

Bản án số: 162/2023/KDTM- PT.

Ngày 28/7/2023.

V/v tranh chấp hợp đồng mua trái phiếu.

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 Hoàng Ngọc Thành.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Xuân Tuấn và ông Bùi Đức Bằng.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thu Huyền- Thư ký Tòa án nhân dân TP Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: ông Trần Chí Thành- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27, 28/7/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 21/2023/KTPT ngày 04/01/2023 về tranh chấp hợp đồng đặt mua trái phiếu do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 26/2022/KDTM- ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 333/2023/QĐXX- PT ngày 01/6/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 406/2023/QĐPT- KDTM ngày 27/8/2023, giữa:

***Nguyên đơn:* Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư TC AB**

Trụ sở: tổ 7, tiểu khu 12, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Trung Kiên, Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: anh Đặng Trường Sơn, chị Nguyễn Thúy An và chị Nguyễn Thị Kim Anh (địa chỉ liên hệ số 17 phố Yên Lãng, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, TP Hà Nội). Anh Sơn, chị An và chị Kim Anh có mặt tại phiên tòa.

***Bị đơn:* Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Tài Nguyên**

Trụ sở:, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Gia M, Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1980 (địa chỉ khu 6 khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội) và chị Cao Thị Hồng N sinh năm 1989 (địa chỉ ..., Hưng Yên). Anh H, chị N vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi Hội đồng xét xử vào nghị án mới nhận được Đơn xin xét xử vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và công nghệ môi trường tỉnh DB

Trụ sở: phường Him Lam, TP DB Phủ, tỉnh DB. Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Văn H, Tổng giám đốc (địa chỉ huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội). Ông H vắng mặt tại phiên tòa.

2. Công ty tài chính cổ phần ĐL

Trụ sở: phường Trúc Bạch, quận Ba Đình, TP Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Trung K, Chủ tịch HĐQT. Người đại diện theo ủy quyền: chị Nguyễn Thị Kim A (địa chỉ liên hệ, quận Đống Đa, TP Hà Nội). Chị Kim A có mặt tại phiên tòa.

3. Chị **Phạm Thương T** (địa chỉ, TP DB Phủ, tỉnh DB). Chị T vắng mặt tại phiên tòa.

4. Anh **Phan Văn P** (địa chỉ ..., TP DB Phủ, tỉnh DB). Ông P ủy quyền cho ông Nguyễn Minh C.

5. Anh **Nguyễn Thành T** và chị **Nguyễn Thị Thu H** (địa chỉ ...phường Mùng Thanh, TP DB Phủ, tỉnh DB). Chị H vắng mặt tại phiên tòa.

6. Anh **Phạm Văn Đ** (địa chỉ TP DB Phủ, tỉnh DB). Ông Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Minh C.

7. Anh **Lê Văn T** (địa chỉ, TP DB Phủ, tỉnh DB). Anh T vắng mặt tại phiên tòa.

8. Chị **Đỗ Thị H** (địa chỉ ..., TP DB Phủ, tỉnh DB). Chị H vắng mặt tại phiên tòa.

9. Chị **Đỗ Thị Thu H** (địa chỉ ... phường Mùng Thanh, TP DB Phủ, tỉnh DB). Chị H vắng mặt tại phiên tòa

10. Bà **Phạm Thị Thu P** (địa chỉ ... phường Mùng Thanh, TP DB Phủ, tỉnh DB). Bà P ủy quyền cho ông Nguyễn Minh C.

11. Bà **Đào Cẩm T** (địa chỉ ..., phường Him Lam, TP DB Phủ, tỉnh DB). Bà T ủy quyền cho ông Nguyễn Minh C.

12. Ông **Nguyễn Trung L** và bà **Hà Thị D** (địa chỉ ..., phường Mùng Thanh, TP DB Phủ, tỉnh DB). Ông L và bà D vắng mặt tại phiên tòa.

13. Ông **Phạm Minh Đ** (địa chỉ xã Thanh Xương, TP DB Phủ). Ông Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Minh C.

