

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 301/2025/KDTM-PT

Ngày: 18/12/2025

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng.*

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Các Thẩm phán : **Ông Bùi Đức Bằng**

Ông Trần Anh Tuấn

Thư ký phiên tòa: **Ông Nguyễn Trung Kiên** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

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

Bà Phạm Thị Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 18/12/2025, 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 190/2025/KDTM-TLPT ngày 15/10/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 36/2024/KDTM-ST ngày 30/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 996/2025/QĐ-PT ngày 10/11/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1048/2025/QĐ-HPT ngày 26/11/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)

Trụ sở: số 02 Láng Hạ, phường Giảng Võ, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng – Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Hùng - Giám đốc Agribank - Chi nhánh Thăng Long.

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng:

- Ông Lại Văn Hùng - Phó giám đốc Agribank - Chi nhánh Thăng Long. (theo giấy ủy quyền số: 2555/UQ-NHNo.TL-TH ngày 19/12/2022). (có mặt)

- Ông Khúc Quang Ngọc - Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp - Agribank - Chi nhánh Thăng Long. (theo giấy ủy quyền số: 2578/UQ-NHNo.TL-TH ngày 22/12/2022). (có mặt)

Địa chỉ: Số 4 Phạm Ngọc Thạch, phường Kim Liên, Hà Nội.

- Bị đơn: Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á (Công ty Đông Á)

Trụ sở: Số 96 Triều Khúc, phường Thanh Liệt, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Cao Xuân Dũng – Tổng Giám đốc.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Tiến Dũng, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 1, ngõ 111 Triều Khúc, phường Thanh Liệt, Hà Nội

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, sinh năm 1971

Địa chỉ: Xóm Chùa, thôn Triều Khúc, phường Thanh Liệt, Hà Nội

3. Cụ Nguyễn Huy Trường, sinh năm 1944

4. Bà Nguyễn Thị Lý, sinh năm 1968

5. Chị Nguyễn Thị Hải Yến, sinh năm 1990

6. Anh Nguyễn Tiến Đức, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: Xóm Chùa, thôn Triều Khúc, phường Thanh Liệt, Hà Nội

7. Bà Nguyễn Thị Bích Diệp, sinh năm 1971

8. Bà Nguyễn Thị Loan, sinh năm 1973

9. Bà Nguyễn Thị Nhàn, sinh năm 1978

10. Ông Nguyễn Huy Nam, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Xóm Chùa, thôn Triều Khúc, phường Thanh Liệt, Hà Nội

Đại diện ủy theo quyền của bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, bà Nguyễn Thị Nhàn, ông Nguyễn Huy Nam: Bà Nguyễn Thị Loan, sinh năm 1973. *(bà Loan có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Đại chỉ : Xóm Chùa, thôn Triều Khúc, phường Thanh Liệt, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Loan: Luật sư Bùi Văn Thám – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (có mặt)

11. Văn phòng Công chứng Vạn Xuân

Địa chỉ: Số 48 Giang Văn Minh, phường Ngọc Hà, Hà Nội

Đại diện pháp luật : Ông Nguyễn Mạnh Dũng – Trưởng Văn phòng

12. Ủy ban nhân dân phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội - Là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: thôn Triều Khúc, phường Thanh Liệt, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ngày 12/9/2018 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Agribank và Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á đã ký kết các Hợp đồng tín dụng, với nội dung như sau:

* Hợp đồng tín dụng số 201601209/HĐTD ngày 25/10/2016 (gọi tắt là hợp đồng ngày 25/10/2016):

- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần;
- Số tiền cho vay: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng chẵn);
- Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua hàng theo hợp đồng kinh tế số 2509/PN-ĐA/2016 ký ngày 25/09/2016 giữa Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á và Công ty Phương Nga - (TNHH);
- Lãi suất cho vay: Tại thời điểm cho vay là 5% theo văn bản số 6767/NHNo-TD ngày 19/09/2016 của Agribank V/v “Thực hiện cho vay ưu đãi đối với KHDN quan hệ tín dụng với Agribank”. Thời gian áp dụng:
 - Từ 25/10/2016 đến hết ngày 25/04/2017: 5%/năm
 - Từ 26/04/2017 đến hết ngày 25/05/2017: 8%/năm

Tuy nhiên theo quy định của văn bản 6767/NHNo-TD và của Hợp đồng, nếu khoản vay quá hạn (gốc hoặc lãi) thì không được hỗ trợ lãi suất kể từ thời điểm quá hạn. Vì thế, áp dụng lãi suất cho vay theo thời gian, cụ thể như sau:

- Từ 25/10/2016 – 12/01/2017: 5%/năm;
- Từ 13/01/2017 trở đi: 8%/năm;
- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay;
- Thời hạn cho vay : 07 tháng kể từ ngày nhận nợ;
- Ngày nhận nợ: 25/10/2016;
- Phương án trả nợ: Trả lãi vào ngày 25 hàng tháng; trả nợ gốc: Cuối kỳ.

