cổ phần S2 có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng. Trường hợp Công ty cổ phần X không trả được nợ thì sẽ phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ, trong đó có tài sản của gia đình bà, bà có ý kiến như sau: Gia đình bà không đồng ý. Hiện đang sinh sống trên thửa đất gia đình bà gồm có: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1972; bà Nguyễn Thị N6, sinh năm 1977; chị Nguyễn Thị N7, sinh năm 1999; anh Nguyễn Văn H13, sinh năm 2001. Ngoài ra không còn ai khác sinh sống trên đất.

- Ông Đỗ Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy V trình bày:

Gia đình ông đang quản lý, sử dụng đối với 220 m^2 đất tại thửa đất số 18, thôn Đ, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội. Nguồn gốc do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của gia đình bà Trương Thị C vào khoảng tháng 6/2003. Hai bên đã lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của đại diện thôn và chính quyền địa phương. Vợ chồng ông đã trả đầy đủ tiền mua đất cho gia đình bà C với số tiền khoảng 55.000.000 đồng. Gia đình bà C đã bàn giao cho vợ chồng ông phần đất theo thoả thuận trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, vợ chồng ông đã xây dựng công trình trên đất vào cùng năm 2003, sinh sống ổn định từ đó, không có tranh chấp gì về ranh giới, quyền sử dụng đất với các hộ xung quanh, trong đó có gia đình bà C.

Gia đình ông không được biết về thời gian gia đình bà C nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có cả phần diện tích của gia đình ông, cũng như không biết việc gia đình bà C đem thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7. Không có cán bộ ngân hàng nào đến gia đình ông để nói chuyện về việc thế chấp quyền sử dụng đất.

Ông yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc vợ chồng bà Trương Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2003. Vợ chồng bà Trương Thị C phải có nghĩa vụ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 220 m^2 đất (Một phần thửa đất) tại thửa đất số 18 mang tên vợ chồng bà Trương Thị C có địa chỉ tại thôn Đ, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội cho vợ chồng ông theo quy định. Yêu cầu huỷ một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do vợ chồng bà C đã ký với Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Ngọc M3: Toà án đã áp dụng các biện pháp tố tụng nhưng không lấy được lời khai của bà M3.

Tại bản án kinh doanh thương mại số 19/2025/KDTM-ST ngày 27/08/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C4 đối với Công ty cổ phần X về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc Công ty cổ phần X phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần C4 các khoản tiền tính đến ngày 25/08/2025 gồm: Số nợ gốc: 14.137.493.001 đồng, S1 nợ lãi trong hạn: 52.377.575.881 đồng. Số nợ lãi quá hạn: 25.377.441.360 đồng. Tổng cả gốc và lãi là: 91.892.510.242 đồng (Chín mươi mốt tỷ, tám trăm chín mươi hai triệu, năm trăm mười nghìn, hai trăm bốn mươi hai đồng).

3. Buộc Công ty cổ phần X phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh cho Ngân hàng thương mại cổ phần C4 từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký gồm: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011; Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011; Hợp đồng tín dụng số 138/ HĐTD-NHCTĐA ngày 25/11/2011.

4. Trường hợp Công ty cổ phần X không thanh toán được khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng thương mại cổ phần C4 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

4.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 88a, tờ bản đồ số 07, diện tích 104,5 m^2 có địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội cũ (Nay là: Thôn T, xã S, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BĐ 474101, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH00847 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 26/05/2011 mang tên ông Đào Xuân M. Nghĩa vụ bảo đảm tính đến ngày 25/08/2025 là: Nợ gốc: 449.777.567 đồng, L4 trong hạn: 2.311.559.076 đồng. Lãi quá hạn: 1.119.972.697 đồng. Tổng cả gốc và lãi: 3.881.309.340 đồng (Ba tỷ, tám trăm tám mươi mốt triệu, ba trăm linh chín nghìn, ba trăm bốn mươi đồng) và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.

4.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 04, diện tích 100 m^2 có địa chỉ thôn V, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội cũ (Nay là: Thôn V, xã S, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa L 117510, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 5121QSDĐ/18069.2000 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 29/09/2000 mang tên bà Đàm Thị T1 và ông Vũ Xuân Đ. Nghĩa vụ bảo đảm tính đến ngày 25/08/2025 là: Nợ gốc:

383.455.429 đồng, lãi trong hạn:1.407.647.980 đồng.lãi quá hạn: 682.019.041 đồng. Tổng cả gốc và lãi: 2.473.122.450 đồng (Hai tỷ, bốn trăm bảy mươi ba triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, bốn trăm năm mươi đồng) và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.

4.3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 04, diện tích 807 m^2 có địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện S, thành phố Hà Nội cũ (Nay là: Thôn T, xã Đ, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AC 625539, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00131 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 10/09/2005 mang tên ông Quách Xuân Q. Nghĩa vụ bảo đảm tính đến ngày 25/08/2025 là: Nợ gốc: 2.210.346.651 đồng. Lãi trong hạn: 8.114.085.143 đồng. Lãi quá hạn: 3.931.352.615 đồng. Tổng cả gốc và lãi: 14.255.784.409 đồng (Mười bốn tỷ, hai trăm năm mươi lăm triệu, bảy trăm tám mươi bốn nghìn, bốn trăm linh chín đồng) và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.

4.4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 32, diện tích 301 m^2 có địa chỉ: Xóm N, xã C, huyện Đ, thành phố Hà Nội cũ (Nay là: Xóm N, xã Đ, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AD 567079, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 979/QĐ-UB/2006/89/2006 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/09/2006 mang tên hộ gia đình ông Hoàng Minh C1, chuyển nhượng toàn bộ cho bà Ngô Ngọc M2, đăng ký biến động sang tên bà M2 ngày 08/01/2010.Nghĩa vụ bảo đảm tính đến ngày 25/08/2025 là:Nợ gốc: 1.698.159.757 đồng. Lãi trong hạn: 6.052.886.315 đồng. Lãi quá hạn: 2.932.681.876 đồng. Tổng cả gốc và lãi: 10.683.727.948 đồng (Mười tỷ, sáu trăm tám mươi ba triệu, bảy trăm hai mươi bảy nghìn, chín trăm bốn mươi tám đồng) và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.