14. Bà **Nguyễn Thị O** (địa chỉ ... phường Mùng Thanh, TP DB Phủ, tỉnh DB). Bà O vắng mặt tại phiên tòa.

15. Bà **Nguyễn Thị G** (địa chỉ phường Tân Thanh, TP DB Phủ, tỉnh DB). Bà G vắng mặt tại phiên tòa.

16. Ông **Hoàng Văn O** (địa chỉ Công ty TNHH Thanh O, ..., phường Mùng Thanh, TP DB Phủ, tỉnh DB). Ông O vắng mặt tại phiên tòa.

17. Bà **Chu Thị H** (địa chỉ ... phường Thanh Bình, TP DB Phủ, tỉnh DB). Bà H vắng mặt tại phiên tòa.

18. Bà **Lê Mai T** (địa chỉ ... phường Thanh Bình, TP DB Phủ, tỉnh DB). Bà T ủy quyền cho ông Nguyễn Minh C.

19. Bà **Trần Thị N** (địa chỉ liên hệ ... phường Mường Thanh, TP ĐB Phủ, tỉnh ĐB). Bà N vắng mặt tại phiên tòa.

20. Bà **Nguyễn Thị H** (địa chỉ ... phường Mường Thanh, TP ĐB Phủ, tỉnh ĐB). Bà H ủy quyền cho ông Nguyễn Minh C.

21. Ông **Nguyễn Xuân N** (địa chỉ Công ty TNHH Thanh O, ... phường Mường Thanh, TP ĐB Phủ, tỉnh ĐB). Ông N vắng mặt tại phiên tòa

22. Bà **Nguyễn Thị H** (địa chỉ phường Mường Thanh, TP ĐB Phủ, tỉnh ĐB). Bà H vắng mặt tại phiên tòa.

23. Ông **Vi Ngọc S** (địa chỉ ... xã Thanh Xương, huyện ĐB, tỉnh ĐB). Ông S vắng mặt tại phiên tòa.

24. Ông **Đào Ngũ P** (địa chỉ ...phường Thanh Bình, TP ĐB Phủ, tỉnh ĐB). Ông P vắng mặt tại phiên tòa

25. Bà **Nguyễn Thị H** (địa chỉ xã Thanh Xương, huyện ĐB, tỉnh ĐB) (Nhà Hùng H). Bà H vắng mặt tại phiên tòa.

26. Ông **Trần Văn V** (địa chỉ phường Mường Thanh, TP ĐB Phủ, tỉnh ĐB). Ông V ủy quyền cho ông Nguyễn Minh .

27. Bà **Nguyễn Thị T** (địa chỉ ... phường Thanh Bình, TP ĐB Phủ, tỉnh ĐB). Bà T vắng mặt tại phiên tòa.

28. Bà **Nguyễn Thị Ngọc A** (địa chỉ ... phường Tân Thanh, TP ĐB Phủ, tỉnh ĐB). Bà ủy quyền cho ông Nguyễn Minh C

29. Bà **Tổng Thị T** (địa chỉ ... phường Tân Thanh, TP ĐB Phủ, tỉnh ĐB). Bà T ủy quyền cho ông Nguyễn Minh C

Ông Nguyễn Minh C, địa chỉ ... phường Tân Lập, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Phạm Minh , ông Phan Văn P, Bà Nguyễn Thị H, bà Lê Mai T, bà Đào Cẩm T, bà Tổng Thị T, ông Nguyễn Thành T, ông Phạm Văn Đ, bà Phạm Thị Thu P, ông Trần Văn V (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2023, Hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2023). Ông C có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư TC AB do người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 01/12/2020, Công ty tài chính cổ phần ĐL (Công ty ĐL) có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt mua trái phiếu đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Tài Nguyên (sau đây gọi tắt là bị đơn), yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

1. Bị đơn trả cho Công ty ĐL toàn bộ khoản nợ chưa thanh toán theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 53/2018/HĐĐMTP/EVNFC- DVTAINGUYEN ngày 12/10/2018 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 53), bao gồm gốc 46.000.000.000 đồng,

lãi trong hạn 1.261.534.247 đồng, lãi quá hạn 4.761.945.205 đồng, lãi chậm thanh toán lãi 480.558.555 đồng và phạt vi phạm 3.680.000.000 đồng. Tổng cộng 56.184.038.007 đồng.