* Hợp đồng tín dụng số 201601214/HĐTD ngày 26/10/2016:

- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần;
- Số tiền cho vay: 3.800.000.000 đồng;
- Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua hàng theo hợp đồng nguyên tắc số 0209/PB-ĐA/2016 ký ngày 02/09/2016 giữa Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á và Công ty Phú Bắc – (TNHH);
- Lãi suất cho vay: Tại thời điểm cho vay là 5% theo văn bản số 6767/NHNo-TD ngày 19/09/2016 của Agribank V/v “Thực hiện cho vay ưu đãi đối với KHDN quan hệ tín dụng với Agribank”. Thời gian áp dụng:
 - Từ 25/10/2016 đến hết ngày 25/04/2017: 5%/năm
 - Từ 26/04/2017 đến hết ngày 25/05/2017: 8%/năm

Tuy nhiên theo quy định của văn bản 6767/NHNo-TD và của Hợp đồng, nếu khoản vay quá hạn (gốc hoặc lãi) thì không được hỗ trợ lãi suất kể từ thời điểm quá hạn. Vì thế, áp dụng lãi suất cho vay theo thời gian, cụ thể như sau:

- Từ 26/10/2016 – 12/01/2017: 5%/năm;

- Từ 13/01/2017 trở đi: 8,00%/năm;
 - Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay;
 - Thời hạn cho vay : 07 tháng kể từ ngày nhận nợ;
 - Ngày nhận nợ : 26/10/2016;
 - Kế hoạch trả nợ: Trả lãi vào ngày 25 hàng tháng; trả nợ gốc : Cuối kỳ;
- Agribank đã giải ngân cho Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á tổng số tiền 5.800.000.000 đồng bằng 02 giấy nhận nợ:
- Nhận nợ ngày 25/10/2016: Số tiền 2.000.000.000 đồng;
 - Nhận nợ ngày 26/10/2016: Số tiền 3.800.000.000 đồng;

*** Tài sản bảo đảm cho khoản vay nói trên gồm:**

- Tài sản bảo đảm thứ nhất: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội mang tên Ông Nguyễn Tiến Dũng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG652193, số vào sổ cấp GCN: 2517/2012/HĐTP/CH01119 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/08/2012.

- Tài sản bảo đảm thứ hai: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 65(1), tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội mang tên Bà Nguyễn Thị Tuyết Lan theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 564443, số vào sổ cấp GCN: 975/2011/HĐTP/CH00847 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/07/2011.

Trong quá trình vay vốn và trả nợ, Công ty Đông Á đã để phát sinh nợ quá hạn. Agribank đã nhiều lần làm việc với bên vay và bên thế chấp tài sản để thực hiện theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết nhưng các bên vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Agribank đã khởi kiện Công ty Đông Á tại Tòa án Nhân dân huyện Thanh Trì và Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2019/QĐST-KDTM ngày 05/08/2019. Do Công ty Đông Á không thực hiện theo đúng thỏa thuận, Agribank đã chuyển hồ sơ yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Quá trình thi hành án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã xét xử theo thủ tục tái thẩm và ban hành Quyết định tái thẩm số 25/2022/KDTM-TT ngày 19/08/2022, hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự với nhận định: nguồn gốc thửa đất số 09 – tờ bản đồ số 05 đứng tên ông Nguyễn Tiến Dũng hiện đang thế chấp cho Ngân hàng có nguồn gốc là tài sản của cụ Nguyễn Huy Trường do nhận chuyển nhượng từ năm 1980 nên là tài sản chung của cụ Trường và vợ là cụ Nguyễn Thị Nghê. Cụ Nghê chết năm 1999 có các đồng thừa kế là cụ Trường và 06 người con là Nguyễn Tiến Dũng, Nguyễn Thị Bích Diệp, Nguyễn Thị Tuyết Lan, Nguyễn Thị Loan, Nguyễn Thị Nhàn và Nguyễn Huy Nam nhưng khi Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận QSD đất cho cụ Trường (cấp ngày 24/4/2003) và cụ Trường tặng cho ông Nguyễn Tiến Dũng (hợp đồng tặng cho ngày 11/7/2012) và ông Dũng đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đôi với tài sản tặng cho nhưng không có ý kiến

của các đồng thừa kế là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế.

Ngày 01/12/2022, Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì thụ lý lại vụ án, Agribank giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án tuyên buộc những vấn đề sau đây đối với Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Buộc Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á phải thanh toán cho Agribank toàn bộ số tiền gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn đến khi trả hết nợ, bao gồm:

- Nợ gốc: 5.700.000.000 đồng;
- Nợ lãi: 3.723.111.111 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 1.864.777.778 đồng;

Tổng cộng: 11.287.888.889 đồng (số liệu tính đến ngày 31/10/2024)

2. Công ty Đông Á tiếp tục phải chịu lãi suất theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc cho Ngân hàng.

3. Trong trường hợp Công ty Đông Á không thanh toán khoản nợ nêu trên, Agribank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án cho phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm đứng tên ông Nguyễn Tiến Dũng và bà Nguyễn Thị Tuyết Lan để thu hồi nợ.

Trường hợp phát mại các tài sản nêu trên không đủ để trả nợ toàn bộ gốc và lãi cho Agribank, Công ty Đông Á vẫn có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp phát mại các tài sản nêu trên đủ để trả nợ toàn bộ gốc và lãi (sau khi đã trừ đi các chi phí phát sinh) cho Agribank, phần thừa chênh lệch được chuyển lại cho các chủ tài sản.

Ngoài ra, ngày 16/8/2016, Agribank và Công ty Đông Á có ký kết hợp đồng tín dụng, với số tiền được Agribank giải ngân là 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng. Ngày 14/6/2017, Công ty Đông Á đã tắt toán khoản vay ngày 16/8/2016 cho Ngân hàng nhưng không được Ngân hàng giải chấp đối với tài sản và trả lại giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Nguyễn Thị Tuyết Lan do hiện nay những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có văn bản kháng nghị, Tòa cấp cao hủy án theo hướng phân chia di sản thừa kế đối với tài sản mang tên ông Nguyễn Tiến Dũng nên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ngân hàng. Mặt khác, theo nghĩa vụ của bên thế chấp, trong trường hợp Công ty Đông Á thanh toán hết toàn bộ khoản vay, Ngân hàng mới thông báo giải chấp và trả lại giấy tờ sở hữu tài sản của bên thế chấp. Vì vậy, Ngân hàng không đồng ý trả lại giấy CNQSD đất cho bà Lan theo đề nghị của Công ty Đông Á và bà Lan.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Loan về việc huỷ hợp đồng thế chấp, huỷ giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Nguyễn Tiến Dũng, Agribank khẳng định: Ngày 09/10/2014, Agribank Chi nhánh Thăng Long và ông Nguyễn Tiến Dũng đã ký kết Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0910, số công chứng 04327.14, Quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân chứng nhận để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đông Á. Ngày 10/10/2014, Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai và nhà huyện Thanh Trì (Nay là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện

Thanh Trì). Trong nội dung Hợp đồng thế chấp, lời chứng của Công chứng viên Văn phòng Công chứng Vạn Xuân chứng nhận Ông Nguyễn Tiến Dũng đã đọc, hiểu nội dung của Hợp đồng thế chấp, cam kết chịu trách nhiệm về nội dung của Hợp đồng thế chấp. Ngoài ra, ông Nguyễn Tiến Dũng còn có giấy cam đoan tài sản riêng ngày 09/10/2014 và đồng ý thế chấp làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đông Á. Như vậy, toàn bộ quá trình thực hiện thế chấp, Agribank đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và quy định của Agribank.

Sau khi có Quyết định Kháng nghị tái thẩm, ngày 09/05/2022, Agribank Chi nhánh Thăng Long đã có công văn số 800/NHNo.TL-KHDN gửi Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Thanh Trì với nội dung làm rõ nguồn gốc và quyền sở hữu hợp pháp đối với thửa đất của ông Nguyễn Tiến Dũng đang làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đông Á. Ngày 09/06/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Huyện Thanh Trì có công văn số 1615/CNTT trả lời nội dung trên: “Thửa đất được cấp giấy chứng nhận ngày 24/04/2003 cho ông Nguyễn Huy Trường. Ngày 11/07/2012, ông Trường tặng cho toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Tiến Dũng theo Hợp đồng cho, nhận quyền sử dụng đất và ông Dũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/08/2012”. Như vậy, Agribank Chi nhánh Thăng Long xác định tài sản bảo đảm có nguồn gốc rõ ràng và được công nhận quyền sở hữu hợp pháp cho ông Nguyễn Tiến Dũng, nên ông Dũng thế chấp và được Agribank chấp thuận là theo đúng quy định của pháp luật. Agribank khẳng định:

- Trình tự, thủ tục thế chấp tài sản của ông Nguyễn Tiến Dũng đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đông Á được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên có hiệu lực thi hành với các bên. Trường hợp bên vay không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ.

- Bà Loan là con ruột của ông Nguyễn Huy Trường, em ruột ông Nguyễn Tiến Dũng (chủ tài sản bảo đảm được cho, nhận quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Huy Trường), đồng thời là vợ của ông Cao Xuân Dũng (Tổng Giám đốc Công ty Đông Á - Bên có nợ vay quá hạn tại Agribank) nên bà Loan biết rõ về nguồn gốc đất, tại thời điểm thế chấp, bà Loan biết việc thửa đất được tặng cho ông Nguyễn Tiến Dũng và ông Dũng đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất nhận tặng cho và thế chấp tại Agribank để đảm bảo cho chính khoản vay của chồng bà Loan. Đến nay, bà Loan khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, hủy giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Nguyễn Tiến Dũng do xâm phạm đến quyền lợi ích của bà Loan và các con cụ Trường là không phù hợp với thực tế, việc khởi kiện hủy giấy chứng nhận đã hết thời hiệu khởi kiện và chỉ nhằm mục đích kéo dài thời gian trả nợ cho Agribank của Công ty Đông Á.

Vì vậy, Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, Hà Nội sớm xem xét, giải quyết vụ án, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam về việc đòi nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đồng thời không chấp nhận các yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Loan.

2. Bị đơn là Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á do ông Cao Xuân Dũng là đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty Đông Á xác nhận đã ký 03 hợp đồng tín dụng vay vốn của Agribank - Chi nhánh Thăng Long vào các ngày 16/8/2016 vay 1.200.000.000 đồng, ngày 25 và 26/10/2016 với số tiền vay là 5.800.000.000 đồng. Công ty Đông Á được giải ngân đủ số tiền vay theo thỏa thuận. Tài sản đảm bảo cho toàn bộ khoản vay của Công ty Đông Á tại Agribank là nhà đất đứng tên ông Nguyễn Tiến Dũng, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan (là anh, chị vợ của ông Cao Xuân Dũng) như lời khai Ngân hàng đã trình bày nêu trên.

Ngày 14/6/2017, Công ty Đông Á đã thanh toán khoản vay ngày 16/8/2016 với số tiền tổng thanh toán cả gốc và lãi là 1.225.216.667 đồng. Theo thỏa thuận giữa Công ty Đông Á và Ngân hàng, sau khi Công ty Đông Á tất toán khoản vay ngày 16/8/2016 với số tiền 1.200.000.000 đồng nợ gốc, Ngân hàng sẽ trả lại giấy chứng nhận QSD đất mang tên bà Lan. Tuy nhiên, do bận công việc kinh doanh và không được Ngân hàng thông báo nên Công ty Đông Á không tiến hành các thủ tục giải chấp đối với tài sản của bà Nguyễn Thị Tuyết Lan. Đề nghị Tòa án xem xét buộc Ngân hàng trả lại bà Lan giấy chứng nhận QSD đất, tiến hành các thủ tục xóa thế chấp cho bà Lan do đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ.