4.5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03b, tờ bản đồ số 01, diện tích 335 m^2 có địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội cũ (Nay là: Thôn Đ, xã V, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AK 763970, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 2474/QĐ-UB0016/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/12/2007 mang tên ông Hoàng Hữu T8.Nghĩa vụ bảo đảm tính đến ngày 25/08/2025là nợ gốc: 6.422.878.435 đồng. Lãi trong hạn: 23.578.103.669 đồng. Lãi quá hạn: 11.423.818.937 đồng. Tổng cả gốc và lãi: 41.424.801.041 đồng (Bốn mươi mốt tỷ, bốn trăm hai mươi bốn

triệu, tám trăm linh một nghìn, không trăm bốn mươi mốt đồng) và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/8/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

5. Số nợ Công ty cổ phần X còn phải trả không còn tài sản bảo đảm tính đến ngày 25/08/2025 là: Nợ gốc: 2.972.875.162 đồng. Lãi trong hạn: 10.913.293.698 đồng. Lãi quá hạn: 5.287.596.194 đồng. Tổng cả gốc và lãi: 19.173.765.054 đồng (Mười chín tỷ, một trăm bảy mươi ba triệu, bảy trăm sáu mươi lăm nghìn, không trăm năm mươi bốn đồng) và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

6. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm trong phạm nghĩa vụ được bảo đảm thì Công ty cổ phần X phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C4.

7. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông Đỗ Minh T về việc yêu cầu vợ chồng bà Trương Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2003" giữa vợ chồng bà Trương Thị C với ông Đỗ Minh T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về thi hành án, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà Đàm Thị T1 và bà Quách thị N2 kháng cáo đề nghị xét xử lại Bản án số 19/2025/KDTM-ST ngày 27/8/2025 đối với phần tài sản liên quan đến gia đình bà. Ông Hoàng Hữu T8 kháng cáo đề nghị xét xử lại Bản án số 19/2025/KDTM-ST ngày 27/8/2025.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Đối với số tiền 91.892.510.242 đồng Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán tại cấp sơ thẩm được tính theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011; Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011 và Hợp đồng tín dụng số 138/ HĐTD-NHCTĐA ngày 25/11/2011. Do sơ xuất nên Nguyên đơn vẫn để Hợp đồng tín dụng số 62/ HĐTD-NHCTĐA ngày 12/05/2011 tại đơn khởi kiện . Nguyên đơn khẳng định Hợp đồng tín dụng số 62/ HĐTD-NHCTĐA ngày 12/05/2011 Bị đơn đã thanh toán hết nên Nguyên đơn rút yêu cầu đối với Hợp đồng tín dụng số 62/ HĐTD-NHCTĐA ngày 12/05/2011 . Tại phiên tòa phúc thẩm sau khi xem xét lại các hợp đồng đã ký , Nguyên đơn Điều chỉnh lại cách chia nghĩa vụ đối với từng tài sản đảm bảo còn lại. Xác định tài sản nhà ông Q bà N2 và tài sản nhà Ngô Ngọc M2 đảm bảo cho khoản vay tại hợp đồng tín dụng số 123. Xác định tài sản nhà bà

Đàm Thị T1 và ông Vũ Xuân Đ, ông Hoàng Hữu T8 và bà Lê Thị L2, bà Nguyễn Thị H9, ông Đào Xuân M , máy móc thiết bị và dây chuyền của công ty S2 còn lại đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 10 được chia theo tỷ lệ nghĩa vụ đảm bảo tại các hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng đã ký . Nguyên đơn giữ nguyên những yêu cầu khởi kiện còn lại.

Đại diện theo pháp luật của Bị đơn đang chấp hành hình phạt tù tại trại giam P1, xã C, huyện P, tỉnh Thái Nguyên).Công ty có 3 cổ đông sáng lập nhưng không cử người tham gia tố tụng tại tòa. Ông Hoàng Hữu T8 là 1 trong 3 cổ đông sáng lập của công ty T14 trong suốt quá trình giải quyết tại Tòa cấp sơ thẩm đều có mặt tại các buổi làm việc hòa giải công khai chứng cứ và xét xử nhưng không có ý kiến gì về nội dung tranh chấp giữa Nguyên đơn và Bị đơn. Tại cấp phúc thẩm tòa án cấp phúc thẩm chỉ định ông T8 đại diện cho Bị đơn tham gia tố tụng, ông T8 có ý kiến ông không biết ông có tên là một cổ đông của Công ty cổ phần X. Ông không góp vốn vào Công ty cổ phần X. Ông không biết gì đến hoạt động của Công ty cổ phần X, ông không biết lý do ông có tên cổ đông trong Công ty, ông cũng không được họp bất cứ cuộc họp cổ đông nào, không được chia lợi tức của Công ty cổ phần X. Mọi hoạt động của Công ty cổ phần X đều do ông Đào Xuân M chịu trách nhiệm. Việc công ty V7 và nợ ngân hàng như nào ông không nắm được. Ông không ý kiến gì về nội dung bản án sơ thẩm liên quan đến phần công ty và những người liên quan khác. Ông đề nghị xét xử lại bản án số 19. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C4 liên quan đến tài sản của gia đình ông. Gia đình ông có ý kiến như sau: Vợ chồng ông xác nhận có ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần X tại ngân hàng, nhưng khi ký vào hợp đồng thế chấp, vợ chồng ông bà không đọc mà chỉ ký, do hiểu biết pháp luật hạn chế và do tin tưởng vào ông M. Mục đích vợ chồng ông bà ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là để lấy vốn kinh doanh. Vợ chồng ông không được nhận tiền từ ông M, từ Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7. Ông đề nghị Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 tạo Điều kiện xem xét cho gia đình ông trả một phần nợ, ông sẽ bán đất và trả cho ngân hàng 1.500.000.000 đồng để giải chấp tài sản.

- Ông Quách Xuân Q và bà Quách Thị N2 do anh Q1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Xác nhận có ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần X tại ngân hàng, nhưng khi ký vào hợp đồng thế chấp, ông Q bà N2 không đọc mà chỉ ký, do hiểu biết pháp luật hạn chế và do tin tưởng vào ông M. Mục đích vợ chồng ông bà ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là để vay tiền cho con dâu của ông bà kinh doanh. Thực tế ông Đào