2. Bị đơn phải thanh toán tiền lãi quá hạn tiếp tục phát sinh từ ngày 01/12/2020 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ gốc cho Công ty ĐL. Khoản tiền lãi này được tính trên số dư nợ gốc còn lại chưa thanh toán theo mức lãi suất 150% lãi suất trong hạn là 16.5%/năm (căn cứ theo thỏa thuận tại mục 5(5.4) Phụ lục I các điều khoản và điều kiện của trái phiếu, Hợp đồng số 53).

3. Bị đơn phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán lãi, tiếp tục phát sinh từ ngày 01/12/2020 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ lãi chậm thanh toán cho Công ty ĐL. Khoản tiền lãi này được tính trên số dư nợ lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm (căn cứ theo thỏa thuận tại mục 5(5.5) Phụ lục I các điều khoản và điều kiện của trái phiếu, Hợp đồng số 53).

4. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty ĐL có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bao gồm việc xử lý các tài sản bảo đảm, bao gồm:

- Toàn bộ giá trị quyền tài sản phát sinh từ việc thực hiện dự án khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm tại phường Thanh Bình, TP ĐB, tỉnh ĐB của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và công nghệ môi trường tỉnh ĐB (sau đây gọi tắt là Công ty ĐB), bao gồm nhưng không giới hạn bởi toàn bộ nguồn thu, lợi ích bằng tiền phát sinh từ hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất dự án khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm.

Các khoản thu tiền/quyền đòi nợ/các khoản phải thu của Bên thế chấp phát sinh theo Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, hợp đồng/ thỏa thuận hứa mua, hứa bán, đặt cọc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên dự án khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm và/hoặc các giao dịch được thể hiện theo bất cứ hình thức nào khác theo quy định của pháp luật được ký kết giữa Bên thế chấp và khách hàng/ đối tác của Bên thế chấp.

- Tiền bồi thường thiệt hại, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi, khoản tiền bảo hiểm, bảo lãnh (nếu có) và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên có nghĩa vụ thanh toán phải trả cho Bên thế chấp liên quan đến các Hợp đồng nêu trên cũng thuộc tài sản thế chấp.

- Tài sản khác thuộc và gắn liền với các tài sản thế chấp nêu trên, gồm:

- + Tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai gắn liền với TSTC, tài sản được lắp đặt/gắn cố định thêm vào TSTC nhưng không được mô tả trong các Giấy tờ pháp lý;

- + Nếu Tài sản thế chấp có vật phụ thì vật phụ đó cũng thuộc TSTC, kể cả trường hợp thế chấp một phần bất động sản có vật phụ;

+ Nếu tài sản thế chấp bị thay đổi quy hoạch, trưng thu... theo Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì toàn bộ số tiền và hoặc tài sản được đền bù, bồi thường cũng thuộc TSBĐ;

+ Nếu tài sản thế chấp bị thiệt hại thì toàn bộ số tiền/tài sản được đền bù, bồi thường thiệt hại cũng là TSTC.

+ Trong trường hợp TSTC có bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bảo hiểm có được (nếu có) cũng là TSTC. Các bên thỏa thuận về việc mua bảo hiểm cho TSTC.

5. Trường hợp đã xử lý các tài sản bảo đảm nhưng không đủ để thu hồi nợ, bị đơn có nghĩa vụ dùng các tài sản khác để thanh toán nợ cho Công ty ĐL theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân giải quyết vụ án, ngày 23/12/2020 Công ty ĐL chuyển nhượng toàn bộ khoản nợ, các quyền, nghĩa vụ của Hợp đồng số 53 cho Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư tài chính AB (sau đây gọi tắt là nguyên đơn).

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất nội dung vụ án như sau:

Ngày 01/10/2018, bị đơn thông qua chủ trương hợp tác với chủ đầu tư dự án là Công ty DB đầu tư giai đoạn 2 dự án khu nhà ở Tân Thanh, đồng thời thông qua phương án phát hành trái phiếu trong năm 2018 để bổ sung nguồn vốn thực hiện việc hợp tác nêu trên.