Đối với hợp đồng vay ngày 25 và 26/10/2016, với tổng số tiền đã giải ngân là 5.800.000.000 đồng, Công ty Đông Á mới thanh toán trả Ngân hàng được 100.000.000 đồng nợ gốc, sau đó vì phạm nghĩa vụ thanh toán do việc kinh doanh của Công ty gặp khó khăn, bị khách hàng nợ vốn dẫn đến khoản vay bị quá hạn. Năm 2019, Ngân hàng khởi kiện và Công ty Đông Á đã thỏa thuận về phương án trả nợ nhưng không thực hiện được và Ngân hàng tiến hành các thủ tục kê biên phát mại tài sản đảm bảo. Do có quyết định tái thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự nên vụ án được thụ lý lại. Công ty Đông Á xác nhận nghĩa vụ thanh toán toàn bộ dư nợ còn lại của Hợp đồng tín dụng ngày 25 và 26/10/2016 gồm nợ gốc là 5.700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.723.111.111 đồng và lãi quá hạn là 1.864.777.778 đồng (số liệu tính đến ngày 31/10/2024). Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty Đông Á phụ thuộc vào việc thanh toán nợ của khách hàng nên Công ty Đông Á đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm lãi cho Công ty Đông Á. Đối với dư nợ gốc, Công ty Đông Á có trách nhiệm thanh toán xong trong năm 2024. Trường hợp Công ty Đông Á không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với quan điểm tại Quyết định tái thẩm số 25/2022/KDTM-TT ngày 19/8/2022 của TAND cấp cao tại Hà Nội đối với tài sản thế chấp mang tên ông Dũng thuộc quyền quyết định của các đồng thừa kế của cụ Trường, cụ Nghê. Công ty Đông Á không có ý kiến gì.

Ngoài ra Công ty không có yêu cầu, quan điểm gì khác.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Trong đơn yêu cầu độc lập đề ngày 19/7/2024, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Loan, ông Nguyễn Huy Nam, bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, và bà Nguyễn Thị Nhàn do bà Nguyễn Thị Loan là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Loan, bà Lan, bà Diệp, bà Nhàn và ông Nam là con đẻ của cụ Nguyễn Huy Trường và cụ Nguyễn Thị Nghê. Cụ Nghê và cụ Trường có 06 người con là Nguyễn

Tiến Dũng, Nguyễn Thị Tuyết Lan, Nguyễn Thị Bích Diệp, Nguyễn Huy Nam, Nguyễn Thị Loan và Nguyễn Thị Nhân. Ngoài ra, cụ Trường, cụ Nghê không có người con nào khác. Cụ Nghê chết năm 1999, không để lại di chúc định đoạt tài sản.

Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Tiến Dũng là tài sản của bố mẹ bà Loan tạo lập được (theo giấy mua bán đất thổ cư lập ngày 02/7/1980). Sau khi cụ Nghê chết, cụ Nguyễn Huy Trường đã được UBND huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất này và năm 2003 được cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất lần 2. Cụ Trường cùng vợ chồng anh trai cả là Nguyễn Tiến Dũng cùng sinh sống trên thửa đất này cho đến nay. Tuy nhiên, đến khoảng năm 2020, bà Loan và các chị em được biết cụ Trường đã tặng cho ông Nguyễn Tiến Dũng toàn bộ thửa đất và ông Dũng đã thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần thương mại sản xuất dây và cáp điện Đông Á. Công ty Đông Á đã không trả được nợ dẫn đến việc Ngân hàng khởi kiện và đã có quyết định của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì công nhận nghĩa vụ trả nợ giữa Công ty Đông Á và Ngân hàng, nếu Công ty Đông Á không trả được nợ, Ngân hàng sẽ kê biên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Toàn bộ quá trình cụ Trường ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiến Dũng, bà Loan cùng các anh chị em không được biết, cụ Trường và ông Dũng không thông báo gì cho bà Loan, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của những người đồng thừa kế di sản của cụ Nghê để lại. Vì vậy, bà Loan đã làm đơn yêu cầu xem xét lại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương số 09/2019/QĐST – KDTM, ngày 05/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì. Ngày 19/8/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã xét xử tái thẩm và tuyên hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2019/QĐST – KDTM, ngày 05/8/2019, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nay Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì thụ lý lại vụ án, đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất di sản của cụ Nguyễn Thị Nghê để lại tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, bà Loan và các chị em đã có đơn yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ Nguyễn Thị Nghê. Ngày 13/3/2024, Tòa án đã giao thông báo nộp tiền tạm ứng án phí đối với đơn yêu cầu độc lập về việc yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ 05, đã được cấp GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Tiến Dũng. Tuy nhiên, bà Loan và những người thừa kế của cụ Nghê không nộp tiền tạm ứng án phí.

Ngày 19/7/2024, bà Loan, bà Lan, bà Diệp, bà Nhân và ông Nam có đơn yêu cầu độc lập về việc tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Agribank và ông Nguyễn Tiến Dũng, đồng thời Huỷ giấy CNQSD đất do UBND huyện Thanh Trì đã cấp cho ông Dũng để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất di sản của cụ Nguyễn Thị Nghê để lại.

3.2. Cụ Nguyễn Huy Trường trình bày:

Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 diện tích 225m² tại địa chỉ Thôn Triều Khúc, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Hà Nội có nguồn gốc ban đầu là tài sản của vợ chồng cụ Trường và cụ Nghê do nhận chuyển nhượng từ năm 1980, sau đó cụ Trường đã

được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất này. Toàn bộ hiện trạng tài sản trên đất là do vợ chồng ông Nguyễn Tiến Dũng xây dựng lại, không còn công trình nào của cụ Trường và cụ Nghê. Năm 2012, cụ Trường tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Dũng, sau đó ông Dũng đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với tài sản được tặng cho. Khi ông Dũng thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đông Á, ông Dũng cũng thông báo cho cụ Trường được biết vì đây là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Dũng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Đông Á trả nợ và kê biên phát mại tài sản cụ Trường đã tặng cho ông Dũng, cụ Trường khẳng định quyền lợi của cụ Trường tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 Thôn Triều Khúc, xã Tân Triều, Thanh Trì, Hà Nội, cụ Trường đã tặng cho ông Dũng toàn bộ nên cụ Trường không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cụ Trường đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Cụ Trường có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

3.3. Ông Nguyễn Tiến Dũng trình bày:

Bà Nguyễn Thị Loan là em gái ruột của ông Dũng; ông Cao Xuân Dũng Tổng giám đốc Công ty Đông Á là em rể của ông Tiến Dũng. Từ năm 2012, ông Dũng đã được cụ Trường tặng cho toàn bộ thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 và ông Dũng cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với tài sản nhận tặng cho, không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp gì của các anh chị em trong gia đình. Toàn bộ các công trình xây dựng trên đất là do vợ chồng ông xây dựng.