Xuân M cũng đã cho vợ chồng ông bà vay số tiền 400.000.000 đồng. Đến nay, vợ chồng ông bà vẫn chưa trả lại số tiền 400.000.000 đồng này cho ông M. Nay Ngân hàng thương mại cổ phần C4 khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần X phải trả tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng, trường hợp Công ty cổ phần X không trả được nợ thì sẽ phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ, trong đó có tài sản của gia đình ông, bà. Gia đình ông bà có ý kiến như sau: Gia đình ông bà bị ông Đào Xuân M lừa do không hiểu biết pháp luật. Việc ông Đào Xuân M mượn sổ đỏ của gia đình thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 vay bao nhiêu tiền vợ chồng ông, bà không được biết. Gia đình ông bà đề xuất như sau: Vợ chồng ông bà vay của ông M bao nhiêu tiền, thì vợ chồng ông bà trả bấy nhiều tiền cho Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7, cụ thể: Nợ gốc là 400.000.000 đồng, lãi do Công ty cổ phần X trả, để vợ chồng ông bà giải chấp tài sản của gia đình. Hiện đang sinh sống trên thửa đất thế chấp gồm có: Ông Quách Xuân Q, sinh năm 1947. Bà Quách Thị N2, sinh năm 1952. Anh Quách Duy Q1, sinh năm 1979 (Con ông Q, bà N2). Chị Nguyễn Thị N3, sinh năm 1983 (Vợ anh Q1). Cháu Quách Duy M1, sinh năm 2005 (Con anh Q1, chị N3). Cháu Quách Quỳnh H3, sinh năm 2009 (Con anh Q1, chị N3). Anh Quách Anh V2, sinh năm 1983 (Con ông Q, bà N2). Chị Phùng Thị T3, sinh năm 1993 (Vợ anh V2). Cháu Quách Anh T4, sinh năm 2020 (Con anh V2, chị T3). Chị Quách Thị Thùy V3, sinh năm 1981 (Con ông Q, bà N2). Cháu Lê Mai T5, sinh năm 2002 (Con chị V3). Cháu Lê Minh Á, sinh năm 2005 (Con chị V3). Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho gia đình ông Q bà N2.Ngoài ra, không còn ai khác sinh sống trên đất.

- *Ông Vũ Xuân Đ và bà Đàm Thị T1 trình bày:* Năm 2010, gia đình ông bà được biết ông Đào Xuân M là lãnh đạo của Công ty cổ phần X có cho vay tiền qua sổ đỏ đất. Do không hiểu biết và tin tưởng ông M là người tử tế nên ngày 22/02/2010 vợ chồng ông bà đã đồng ý giao cho ông M sổ đỏ đất của gia đình. Đến ngày 02/10/2010 ông bà mới được vay số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) của ông M. Sau đó ông bà có nhu cầu vay thêm tiền, gia đình ông bà đã nhiều lần hỏi ông M nhưng ông M không cho vay nữa. Do thấy hành vi của ông M khuất tất nên vợ chồng ông bà không vay tiền nữa, mà muốn trả lại tiền đã vay để lấy sổ về nhưng ông M không đồng ý. Ông bà vẫn phải trả lãi đến ngày 04/05/2012 thì công ty của ông M không còn hoạt động. Từ đó vợ chồng ông bà không liên lạc được với ông M và cũng là lúc ông bà không biết sổ đất của gia đình thế chấp ở ngân hàng nào. Nay, ông bà được Tòa án thông báo về việc đang thụ lý, giải quyết vụ án kinh doanh thương mại về tranh chấp hợp đồng tín dụng do Ngân hàng thương mại cổ phần C4 khởi kiện Công ty cổ phần X, ông bà có ý kiến như sau: Việc ông bà vay tiền của ông M và ký thế chấp nhà, đất đảm

bảo Công ty cổ phần X vay tiền ngân hàng là do ông bà thiếu hiểu biết. Tuy nhiên, ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 đối với Công ty cổ phần X. Ông bà đề nghị Ngân hàng thương mại cổ phần C4 - Chi nhánh Đ7 tạo Điều kiện để ông bà trả nợ thay Công ty cổ phần X số tiền nợ gốc trong phạm vi bảo đảm 490.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu đồng), tiền lãi thì do Công ty cổ phần X trả để rút tài sản của gia đình ông bà.

Hiện đang sinh sống tại thửa đất có vợ chồng ông bà và con trai là anh Vũ Lam T2, sinh năm 2000. Ngoài ra, không còn ai khác sinh sống trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của Nguyên đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà T1, bà N2, ông T8 nộp trong hạn luật định, đương do đó kháng cáo hợp lệ, phù hợp khoản 1 Điều 273 BLTTDS. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện Bị đơn yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo 04 hợp đồng cấp tín dụng và các khế ước nhận nợ. Như vậy 04 hợp đồng tín dụng và các khế ước nêu trên được xác lập bởi chủ thể có đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận, đây là quan hệ pháp luật "tranh chấp hợp đồng tín dụng" quy định tại tại khoản 1 Điều 30 và khoản 1 Điều 35 BLTTDS 2015. Xét thấy Bị đơn là công ty cổ phần có 03 cổ đông, trong đó Đào Xuân M là đại diện theo pháp luật của công ty, hiện đang cải tạo tại Thái Nguyên, ông Hoàng Hữu T8 cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án (có tài sản thế chấp) và Đào Xuân D. Căn cứ vào khoản 5, khoản 7 Điều 13 luật doanh nghiệp quy định: khi người đại diện theo pháp luật của công ty bị kết án tù, Hội đồng quản trị công ty cử người khác làm người đại diện theo pháp luật của công ty và trong trường hợp đặc biệt, tòa án có quyền chỉ định người đại diện theo pháp luật của công ty. Ở cấp sơ thẩm ông T8 có trình bày không biết việc mình là cổ đông của công ty, không biết về hoạt động của công ty, không tham gia họp công ty, không góp vốn và không được chia lợi tức; mọi hoạt động của công ty đều do ông M chịu trách nhiệm. Ông M trình bày: "công ty cổ phần S2 vẫn đang tồn tại, ông M là đại diện theo pháp luật của công ty và chưa làm thủ tục giải thể, phá sản. Ông M chưa bàn giao việc quản lý, Điều hành công ty cho cổ đông khác. Năm 2011 công ty có ký các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp

với ngân hàng. Về số nợ gốc và lãi như ngân hàng yêu cầu, tôi sẽ kiểm tra sau và đề nghị ngân hàng cung cấp tài liệu và được gặp đại diện ngân hàng để thỏa thuận". Như vậy, cấp sơ thẩm chưa xác minh và làm rõ về các cổ đông công ty để chỉ định người đại diện cho công ty tham gia phiên tòa là còn thiếu sót về tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông T8 có mặt và không có ý kiến và không kháng cáo nội dung liên quan đến hợp đồng tín dụng của công ty. Ông M đã được tống đạt bản án và cũng không có kháng cáo. Tại cấp phúc thẩm, ông T8 cho biết Đào Xuân D là con trai của Đào Xuân M và hiện không biết D ở đâu; ông T8 có mặt đầy đủ tại các phiên tòa phúc thẩm. Như vậy, quyền và lợi ích của công ty được đảm bảo, tuy nhiên vi phạm của sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo Điều 12 Hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận giải quyết tranh chấp tại tòa kinh tế tòa án Hà Nội – do đó thỏa thuận này không phù hợp với quy định của pháp luật. Bị đơn có trụ sở tại khu tập thể nhà máy chè K, xã M, S – do đó Tòa án nhân dân quận khu vực 7, thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền (điểm b khoản 1 Điều 39 BLTTDS2015). Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thủ tục tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Nội dung kháng cáo:Xét hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, không trái với quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Ngân hàng đã giải ngân theo các khế ước nhận nợ, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về nợ gốc và nợ lãi của công ty S2. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa làm rõ được phạm vi đảm bảo của từng tài sản trong tổng số nợ gốc và lãi của công ty D1 có căn cứ xem xét chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Về Tài sản là hệ thống máy móc của công ty đã thế chấp tại ngân hàng: tại cấp sơ thẩm, đại diện ngân hàng trình bày hiện không xác định được số máy móc này đang ở đâu và đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật. Tuy nhiên bản án không nhận định về tài sản thế chấp này và quyền của ngân hàng T15 số máy móc trên là còn thiếu sót, cần bổ sung trong bản án phúc thẩm.Về tài sản của ông Đào Xuân M thế chấp cho ngân hàng theo GCN BD 474101 tại địa chỉ T, M, S: xét thấy ông M có hợp đồng thế chấp đảm bảo cho toàn bộ khoản nợ của công ty S2 tại ngân hàng. Sau phiên tòa sơ thẩm ông M cũng không có kháng cáo, do đó có căn cứ chấp nhận nội dung này của sơ thẩm.

Từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đàm Thị T1, bà Quách Thị N2, ông Hoàng Hữu T8 theo hướng tính lại phạm vi thanh toán nợ gốc, nợ lãi của tài sản đảm bảo.Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ Điều 468 và điểm a, khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015; Luật

Chứng khoán năm 2019; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Quách Thị N2 và bà Đàm Thị T1; ông Hoàng Hữu T8. Sửa bản án sơ thẩm , đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện do ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện; sửa lại số nợ gốc và lãi của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo phải thanh toán cho ngân hàng khi công ty S2 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khoản nợ; bổ sung phần tuyên về ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là số máy móc của công ty đã thế chấp. Về án phí: Bà Quách Thị N2 và bà Đàm Thị T1, ông Hoàng Hữu T8 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Sau khi xem xét, đánh giá khách quan toàn diện những tài liệu chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

- *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết và tư cách tham gia tố tụng:* Tranh chấp giữa Nguyên đơn và Bị đơn phát sinh từ hợp đồng tín dụng nên là tranh chấp kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có trụ sở tại Xã M, huyện S , thành phố Hà Nội nên Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn(Nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Hà Nội) thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự

- *Người tham gia tố tụng :* Đối với các đương sự liên quan đến 06 thửa đất thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, các bên đã làm thủ tục giải chấp tài sản gồm: Hộ gia đình ông Nguyễn Đình K2; vợ chồng ông Nguyễn Văn K; hộ gia đình ông Nguyễn Văn S; hộ gia đình ông Nguyễn Văn T10; hộ gia đình ông Nguyễn Duy H8; hộ gia đình ông Nguyễn Văn C2 thì đến thời điểm xét xử đã trả đủ tiền gốc theo nghĩa vụ bảo đảm cộng với một phần tiền lãi và các bên đã làm thủ tục giải chấp nhà, đất thế chấp nên không còn liên quan đến vụ án nữa. Vì vậy, Toà án không đưa họ vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

Đối với thửa đất của vợ chồng bà Trương Thị C: Đến thời điểm xét xử gia đình bà C đã trả tiền gốc theo nghĩa vụ bảo đảm cộng với một phần tiền lãi và các bên đã làm thủ tục giải chấp nhà, đất thế chấp. Giữa gia đình bà C với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đỗ Minh T có yêu cầu giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến một phần thửa đất thế chấp thì sau khi làm xong thủ tục xoá đăng ký thế chấp, gia đình bà C đã hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T. Ngày 31/7/2025, ông Đỗ Minh T có đơn xin rút đơn yêu cầu độc lập, nhưng Toà án vẫn đưa vợ chồng ông T và gia đình bà Trương Thị C tham gia tố tụng để giải quyết về số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp.

Đối với các đương sự liên quan đến thửa đất số 71, tờ bản đồ số 4 thôn L, xã V, huyện Đ cũ của hộ gia đình bà Nguyễn Thị H9 thì Ngân hàng đã rút yêu cầu để yêu cầu độc lập trong vụ án dân sự thụ lý vụ án số 314/2023TB-TLVA ngày 19/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh nên không còn liên quan đến vụ án nữa và Toà án không đưa họ vào tham gia tố tụng.

Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Xuân M hiện đang thi hành hình phạt tù tại Trại giam P1, tỉnh Thái Nguyên. Công ty có 3 cổ đông sáng lập, Tòa cấp sơ thẩm cần chỉ định một trong các cổ đông sáng lập của công ty tham gia tố tụng. Tuy nhiên thực tế trong suốt quá trình giải quyết tại Tòa cấp sơ thẩm ông Hoàng Hữu T8 là 1 trong 3 cổ đông sáng lập của công ty đều có mặt tại các buổi làm việc hòa giải công khai chứng cứ và xét xử nhưng không có ý kiến gì về nội dung tranh chấp giữa Nguyên đơn và Bị đơn, người đại diện theo pháp luật của công ty đã biết việc khởi kiện của Nguyên đơn, có ý kiến và được tống đạt bản án sơ thẩm nhưng không kháng cáo. Do vậy không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của Bị đơn. Tại cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội các đương sự đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 3 nhưng chỉ có Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của ông Q bà N2, ông T8 và bà T1 có mặt. Những đương sự khác đều vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 62/ HĐTD-NHCTĐA ngày 12/05/2011 đã được Bị đơn thanh toán hết. Nguyên đơn rút yêu cầu, không yêu cầu trong vụ án này nên HĐXX không xem xét.

Xét Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011, Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011, Hợp đồng tín dụng số 138/ HĐTD-NHCTĐA ngày 25/11/2011 và các khế ước nhận nợ được

ký kết giữa Nguyên đơn, Bị đơn là hoàn toàn tự nguyện có đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối, cưỡng ép, kể từ ngày hợp đồng được ký kết đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Trong hợp đồng hạn mức tín dụng và các giấy cam kết trả nợ đều có nội dung thỏa thuận về mục đích vay vốn, lãi suất cho vay, kỳ hạn trả nợ, lãi suất quá hạn. Do đó xác định là hợp đồng hợp pháp, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện. Sau khi xét xử sơ thẩm, Nguyên đơn, Bị đơn không có kháng cáo về tính pháp lý của các hợp đồng số tiền còn nợ gốc, nợ lãi phải trả nên Tòa án cấp phúc thẩm xác định tính đến ngày 25/08/2025, Bị đơn còn nợ Nguyên đơn các khoản tiền nợ gốc: 14.137.493.001 đồng; Nợ lãi trong hạn: 52.377.575.881 đồng; Nợ lãi quá hạn: 25.377.441.360 đồng; *Tổng cả gốc và lãi là: 91.892.510.242 đồng (Chín mươi mốt tỷ, tám trăm chín mươi hai triệu, năm trăm mười nghìn, hai trăm bốn mươi hai đồng).*