Ngày 12/10/2018, bị đơn (tổ chức phát hành) và Công ty ĐL (bên mua trái phiếu) ký Hợp đồng số 53 với nội dung như sau:

- Trái phiếu được chào bán: mã trái phiếu TAINGUYENBOND2018, trái phiếu không chuyển đổi và có tài sản bảo đảm, với tổng mệnh giá 46.000.000.000 đồng (mệnh giá 1.000.000.000 đồng/1 trái phiếu);

- Kỳ hạn: 18 tháng (từ 15/10/2018 đến 15/4/2020);

- Lãi suất cố định: 11%/năm (tính từ ngày bắt đầu phát hành, kỳ hạn tính lãi 3 tháng);

- Lãi chậm thanh toán: 150% lãi trong hạn;

- Lãi chậm thanh toán lãi trái phiếu: 10%/năm tính trên số ngày chậm thanh toán thực tế và số tiền lãi hoặc gốc chậm thanh toán thực tế, với cơ sở tính lãi theo quy ước một năm có 365 ngày;

- Phạt vi phạm: 8% phần giá trị nghĩa vụ hợp đồng vi phạm.

Thực hiện hợp đồng, Công ty ĐL đã thanh toán toàn bộ số tiền mua trái phiếu với tổng số tiền là 46.000.000.000 đồng. Do Công ty ĐL đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, nên ngày 15/10/2018 bị đơn cấp Giấy chứng nhận sở hữu 46 trái phiếu có mã số trái chủ là TAINGUYENBOND2018-01 cho Công ty ĐL với tổng giá trị trái phiếu là 46.000.000.000 đồng. Kể từ ngày 15/10/2018, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi theo trái phiếu đứng tên Công ty ĐL.

Trong quá trình thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ lãi trong phát sinh theo trái phiếu đứng tên Công ty ĐL, bị đơn đã thanh toán như sau:

Kỳ thanh toán	Số tiền phải thanh toán (VNĐ)	Ngày đến hạn thanh toán	Ngày thanh toán thực tế	Số tiền đã thanh toán
1	1.275.397.260	15/01/2019	17/01/2019	1.275.397.260
2	1.274.671.233	15/04/2019	12/04/2019	1.274.671.233
3	1.261.534.247	15/07/2019	16/07/2019	823.000.000
			17/07/2019	438.534.247
4	1.275.397.260	15/10/2019	22/01/2020	1.275.397.260
5	1.275.397.260	15/01/2020	01/07/2020	445.397.260
			06/08/2020	830.000.000
6	1.261.534.247	15/04/2020		0
Tổng	7.596.931.507			6.335.397.260

Đến nay, bị đơn còn nợ Công ty ĐL nợ gốc là 46.000.000.000 đồng.

Bảo đảm thực hiện hợp đồng:

Ngày 12/10/2018, bị đơn, Công ty DB (Bên thế chấp) và Công ty ĐL (Bên nhận thế chấp) ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 54/2018/HĐTCTS/EVNFC-DIENBIEN-DVTAINGUYEN (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 54).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện để bị đơn có phương án trả nợ gốc. Về nợ lãi và phạt, do hoàn cảnh Công ty hiện nay rất khó khăn, dịch bệnh diễn biến phức tạp nên đề nghị nguyên đơn miễn toàn bộ lãi cho bị đơn.

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

- Công ty DB đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không có bản khai và không đến Tòa án làm việc.

- Công ty ĐL: có lời khai đồng ý với phần trình bày của nguyên đơn và đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thanh toán: nợ gốc 46.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 1.639.990.757 đồng, lãi quá hạn 16.594.027.397 đồng. Tổng nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 64.234.018.153 đồng.

Bị đơn phải tiếp tục chịu lãi và các khoản phí, phạt theo Hợp đồng số 53 kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 54. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo

đảm vẫn chưa thanh toán xong khoản nợ, bị đơn vẫn có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn các chi phí tố tụng trong quá trình tiến hành tố tụng, bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng là 90.909.000 đồng.

Bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty ĐL sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty ĐB và bị đơn xin vắng mặt gồm có các ông bà Phạm Thương Thương, Phan Văn Phùng, Nguyễn Thành Trung, Nguyễn Thị Thu Hương, Phạm Văn Đại, Lê Văn Toàn, Đỗ Thị Hồng, Đỗ Thị Thu Hiền, Phạm Thị Thu Phương, Đào Cẩm Thơ, Nguyễn Trung Liên, Hà Thị Duyên, Phạm Minh Đông, Lê Mai Thanh, Nguyễn Thị Hải, Vi Ngọc Sơn, Trần Văn Vượng, có lời khai xác nhận việc góp vốn đầu tư và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty ĐB và bị đơn vắng mặt gồm chị Nguyễn Thị Oanh, chị Nguyễn Thị Giang, anh Hoàng Văn Oánh, chị Chu Thị Hằng, chị Trần Thị Nhân, chị Nguyễn Thị Hương, anh Nguyễn Xuân Nội, anh Đào Ngũ Phát, chị Nguyễn Thị Hương, chị Nguyễn Thị Tám, chị Nguyễn Thị Ngọc An, chị Tống Thị Thông đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng không đến Tòa án, không gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án, không đến phiên tòa.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty ĐB và bị đơn khác đã được Tòa án Thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng nhưng đến ngày phiên tòa xét xử vụ án lần thứ 2 không đến Tòa án.

Tại Bản án sơ thẩm số 26/2022/KDTM- ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.
2. Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo Hợp đồng số 53, tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21/6/2022 là 64.234.018.153 đồng. Trong đó nợ gốc là 46.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.639.990.757 đồng, lãi quá hạn tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 16.594.027.397 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn tiếp tục phải trả nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt mua trái phiếu cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền nợ gốc cho nguyên đơn.

Đình chỉ yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng của nguyên đơn.

3. Buộc bị đơn phải thanh toán trả nguyên đơn chi phí tố tụng đã thanh toán 90.909.000 đồng.

4. Xác định Hợp đồng thế chấp số 54 ký giữa Công ty ĐL (bên nhận thế chấp) và bị đơn (tổ chức phát hành trái phiếu), Công ty ĐB (bên thế chấp) là hợp pháp.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm là:

- Toàn bộ giá trị quyền tài sản phát sinh từ việc thực hiện dự án Khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm tại phường Thanh Bình, TP ĐB Phủ, tỉnh ĐB của Công ty ĐB, bao gồm nhưng không giới hạn bởi toàn bộ nguồn thu, lợi ích bằng tiền phát sinh từ hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất dự án khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm.

- Các khoản thu tiền/quyền đòi nợ/các khoản phải thu của Bên thế chấp phát sinh theo các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, hợp đồng/thỏa thuận hứa mua, hứa bán, đặt cọc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên dự án khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm và/hoặc các giao dịch được thể hiện theo bất cứ hình thức nào khác theo quy định của pháp luật được ký kết giữa bên thế chấp và khách hàng/đối tác của bên thế chấp (khách hàng/đối tác của bên thế chấp sau đây có thể được gọi là “bên có nghĩa vụ thanh toán”).

- Tiền bồi thường thiệt hại, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi, khoản tiền bảo hiểm, bảo lãnh (nếu có) và các nghĩa vụ tài chính khác mà bên có nghĩa vụ thanh toán phải trả cho bên thế chấp liên quan đến các hợp đồng nêu trên cũng thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho nghĩa vụ nêu tại Điều 4 Hợp đồng này.