Năm 2014, vợ chồng ông Cao Xuân Dũng và bà Nguyễn Thị Loan cần vốn làm ăn kinh doanh nên có nhờ ông thế chấp tài sản tại Ngân hàng nông nghiệp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đông Á do ông Cao Xuân Dũng làm Tổng giám đốc. Ông tự nguyện ký kết hợp đồng thế chấp, hiểu rõ hậu quả trong trường hợp Công ty vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên thường xuyên trao đổi, thúc giục ông Cao Xuân Dũng trả nợ cho Ngân hàng, đảm bảo nguyên trạng tài sản của ông. Ông không biết việc Công ty Đông Á sử dụng vốn vay, vi phạm nghĩa vụ thanh toán và bị Ngân hàng khởi kiện. Năm 2019, khi Ngân hàng khởi kiện Công ty Đông Á, ông và các bên liên quan đã thống nhất thỏa thuận phương án trả nợ, được Tòa án nhân dân huyện Thanh công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sau đó, khi cơ quan Thi hành án tiến hành các thủ tục phát mại tài sản thì bà Nguyễn Thị Loan có đơn khiếu nại về việc tài sản ông Dũng đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp là di sản thừa kế của cụ Nghê để lại nên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã hủy quyết định hòa giải thành. Đến nay Tòa án huyện Thanh Trì giải quyết lại vụ án, ông khẳng định, việc ông được bố để là cụ Nguyễn Huy Trường tặng cho toàn bộ thửa đất, ông được cấp giấy chứng nhận QSD đất, các anh chị em trong gia đình đều biết và vợ chồng bà Loan, ông Cao Xuân Dũng nhờ ông hỗ trợ thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của ông Cao Xuân Dũng nên trách nhiệm trả nợ thuộc về ông Cao Xuân Dũng để ông được giải chấp tài sản. Ông không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

3.4. Bà Nguyễn Thị Lý, chị Nguyễn Thị Hải Yến và anh Nguyễn Tiến Đức (là vợ và các con ông Dũng) trình bày:

Bà Lý và các con đang sinh sống cùng cụ Trường và ông Nguyễn Tiến Dũng tại nhà đất thế chấp, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Nguyễn Tiến Dũng. Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là do vợ chồng bà xây dựng toàn bộ, không có sự đóng góp tài chính của chị Yên và anh Đức. Bà Lý không yêu cầu bóc tách công sức của bà tại nhà đất thế chấp và đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty Đông Á phải trả nợ cho Ngân hàng để trả lại tài sản cho gia đình bà. Bà và anh Đức, chị Yên có đơn và lời khai xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

3.5. Văn phòng công chứng Vạn Xuân trình bày:

Ngày 09/10/2014, Văn phòng công chứng Vạn Xuân công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long và ông Nguyễn Tiến Dũng để đảm bảo cho bên có nghĩa vụ là Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á. Việc công chứng hợp đồng thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, các bên tham gia giao kết hợp đồng đều bày tỏ sự tự nguyện, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi, năng lực pháp luật dân sự để thực hiện việc giao kết hợp đồng. Các bên tham gia giao kết đã đọc kỹ, kiểm tra lại trước khi ký tên, điểm chỉ, đóng dấu vào hợp đồng theo quy định. Văn phòng công chứng Vạn Xuân đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật và có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì do ông Lê Văn Tuấn là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hồ sơ địa chính liên quan đến thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 tại Thôn Triều Khúc, xã Tân Triều, Thanh Trì, Hà Nội thể hiện: Ngày 22/8/1991, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho cụ Nguyễn Huy Trường, ngày 13/8/2003, cụ Trường có đơn kê khai cấp đổi giấy chứng nhận và ngày 24/4/2003, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho cụ Trường đối với thửa đất nêu trên. Ngày 11/7/2012, cụ Trường tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai là Nguyễn Tiến Dũng theo hợp đồng tặng cho được lập tại Phòng công chứng số 6 và ngày 13/8/2012, ông Dũng đã được UBND huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ông Tuấn khẳng định việc cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 tại xã Tân Triều được thực hiện theo đúng quy định của Luật đất đai năm 1993, năm 2003 và Quyết định số 65 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định về cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ông Tuấn đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật và có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 36/2024/KDTM-ST ngày 30/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, bà Nguyễn Thị Loan, bà Nguyễn Thị Nhàn và ông Nguyễn Huy Nam (do bà Nguyễn Thị Loan là đại diện theo ủy quyền) về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 652193, số vào sổ cấp GCN: 2517/2012/HĐTP/CH01119 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 13/8/2012 mang tên ông Nguyễn Tiến Dũng và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp ngày 09/10/2014 giữa Ngân hàng nông nghiệp

phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long với ông Nguyễn Tiến Dũng tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân – Hà Nội.