Tại cấp sơ thẩm không xác định số tiền cụ thể Bị đơn còn phải nộp của từng hợp đồng, do ông T8 đề nghị Tòa án xét xử lại bản án sơ thẩm nên Tòa cấp phúc thẩm sửa phần tuyên án về nghĩa vụ trả nợ của Bị đơn đối với từng hợp đồng. Buộc Công ty cổ phần X phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng thương mại cổ phần C4 các khoản tiền cả gốc và lãi tính đến ngày 25/08/2025 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011, nợ gốc 11.927.146.350 đồng, N8 lãi trong hạn 44.585.420.874 đồng, N8 lãi quá hạn 21.602.609.982đ; Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011 nợ gốc: 2.210.346.651đồng; Nợ lãi trong hạn:4.894.801.943 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.372.876.196 đồng; Hợp đồng tín dụng số 138/ HĐTD-NHCTĐA ngày 25/11/2011 đã trả hết nợ gốc. Nợ lãi trong hạn: 2.901.095.290 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.403.826.295 đồng. *Tổng cả gốc và lãi là* 91.892.510.242 đồng *(Chín mươi mốt tỷ, tám trăm chín mươi hai triệu, năm trăm mười nghìn, hai trăm bốn mươi hai đồng)*

Kể từ ngày kế tiếp ngày 26/8/2026 Bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011; Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011.

[2.2] Về tài sản đảm bảo: Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay trên của Công ty cổ phần X đến thời điểm xét xử còn lại 06 tài sản gồm:

1. Quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tại thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BĐ 474101, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH00847 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 26/05/2011 mang tên ông Đào Xuân M. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng:

4813/2011/HĐTC ngày 24/12/2011. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Thửa đất đang bỏ trống và không có ai sinh sống trên đất.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn V, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 117510, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 5121QSDĐ/18069.2000 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 29/09/2000 mang tên bà Đàm Thị T1 và ông Vũ Xuân Đ. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 704/TC/2010 ngày 04/08/2010.Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên thửa đất này có những người đang sinh sống gồm: Ông Vũ Xuân Đ, sinh năm 1955; bà Đàm Thị T1, sinh năm 1962 và anh Vũ Lam T2, sinh năm 2000. Ngoài ra không còn ai khác.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn T, xã Đ, huyện S, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AC 625539, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00131 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 10/09/2005 mang tên ông Quách Xuân Q. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 3486/2011/HĐTC ngày 11/09/2011.Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên thửa đất này có những người đang sinh sống gồm: Ông Quách Xuân Q, sinh năm 1947. Bà Quách Thị N2, sinh năm 1952 (Vợ ông Q). Anh Quách Duy Q1, sinh năm 1979 (Con ông Q, bà N2). Chị Nguyễn Thị N3, sinh năm 1983 (Vợ anh Q1). Cháu Quách Duy M1, sinh năm 2005 (Con anh Q1, chị N3). Cháu Quách Quỳnh H3, sinh năm 2009 (Con anh Q1, chị N3). Anh Quách Anh V2, sinh năm 1983 (Con ông Q, bà N2). Chị Phùng Thị T3, sinh năm 1993 (Vợ anh V2). Cháu Quách Anh T4, sinh năm 2020 (Con anh V2, chị T3). Chị Quách Thị Thùy V3, sinh năm 1981 (Con ông Q, bà N2). Chị Lê Mai T5, sinh năm 2002 (Con chị V3). Chị Lê Minh Á, sinh năm 2005 (Con chị V3). Ngoài ra không còn ai khác.

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xóm N, xã C, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AD 567079, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 979/QĐ-UB/2006/89/2006 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/09/2006 mang tên hộ ông Hoàng Minh C1, sau đó chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Ngô Ngọc M2. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 746/TC/2010 ngày 25/08/2010. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên thửa đất này có những người đang sinh sống gồm: Ông Hoàng Minh C1, sinh năm 1973. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1978 (Vợ ông C1). Chị Hoàng Thị Thanh T7, sinh năm 1999 (Con ông C1, bà T6). Anh Hoàng Trọng N4, sinh năm 2007

5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Đ, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 763970, số

vào sổ cấp GCN QSDĐ: 2474/QĐ-UB0016/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/12/2007 mang tên ông Hoàng Hữu T8. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1378/2011/HĐTC ngày 07/04/2011.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên thửa đất này có những người đang sinh sống gồm: Ông Hoàng Hữu T8, sinh năm 1957. Bà Lê Thị L2, sinh năm 1959 (Vợ ông T8). Anh Hoàng Hữu T9, sinh năm 1982 (Con ông T8). Chị Hoàng Thị H5, sinh năm 1987 (Vợ anh H8). Chị Ngô Thị H6, sinh năm 1985 (Vợ anh T9). Anh Hoàng Hữu Vương A1, sinh năm 2005 (Con anh H8, chị H5). Cháu Hoàng Thị Hải Y, sinh năm 2009 (Con anh H8, chị H5). Cháu Hoàng Thị Khánh V4, sinh năm 2006 (Con anh T9, chị H6). Cháu Hoàng Hữu Đ1, sinh năm 2008 (Con anh T9, chị H6). Ngoài ra không còn ai khác.

6. Máy móc thiết bị dây chuyền sản xuất tôn thuộc sở hữu của Công ty cổ phần X theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 17/TC/2011 ngày 08/01/2011

Xét thấy: Các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký tại Văn phòng công chứng, có đầy đủ chữ ký của các bên liên quan. Các chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, Điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng thế chấp tài sản phù hợp pháp luật về cả hình thức và nội dung. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Nguyên đơn phù hợp pháp luật, được chấp nhận. Ngân hàng có quyền yêu cầu Tòa án xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Tuy nhiên, đối với tài sản thế chấp là máy móc thiết bị. Tại Tòa cấp sơ thẩm Nguyên đơn không xác định được hiện đang ở đâu nên không có căn cứ để xem xét thẩm định tài sản, không đề nghị Tòa án xem xét thẩm định tài sản. Tại cấp phúc thẩm Nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm không đề nghị Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp số công chứng 17/TC/2011 ngày 08/01/2011 Nguyên đơn khẳng định trong trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Nguyên đơn đề nghị Cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp nêu trên. Việc tìm được tài sản đảm bảo là trách nhiệm của Nguyên đơn, trường hợp không tìm được tài sản đảm bảo nói trên Nguyên đơn không có khiếu nại thắc mắc và không yêu cầu nữa.