2. Không chấp nhận yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận QSD đất BG 564443, số vào sổ cấp GCN 975/2011/HĐTP/CH00847 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 15/7/2011 mang tên bà Nguyễn Thị Tuyết Lan.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á:

- Buộc Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á phải thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 201601209/HĐTD ngày 25/10/2016 và Hợp đồng tín dụng số 201601214/HĐTD ngày 26/10/2016 và các giấy nhận nợ với tổng số tiền phải thanh toán tính đến ngày 30/12/2024 theo từng hợp đồng như sau:

- Hợp đồng ngày 25/10/2016:

- + Nợ gốc: 1.900.000.000 đồng
- + Nợ lãi trong hạn: 1.179.022.222 đồng
- + Nợ lãi quá hạn: 590.622.223 đồng

- Hợp đồng ngày 26/10/2016:

- + Nợ gốc: 3.800.000.000 đồng
- + Nợ lãi trong hạn: 2.339.111.111 đồng
- + Nợ lãi quá hạn: 1.171.666.667 đồng

Tổng cộng: 10.980.422.223 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 5.700.000.000 đồng
- Lãi trong hạn: 3.518.133.333 đồng
- Lãi quá hạn: 1.762.288.890 đồng

Kể từ ngày 31/12/2024, Công ty Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ mà hai bên đã ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả.

Trường hợp Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo thứ tự:

- Giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09 – tờ bản đồ 05, thôn Triều Khúc, xã Tân Triều, Thanh Trì, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 652193 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 13/8/2012 mang tên Nguyễn Tiến Dũng, số vào sổ cấp GCN 2517/2012/HĐTP/CH01119 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/10/2014, số công chứng 04327.14, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, Hà Nội giữa Ngân hàng nông

nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long với ông Nguyễn Tiến Dũng để thu hồi nợ gốc tối đa là 10.500.000.000 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh.

- Giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 65(1) - tờ bản đồ 05, thôn Triều Khúc, xã Tân Triều, Thanh Trì, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 564443 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 15/7/2011 mang tên Nguyễn Thị Tuyết Lan, số vào sổ cấp GCN 975/2011/HĐTP/CH 00847 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/10/2014, số công chứng 04391.14, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, Hà Nội giữa Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long với bà Nguyễn Thị Tuyết Lan để thu hồi nợ dư nợ gốc tối đa là 2.385.000.000 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ số nợ cho Ngân hàng thì Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á vẫn có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ trả Ngân hàng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền thi hành án và kháng cáo theo quy định của pháp luật.

4. Sau khi xét xử sơ thẩm:

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, bà Nguyễn Thị Nhân, ông Nguyễn Huy Nam có đơn kháng cáo đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 36/2024/KDTM-ST ngày 30/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Tiến Dũng, hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Kèm đơn kháng cáo, người kháng cáo nộp tài liệu, chứng cứ bổ sung: Bản sao Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Quyết định kháng nghị; Quyết định tái thẩm; giấy chứng tử và căn cước công dân; bản sao bản án số 36.

5. Tại cấp phúc thẩm:

5.1 Luật sư Bùi Văn Thâm - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày nội dung kháng cáo như sau: Xét về việc ông Nguyễn Tiến Dũng là một trong sáu người con của cụ Trường và cụ Nghê (chết năm 1999) nhưng cụ Trường cho tặng quyền sử dụng đất cho một mình ông Nguyễn Tiến Dũng mà không tính đến quyền thừa kế của 5 người con còn lại của hai cụ là không công bằng nên việc ông Nguyễn Tiến Dũng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó mang thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đông Á là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của những người liên quan khác nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Tiến Dũng và hủy Hợp đồng thế chấp tài của mà ông Nguyễn Tiến Dũng đã ký.

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

ngợi cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm vì khi nhận tài sản thế chấp thì nguyên đơn đã hoàn tất các thủ tục theo quy định nên Ngân hàng là bên ngay tình không có vi phạm gì.

5.3 Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác

Không đến Tòa án làm việc, không có bản trình bày ý kiến.

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

- Về thủ tục tố tụng:

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

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị HĐXX phúc thẩm: Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; sửa án sơ thẩm về cách tuyên.

Căn cứ Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 288 Bộ luật dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Đề nghị HĐXX:

+ Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, bà Nguyễn Thị Nhàn, ông Nguyễn Huy Nam về tuyên hợp đồng thế chấp 0910 giữa ông Dũng và Agribank bị vô hiệu một phần: 50% diện tích đất và tài sản trên đất là tài sản thế chấp; Ngân hàng có quyền xử lý toàn bộ nhà và đất nhưng phải thanh toán 50% giá trị tiền đất cho những người đồng thừa kế của cụ Nghê.

+ Phân định phạm vi đảm bảo của từng tài sản trong tổng số nợ gốc.

+ Bỏ phần tuyên của bản án sơ thẩm về yêu cầu của bà Lan.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Xét về thủ tục kháng cáo:

- Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, bà Nguyễn Thị Nhàn, ông Nguyễn Huy Nam làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Việc kháng cáo là hợp lệ và Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

2. Về nội dung kháng cáo:

- Về tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng: Căn cứ Hợp đồng tín dụng và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á đã thỏa thuận ký kết 02 hợp đồng tín dụng số 201601209/HĐTD ngày 25/10/2016

và Hợp đồng tín dụng số 201601214/HĐTD ngày 26/10/2016. Các Hợp đồng tín dụng trên đáp ứng đủ điều kiện của chủ thể ký kết hợp đồng, nội dung và hình thức của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 471, Điều 476 Bộ luật dân sự 2005. Các đương sự không kháng cáo nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

- Về số tiền gốc phải thanh toán theo các hợp đồng tín dụng: Căn cứ hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ của Công ty và tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đã cho Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á vay tổng số tiền là 5.800.000.000 đồng và được bị đơn xác nhận trong quá trình giải quyết vụ án.

Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á đã thanh toán 100.000.000 đồng tiền nợ gốc của giấy nhận nợ ngày 25/10/2016 cho nguyên đơn.

Như vậy: Dư nợ gốc của Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á tính đến ngày 30/12/2024 là: 5.700.000.000 đồng.