[2.3] Xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà N2 ; Hội đồng xét xử thấy rằng tài sản của ông bà là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 04, diện tích 807 m^2 có địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện S, thành phố Hà Nội cũ (Nay là: Thôn T, xã Đ, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AC 625539, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00131

do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 10/09/2005 mang tên ông Quách Xuân Q được thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3486/2011/HĐTC, quyển số 35/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/9/2011 để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011. Tài sản đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011 được quy định tại Điều 7 và phụ lục của hợp đồng tín dụng số 123 gồm 02 tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 04, diện tích 807 m^2 có địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện S, thành phố Hà Nội cũ (Nay là: Thôn T, xã Đ, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AC 625539, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00131 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 10/09/2005.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 32, diện tích 301 m^2 có địa chỉ: Xóm N, xã C, huyện Đ, thành phố Hà Nội cũ (Nay là: Xóm N, xã Đ, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AD 567079, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 979/QĐ-UB/2006/89/2006 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/09/2006 mang tên hộ gia đình ông Hoàng Minh C1, chuyển nhượng toàn bộ cho bà Ngô Ngọc M2, đăng ký biến động sang tên bà M2 ngày 08/01/2010.

Tại Điều 319 Bộ luật dân sự 2005 quy định: "*Nghĩa vụ có thể được bảo đảm một phần hoặc toàn bộ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật*".

Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011, hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3486/2011/HĐTC, quyển số 35/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/9/2011, hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 746/TC/2010, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2010 đều thể hiện mỗi tài sản đảm bảo nêu trên đảm bảo cho một phần nghĩa vụ. Việc các bên thỏa thuận nghĩa vụ bảo đảm tối đa của từng tài sản bảo đảm đối với nghĩa vụ thanh toán khoản vay Hợp đồng tín dụng số 123 là phù hợp với Điều 319 Bộ luật dân sự 2005.

Do vậy, việc Tòa án sơ thẩm không phân chia nghĩa vụ bảo đảm đối với từng tài sản bảo đảm, mà buộc 01 tài sản bảo đảm của nhà ông Q bà N2 phải chịu trách nhiệm nghĩa vụ trả nợ cho toàn bộ khoản nợ gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011 là không đúng với thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng và Điều 319 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông Q, bà N2 là có căn cứ nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ nghĩa vụ đảm bảo của nhà ông Q, bà N2 là 2.824.500.000 đồng/ tổng nghĩa vụ đảm bảo của HĐTD số 123 là 4.931.500,000 đồng để xác định nghĩa vụ tương ứng đối với tài sản nhà ông Q bà N2 tại hợp đồng 123 là

57% và nghĩa vụ tương ứng của nhà ngô Ngọc M2 là 43%. Tại thời điểm ngày 25/8/2026 Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011 có dư nợ gốc: 2.210.346.651đồng; Nợ lãi trong hạn:4.894.801.943 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.372.876.196 đồng; Do vậy trường hợp Công ty cổ phần X không thanh toán được khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng thương mại cổ phần C4 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: .

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 04, diện tích 807 m^2 có địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện S, thành phố Hà Nội cũ (Nay là: Thôn T, xã Đ, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AC 625539, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00131 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 10/09/2005 mang tên ông Quách Xuân Q. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3486/2011/HĐTC, quyển số 35/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/9/2011 phạm vi bảo đảm tính đến ngày 25/08/2025 là: Tiền gốc 1.265.968.593đ. Tiền lãi trong hạn 2.803.481.312đ, lãi quá hạn là 1.359.056.842đ. **Tổng cả gốc và lãi: 5.428.506.746 đồng (Năm tỷ, bốn trăm hai mươi tám triệu, năm trăm linh sáu nghìn, bảy trăm bốn sáu đồng)** và phải tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 32, diện tích 301 m^2 có địa chỉ: Xóm N, xã C, huyện Đ, thành phố Hà Nội cũ (Nay là: Xóm N, xã Đ, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AD 567079, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 979/QĐ-UB/2006/89/2006 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/09/2006 mang tên hộ gia đình ông Hoàng Minh C1, chuyển nhượng toàn bộ cho bà Ngô Ngọc M2, đăng ký biến động sang tên bà M2 ngày 08/01/2010, theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 746/TC/2010 ngày 25/08/2010.Nghĩa vụ bảo đảm tính đến ngày 25/08/2025 là: Nợ gốc: 944.378.058 đồng. Lãi trong hạn: 2.091.320.631 đồng. Lãi quá hạn: 1.013.819.354 đồng. **Tổng cả gốc và lãi: 4.049.518.044 đồng (Bốn tỷ không trăm bốn chín triệu năm trăm mười tám nghìn không trăm bốn bốn đồng)** và phải tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011.

[2. 4]. Xem xét yêu cầu kháng cáo của ông T8, bà T1: Hội đồng xét xử thấy rằng tài sản của ông T8 là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03b, tờ bản đồ số 01, diện tích 335 m^2 có địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Đ,

thành phố Hà Nội cũ (Nay là: Thôn Đ, xã V, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AK 763970, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 2474/QĐ-UB0016/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/12/2007 mang tên ông Hoàng Hữu T8 được thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1378/2011/HĐTC, quyển số 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/4/2011. Tài sản của bà T1 là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn V, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 117510, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 5121QSDĐ/18069.2000 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 29/09/2000 mang tên bà Đàm Thị T1 và ông Vũ Xuân Đ được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 704/TC/2010 ngày 04/08/2010 cùng đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011.

Tài sản đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 10 được quy định tại Điều 7 và phụ lục số 02 của hợp đồng tín dụng số 10 gồm 17 tài sản và ngân hàng khởi kiện 12 tài sản đảm bảo. Trong quá trình nợ và giải quyết tại tòa án ngân hàng có đơn xin rút 6 tài sản đảm bảo do chủ tài sản tự nguyện nộp tiền nên được ngân hàng giải chấp hoặc *để yêu cầu độc lập trong vụ án tranh chấp khác*. Tại thời điểm ngày 25/8/2026 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011 có dư nợ gốc 11.927.146.350 đồng, Nợ lãi trong hạn 44.585.420.874 đồng, Nợ lãi quá hạn 21.602.609.982 đ trong đó có 1.698.159.757 đ nợ gốc của công ty không được tính làm tài sản đảm bảo. Do vậy nghĩa vụ đảm bảo theo hợp đồng thế chấp của các chủ tài sản đối với khoản nợ của hợp đồng tín dụng số 10 được tính theo tỷ phần trăm nghĩa vụ từng tài sản nhân với dư nợ gốc có tài sản đảm bảo là 10.228.986.593 đồng (lấy tổng dư nợ gốc 11.927.146.350 đồng trừ đi dư nợ gốc không có tài sản đảm bảo 1.698.159.757 đồng). Cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tại thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 474101, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH00847 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 26/05/2011 mang tên ông Đào Xuân M. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 4813/2011/HĐTC ngày 24/12/2011 phạm vi bảo đảm tương ứng với 4,4% nhân với 10.228.986.593đ. Tính đến ngày 25/08/2025 nợ gốc là: 449.777.567 đồng. Lãi trong hạn: 1.478.880.514 đồng. Lãi quá hạn: 996.030.242 đồng. **Tổng cả gốc và lãi: 1.928.658.081 đồng (Một tỷ chín trăm hai mươi tám triệu sáu trăm năm tám nghìn không trăm tám mốt đồng)** và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn V, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 117510, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 5121QSDĐ/18069.2000 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 29/09/2000 mang tên bà Đàm Thị T1 và ông Vũ Xuân Đ. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 704/TC/2010 ngày 04/08/2010 phạm vi bảo đảm tương ứng với 3,7% nhân với 10.228.986.593 đồng. Tính đến ngày 25/08/2025 là: Nợ gốc: 383.455.429 đồng. Lãi trong hạn: 849.160.189 đồng. Lãi quá hạn: 411.651.385 đồng. Tổng cả gốc và lãi: **1.644.267.003đồng (Một tỷ sáu trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm sáu bảy nghìn không trăm linh ba đồng)** và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Đ, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 763970, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 2474/QĐ-UB0016/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/12/2007 mang tên ông Hoàng Hữu T8. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1378/2011/HĐTC ngày 07/04/2011 phạm vi bảo đảm tương ứng với 62,8% nhân với 10.228.986.593 đồng. Tính đến ngày 25/08/2025 nợ gốc: 6.422.878.435 đồng. Lãi trong hạn: 14.223.433.157 đồng. Lãi quá hạn: 6.895.160.695 đồng. Tổng cả gốc và lãi: **27.541.472.287đồng (Hai mươi bảy tỷ năm trăm bốn mươi mốt triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn hai trăm tám bẩy đồng)** và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011.

- Máy móc thiết bị dây chuyền sản xuất tôn thuộc sở hữu của Công ty cổ phần X, giấy tờ sở hữu tài sản là Hợp đồng kinh tế số 24092010/HĐKT/X - VNS ngày 24/09/2010; các hóa đơn 0073211 và 0073228 ký kết giữa bên mua Công ty cổ phần X với Bên bán là Công ty cổ phần P2. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 04/TC/2011 ngày 20/01/2011 phạm vi đảm bảo tương ứng với 20,1% nhân với 10.228.986.593đ. Tính đến ngày 25/08/2025 nợ gốc: 2.056.964.480 đồng, lãi trong hạn: 4.555.137.868 đồng, lãi quá hạn: 2.208.215.643 đồng. **Tổng cả gốc và lãi: 8.820.317.991 đồng (Tám tỷ tám trăm hai mươi triệu ba trăm mười bảy nghìn chín trăm chín mốt đồng)** và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm trong phạm nghĩa vụ được bảo đảm thì Công ty cổ phần X phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C4

Đối với yêu cầu độc lập của ông Đỗ Minh T về việc yêu cầu gia đình bà Trương Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy: Ngày 31/7/2025, ông Đỗ Minh T có đơn xin rút yêu cầu độc lập với lý do, gia đình bà C đã trả tiền ngân hàng, đã làm thủ tục xoá thế chấp và thực hiện nghĩa vụ sang tên sổ đỏ, vợ chồng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên đã giải quyết xong, không còn tranh chấp gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập của ông T là phù hợp pháp luật.

[3]. Về án phí: Công ty cổ phần X phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Người kháng cáo được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30**,** điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội sửa đổi bổ sung một số Điều của bộ luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hòa giải đối thoại tại Tòa án.

- Điều 275, Điều 280, Điều 293, Điều 299, Điều 320, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010,

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đàm Thị T1 và bà Quách thị N2 và ông Hoàng Hữu T8.

2. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/2025/KDTM-ST ngày 27/08/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 thành phố Hà Nội như sau:

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần C4 đối với Công ty cổ phần X về thanh toán số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 62/ HĐTD-NHCTĐA ngày 12/05/2011 và yêu cầu xử lý 08 tài sản bảo đảm là Quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện S, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 804256, số vào sổ: 01227/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 27/09/2004 cho hộ ông Nguyễn Đình Khắc . Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 166/TC/2009, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/04/2009; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 4, thôn L, xã V, huyện Đ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa: U 929911; số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 611 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/11/2002 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị H9. Diện tích đất 209 m^2. Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty cổ phần X theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17/TC/2011 ngày 08/01/2011; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 13(3), tờ bản đồ số 5 thôn Đ, xã N, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BG 145032, số vào sổ cấp GCN:1896.QĐUBND.2011/CH.00556.2011 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01/06/2011 cho ông Nguyễn Văn K; Quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn S tại địa chỉ: Số B xóm N, xã N, huyện Đ, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa: W539259 số vào sổ:1163QSD Đ/TCNK do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 09/10/2003. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1056/TC/2010 ngày 24/11/2010; Quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn T10 tại thửa số 88 có địa chỉ thôn T, xã M, huyện S, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa: D0161041 số vào sổ: 00041QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 18/11/1994. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2931/2011/HĐTC ngày 20/07/2011. Giá trị định giá khi cho vay là 2.370.000.000 đồng theo biên bản định giá ngày 20/07/2011. Bảo đảm cho số tiền vay tối đa là 1.659.000,000 đồng; Quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình bà Trương Thị C tại địa chỉ: Đ, Thôn Đ, xã T, huyện S, Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 822729, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00700.QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 02/12/2003. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1039/2011/HĐTC ngày 22/03/2011; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 33, thôn Đ, xã X, huyện Đ, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa: AL 625793; số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 15/218/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 04/03/2008 cho ông Nguyễn Duy H8. Diện tích đất 480 m^2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 2614/2011/HĐTC ngày 18/06/2011; Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 43(1), tờ bản đồ số 123, thôn P, xã U, huyện Đ, Hà Nội, theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa: AP 919921; số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 867/QĐ-UB/162/2009 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/06/2009 cho ông Nguyễn Văn C2, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 555/TC/2010 ngày 15/06/2010.

- Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C4 đối với Công ty cổ phần X về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc Công ty cổ phần X phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần C4 các khoản tiền tính đến ngày 25/08/2025 như sau:

+ Số nợ gốc: 14.137.493.001 đồng.

+ Số nợ lãi trong hạn: 52.377.575.881 đồng.

+ Số nợ lãi quá hạn: 25.377.441.360 đồng.