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

- Về số tiền nợ lãi phải thanh toán theo các hợp đồng tín dụng: Hội đồng xét xử nhận thấy việc hai bên thảo thuận mức lãi vay hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước và các quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Căn cứ các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thể hiện quá trình vay, Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á không thanh toán trả nợ đúng hạn nên khoản nợ bị chuyển sang nợ quá hạn, ngân hàng có các văn bản thông báo về việc chuyển nợ quá hạn và nhiều biên bản làm việc liên quan đến việc giải quyết khoản nợ quá hạn với Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á đã xác nhận toàn bộ dư nợ (bao gồm cả nợ gốc và nợ lãi) theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam buộc Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á phải trả tổng số tiền nợ lãi của hai hợp đồng tín dụng là: 5.280.422.223 (trong đó nợ lãi trong hạn là: 3.518.133.333 đồng; nợ lãi quá hạn là: 1.762.288.890) đồng, tính đến hết ngày 30/12/2024 là có căn cứ đúng pháp luật.

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

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

- Hợp đồng thế chấp tài sản giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Tiến Dũng:

Ngày 09/10/2014, tại Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và ông Nguyễn Tiến Dũng ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên được cấp tín dụng là Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á. Tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội mang tên Ông Nguyễn Tiến Dũng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG652193, số vào sổ cấp GCN: 2517/2012/HĐTP/CH01119 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/08/2012.

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

Tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/10/2014 quy định về xử lý tài sản. Các bên có thỏa thuận về việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Thỏa thuận này của các bên phù hợp với quy định tại các Điều 281, 290, 302, 342, 348, 349, 350, 351, 355, 715, , 721 của Bộ Luật dân sự năm 2005.

- Hợp đồng thế chấp tài sản giữa nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Tuyết Lan:

Ngày 14/10/2014, tại Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và bà Nguyễn Thị Tuyết Lan ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho bên được cấp tín dụng là Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á. Tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 65(1), tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội mang tên Bà Nguyễn Thị Tuyết Lan theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 564443, số vào sổ cấp GCN: 975/2011/HĐTP/CH00847 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/07/2011.

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

Tại Điều 2. Nghĩa vụ được đảm bảo: “bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó – nếu có) thế chấp cho bên A để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bên C tại các hợp đồng cấp tín dụng Hợp đồng bảo lãnh được ký giữa Bên A và Bên C trong đó số tiền gốc tối đa là 2.385.000.000 đồng.....”; Tại Điều 4 của Hợp đồng quy định về xử lý tài sản. Các bên có thỏa thuận về việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Thỏa thuận này của các bên phù hợp với quy định tại các Điều 281, 290, 302, 342, 348, 349, 350, 351, 355, 715, 721 của Bộ Luật dân sự năm 2005. Tuy khoản vay của Công ty Đông Á được đảm bảo bằng tài sản của bà Nguyễn Thị Tuyết Lan đã được tất toán nhưng Quyền sử dụng đất đứng tên bà Lan tiếp tục là tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đông Á đối với Agribank theo các Hợp đồng tín dụng khác.

Do đó việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ và đúng pháp luật.

Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm khi tuyên án lại không phân tách rõ trách nhiệm đảm bảo của từng tài sản đảm bảo đối với tài sản đảm bảo của ông Nguyễn Tiến Dũng và bà Nguyễn Thị Tuyết Lan. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản đứng tên ông Nguyễn Tiến Dũng đảm bảo tối đa khoản vay là 10.500.000.000 đồng, tương ứng 81,5% tổng dư nợ = 8.949.044.111 đồng. Tài sản bà Lan đứng tên đảm bảo tối đa khoản vay: 2.385.000.000 đồng tương ứng 18,5% dư nợ = 2.031.378.112 đồng. Nên cần sửa lại phần tuyên án của bản án sơ thẩm đối với phần xử lý tài sản đảm bảo.

Đối với kháng cáo bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, bà Nguyễn Thị Nhân, ông Nguyễn Huy Nam.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do đó Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đã khởi kiện Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á ra Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội vào tháng 9/2018. Ngày 07/12/2018, Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã thụ lý vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/8/2019, Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2019/QĐST-KDTM.

Ngày 19/8/2022, Tòa án nhân dân Cấp cao tại Hà Nội đã có Quyết định tái thẩm số 25/2022/KDTM-TT, Hủy tòa bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2019/QĐST-KDTM ngày 05/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội giải quyết lại theo thủ tục Sơ thẩm.

Ngày 01/12/2022, Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đã thụ lý lại vụ án nêu trên và bổ sung bà Nguyễn Thị Loan, bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, bà Nguyễn Thị Nhân, ông Nguyễn Huy Nam tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Trong quá trình giải quyết vụ án các ông bà Nguyễn Thị Loan, bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, bà Nguyễn Thị Nhân, ông Nguyễn Huy Nam có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của cụ Nghê để lại tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 thôn Triều Khúc, xã Tân Triều (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Tiến Dũng và đang thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo khoản vay cho Công ty Đông Á). Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã có thông báo nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập yêu cầu chia thừa kế và gửi tới các đương sự. Tuy nhiên, Các đương sự đã không nộp tạm tiền tạm ứng án phí theo thông báo của Tòa án nên yêu cầu độc lập yêu cầu chia thừa kế của các đương sự không được Tòa án thụ lý và xem xét giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngày 19/7/2024, các ông bà Nguyễn Thị Loan, bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, bà Nguyễn Thị Nhân, ông Nguyễn Huy Nam có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Tiến Dũng, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đã thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xem xét giải quyết.

Xét Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, bà Nguyễn Thị Nhân, ông Nguyễn Huy Nam đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiến Dũng và Hợp đồng thế chấp tài sản của ông Nguyễn Tiến Dũng.