Tổng cả gốc và lãi là:91.892.510.242 đồng (Chín mươi mốt tỷ, tám trăm chín mươi hai triệu, năm trăm mười nghìn, hai trăm bốn mươi hai đồng).

Số tiền nợ cụ thể của từng hợp đồng tín dụng như sau:

. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011: Nợ gốc 11.927.146.350 đồng, Nợ lãi trong hạn 44.585.420.874 đồng, Nợ lãi quá hạn 21.602.609.982đ .

. Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011là: Nợ gốc 2.210.346.651đồng; Nợ lãi trong hạn 4.894.801.943 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.372.876.196 đồng;

. Hợp đồng tín dụng số 138/ HĐTD-NHCTĐA ngày 25/11/2011 là: Nợ lãi trong hạn: 2.901.095.290 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.403.826.295 đồng.

- Buộc Công ty cổ phần X phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh cho Ngân hàng thương mại cổ phần C4 từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011; Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011, các phụ lục hợp đồng và giấy nhận nợ kèm theo.

- Trường hợp Công ty cổ phần X không thanh toán được khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng thương mại cổ phần C4 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

. Quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất tại thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 474101, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH00847 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 26/05/2011 mang tên ông Đào Xuân M. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 4813/2011/HĐTC ngày 24/12/2011 phạm vi bảo đảm tính đến ngày 25/08/2025 Nợ gốc là: 449.777.567 đồng. Lãi trong hạn: 996.030.242 đồng. Lãi

quá hạn: 482.850.272 đồng. Tổng cả gốc và lãi: 1.928.658.081 đồng *(Một tỷ chín trăm hai mươi tám triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn không trăm tám mươi mốt đồng)* và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011

. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn V, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 117510, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 5121QSDĐ/18069.2000 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 29/09/2000 mang tên bà Đàm Thị T1 và ông Vũ Xuân Đ. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 704/TC/2010 ngày 04/08/2010 phạm vi bảo đảm tính đến ngày 25/08/2025 là: Nợ gốc: 383.455.429 đồng. Lãi trong hạn: 849.160.189 đồng. Lãi quá hạn: 411.651.385 đồng. Tổng cả gốc và lãi: 1.644.267.003đồng *(Một tỷ sáu trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn không trăm linh hai đồng)* và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011.

. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Đ, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 763970, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 2474/QĐ-UB0016/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/12/2007 mang tên ông Hoàng Hữu T8. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1378/2011/HĐTC ngày 07/04/2011 phạm vi bảo đảm tính đến ngày 25/08/2025: Nợ gốc: 6.422.878.435 đồng. Lãi trong hạn: 14.223.433.157 đồng. Lãi quá hạn: 6.895.160.695 đồng. Tổng cả gốc và lãi: 27.541.472.287 đồng *(Hai mươi bảy tỷ năm trăm bốn mươi mốt triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn hai trăm tám mươi bảyđồng)* và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011.

.Máy móc thiết bị dây chuyền sản xuất tôn thuộc sở hữu của Công ty cổ phần X, giấy tờ sở hữu tài sản là Hợp đồng kinh tế số 24092010/HĐKT/X - VNS ngày 24/09/2010; các hóa đơn 0073211 và 0073228 ký kết giữa bên mua Công ty cổ phần X với Bên bán là Công ty cổ phần P2. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 04/TC/2011 ngày 20/01/2011 phạm vi đảm bảo tính đến ngày 25/08/2025: Nợ gốc: 2.056.964.480 đồng, L4 trong hạn: 4.555.137.868 đồng, L4 quá hạn: 2.208.215.643 đồng. Tổng cả gốc và lãi: 8.820.317.991 đồng *(Tám tỷ tám trăm hai mươi triệu ba trăm mười bảy nghìn chín trăm chín mươi mốt đồng)*

và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/HĐTD-NHCTĐA ngày 20/01/2011

. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 04, diện tích 807 m^2 có địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện S, thành phố Hà Nội cũ (Nay là: Thôn T, xã Đ, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AC 625539, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00131 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 10/09/2005 mang tên ông Quách Xuân Q. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3486/2011/HĐTC, quyển số 35/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/9/2011 phạm vi bảo đảm tính đến ngày 25/08/2025 là: Tiền gốc 1.265.968.593đ. Tiền lãi trong hạn 2.803.481.312đ, lãi quá hạn là 1.359.056.842đ. Tổng cả gốc và lãi: 5.428.506.746 đồng *(Năm tỷ bốn trăm hai mươi tám triệu, năm trăm linh sáu nghìn, bảy trăm bốn mươi sáu đồng)* và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011.

. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 32, diện tích 301 m^2 có địa chỉ: Xóm N, xã C, huyện Đ, thành phố Hà Nội cũ (Nay là: Xóm N, xã Đ, thành phố Hà Nội), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AD 567079, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 979/QĐ-UB/2006/89/2006 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/09/2006 mang tên hộ gia đình ông Hoàng Minh C1, chuyển nhượng toàn bộ cho bà Ngô Ngọc M2, đăng ký biến động sang tên bà M2 ngày 08/01/2010, theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 746/TC/2010 ngày 25/08/2010.Nghĩa vụ bảo đảm tính đến ngày 25/08/2025 là: Nợ gốc: 944.378.058 đồng; Lãi trong hạn: 2.091.320.631 đồng; Lãi quá hạn: 1.013.819.354 đồng. Tổng cả gốc và lãi: 4.049.518.044 đồng *(Bốn tỷ không trăm bốn mươi chín triệu năm trăm mười tám nghìn không trăm bốn mươi bốn đồng)* và phải tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/08/2025 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc trong phạm vi bảo đảm theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 123/HĐ TD-NHCTĐA ngày 12/09/2011.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm trong phạm nghĩa vụ được bảo đảm thì Công ty cổ phần X phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C4.

- Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông Đỗ Minh T về việc yêu cầu vợ chồng bà Trương Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2003" giữa vợ chồng bà Trương Thị C với ông Đỗ Minh T.

- Về án phí:

. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty cổ phần X phải chịu 199.893.000 đồng *(Một trăm chín mươi chín triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn đồng)* tiền án phí để sung vào ngân sách Nhà nước.Ngân hàng thương mại cổ phần C4 được nhận lại 105.136.000 đồng *(Một trăm linh năm triệu một trăm ba mươi sáu nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0022363 ngày 05/03/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7- thành phố Hà Nội). Ông Đỗ Minh T được nhận lại 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0072588 ngày 08/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7- thành phố Hà Nội).

. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bà Đàm Thị T1, bà Quách thị N2 và ông Hoàng Hữu T8 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án này 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:
- VKSND TP Hà Nội.
- TAND khu vực 7
- Đương sự
- Phòng THADS thành phố Hà Nội.
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Tuyết Mai