Nhận thấy: Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 05 thôn Triều Khúc, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội (trước đây là thửa đất số 138, tờ bản đồ số 1, diện tích 225m² tại xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Hà Nội) được cụ Nguyễn Huy Trường và Cụ Nguyễn Thị Nghê mua vào năm 1980 và thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/8/1991 đứng tên cụ Nguyễn Huy Trường. Cụ Nguyễn Huy Trường và cụ Nguyễn Thị Nghê có 06 người con là ông Nguyễn Tiến Dũng, bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Tuyết Lan, bà Nguyễn Thị Loan, ông Nguyễn Huy Nam, bà Nguyễn Thị Nhân. Ngày 12/12/1999 cụ Nghê chết. Ngày 24/4/2003, xét đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Trường, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Trường. Ngày 11/7/2012, cụ Trường đã tặng cho thửa đất trên cho ông Nguyễn Tiến Dũng và ông Dũng đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị Loan là con ruột của cụ Nguyễn Huy Trường, em ruột ông Nguyễn Tiến Dũng (chủ tài sản bảo đảm được cho, nhận quyền sử dụng đất), đồng thời là vợ của ông Cao Xuân Dũng (Tổng Giám đốc Công ty Đông Á - Bên vay nợ quá hạn tại Agribank) nên bà Loan biết rõ về nguồn gốc đất, việc thửa đất được tặng cho ông Nguyễn Tiến Dũng, ông Dũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp tại Agribank để đảm bảo cho chính khoản vay của chồng bà Loan. Mặt khác, tại thời điểm Tòa án Thanh Trì giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm lần 1, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan (con gái cụ Trường - cũng đồng thời là người thế chấp tài sản của bà Lan đảm bảo khoản vay của Công ty Đông Á), bà Nguyễn Thị Nhân (con gái của cụ Trường - là người được cụ Trường, ông Tiến Dũng và những người đang sinh sống trên tài sản thế chấp ủy quyền tham gia tố tụng) đều trực tiếp tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án. Như vậy, có cơ sở xác định từ thời điểm ông Dũng thế chấp tài sản (năm 2014) đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đông Á, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Thị Nghê đã biết các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất nhưng không thắc mắc, khiếu nại gì Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất, công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp đã được các bên liên quan thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật và các bên tham gia giao dịch có nghĩa vụ chấp hành.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, ông Nguyễn Huy Nam, bà Nguyễn Thị Nhân.

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

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

Vì các lẽ trên,

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

Căn cứ điều 281, 290, 302, 342, 348, 349, 350, 351, 355, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, bà Nguyễn Thị Nhàn, ông Nguyễn Huy Nam.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 36/2024/KDTM-ST ngày 30/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội và Quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á.

- Buộc Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á phải thanh toán cho Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 201601209/HĐTD ngày 25/10/2016 và Hợp đồng tín dụng số 201601214/HĐTD ngày 26/10/2016 và các giấy nhận nợ với tổng số tiền phải thanh toán tính đến ngày 30/12/2024 theo từng hợp đồng như sau:

- Hợp đồng ngày 25/10/2016:

- + Nợ gốc: 1.900.000.000 đồng
- + Nợ lãi trong hạn: 1.179.022.222 đồng
- + Nợ lãi quá hạn: 590.622.223 đồng

Hợp đồng ngày 26/10/2016:

- + Nợ gốc: 3.800.000.000 đồng
- + Nợ lãi trong hạn: 2.339.111.111 đồng
- + Nợ lãi quá hạn: 1.171.666.667 đồng

Tổng cộng: 10.980.422.223 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 5.700.000.000 đồng
- Lãi trong hạn: 3.518.133.333 đồng

- Lãi quá hạn: 1.762.288.890 đồng

Kể từ ngày 31/12/2024, Công ty Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ mà hai bên đã ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Trường hợp Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là:

- Giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09 – tờ bản đồ 05, thôn Triều Khúc, xã Tân Triều, Thanh Trì, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 652193 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 13/8/2012 mang tên Nguyễn Tiến Dũng, số vào sổ cấp GCN 2517/2012/HĐTP/CH01119 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/10/2014, số công chứng 04327.14, quyền số 10TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, Hà Nội giữa Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long với ông Nguyễn Tiến Dũng để thu hồi nợ là 8.949.044.111 đồng (tương ứng với 81,5% tổng dư nợ) và các khoản lãi phát sinh trên dư nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ dư nợ gốc.

- Giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 65(1) – tờ bản đồ 05, thôn Triều Khúc, xã Tân Triều, Thanh Trì, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 564443 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 15/7/2011 mang tên Nguyễn Thị Tuyết Lan, số vào sổ cấp GCN 975/2011/HĐTP/CH 00847 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/10/2014, số công chứng 04391.14, quyền số 10TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, Hà Nội giữa Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long với bà Nguyễn Thị Tuyết Lan để thu hồi nợ là 2.031.378.112 đồng (tương ứng 18,5% tổng dư nợ) và các khoản nợ lãi phát sinh trên dư nợ gốc cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ số nợ cho Ngân hàng thì Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á vẫn có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ trả Ngân hàng.

3. Án phí:

- Án phí sơ thẩm: Công ty cổ phần sản xuất thương mại dây và cáp điện Đông Á phải nộp 118.980.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Loan, bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, bà Nguyễn Thị Nhân và ông Nguyễn Huy Nam, mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí Dân sự

sơ thẩm không giá ngạch (được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai 0007357, 0007354, 0007355, 0007356 và 0007353 cùng ngày 22/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì). Bà Loan, bà Diệp, bà Lan, bà Nhân và ông Nam đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Bích Diệp, bà Nguyễn Thị Tuyết Lan, bà Nguyễn Thị Nhân, ông Nguyễn Huy Nam mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp lần lượt tại các Biên lai số 0001426, 0001431, 0001438 và Biên lai số 0001443 ngày 22/7/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND KV 11- Hà Nội;
- Phòng THADS KV 11 - Hà Nội;
- Các Đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

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

Tổng Quốc Thanh