- Tài sản khác thuộc và không thể tách rời các tài sản thế chấp theo hợp đồng này gồm:

- + Tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai gắn liền với tài sản thế chấp, tài sản được lắp đặt/gắn cố định thêm vào tài sản thế chấp nhưng không được mô tả trong các giấy tờ pháp lý;

- + Nếu tài sản thế chấp có vật phụ thì vật phụ đó cũng thuộc tài sản thế chấp, kể cả trường hợp thế chấp một phần bất động sản có vật phụ;

- + Nếu tài sản thế chấp bị quy hoạch, giải tỏa, trưng thu ... theo Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì toàn bộ số tiền và hoặc tài sản được đền bù, bồi thường cũng thuộc tài sản thế chấp;

- + Nếu tài sản thế chấp bị thiệt hại thì toàn bộ số tiền/tài sản được đền bù, bồi thường cũng là tài sản thế chấp;

- + Nếu tài sản thế chấp có bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bảo hiểm có được (nếu có) cũng là tài sản thế chấp. Các bên thỏa thuận về việc mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp.

Theo Hợp đồng thế chấp số 54 ký giữa Công ty ĐL (bên nhận thế chấp), bị đơn (tổ chức phát hành trái phiếu), Công ty DB (Bên thế chấp).

Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì bị đơn phải tiếp tục trả số tiền còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các bên đương sự.

Không đồng ý với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên, các đương sự có kháng cáo như sau:

1. Bị đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 26/2022/ST-KDTM ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân về tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn. Không đồng ý với cách tính lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn của Hội đồng xét xử.

2 Ông *Lê Mai Thanh* kháng cáo đề nghị xem xét lại phần quyết định trong Bản án và quyết định Hợp đồng thế chấp số 54 là bất hợp pháp.

Sửa phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 26/2022/ST-KDTM là không được lấy tài sản của dự án mà bên dự án đã mang thế chấp để trả nợ nguyên đơn. Trong đó phần tài sản của ông *Lê Mai Thanh* và những người khác đã đóng góp 95% giá trị Lô đất số ô 02; ký hiệu lô đất 02-BT03 theo Hợp đồng góp vốn đã ký ngày 21/11/2016 giữa bị đơn (Bên A) và ông *Lê Mai Thanh* Bên (B).

3. Bà *Phạm Thị Thu Phương* kháng cáo đề nghị xem xét lại phần quyết định trong Bản án và quyết định Hợp đồng thế chấp số 54 là bất hợp pháp.

Sửa phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 26/2022/ST-KDTM là không được lấy tài sản của dự án mà bên dự án đã mang thế chấp để trả nợ cho nguyên đơn. Trong đó phần tài sản của bà *Phạm Thị Thu Phương* đã đóng góp 95% giá trị Loại đất: phân lô liền kề, số ô 08; Ký hiệu lô đất 08 - BT03 theo hợp đồng góp vốn đã ký ngày 24/10/2016 giữa bị đơn (Bên A) và bà *Phạm Thị Thu Phương* (Bên B).

4. Bà *Tổng Thị Thông* kháng cáo đề nghị xem xét lại phần quyết định trong Bản án và quyết định Hợp đồng thế chấp số 54 là bất hợp pháp.

Sửa phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 26/2022/ST-KDTM là không được lấy tài sản của dự án mà bên dự án đã mang thế chấp để trả nợ cho nguyên đơn. Trong đó phần tài sản của bà *Tổng Thị Thông* và những người khác đã đóng góp 95% giá trị Lô đất LK 02, số ô 04; Ký hiệu lô đất 04-LK02 theo Hợp đồng góp vốn đã ký ngày 26/10/2016 giữa bị đơn (Bên A) và bà *Tổng Thị Thông* Bên (B).

5. Bà *Nguyễn Thị Thu Hương* kháng cáo đề nghị xem xét lại phần quyết định trong Bản án và quyết định Hợp đồng thế chấp số 54 là bất hợp pháp.

Đề nghị Tòa phúc thẩm sửa phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 26/2022/ST-KDTM ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân là không được lấy tài sản của dự án mà bên dự án đã mang thế chấp để trả nợ cho nguyên đơn. Trong đó có phần tài sản của cá nhân bà *Nguyễn Thị Thu Hương* đã đóng góp 95% giá trị.

6. Bà *Đỗ Thị Hồng* kháng cáo đề nghị xem xét lại phần quyết định trong Bản án và quyết định Hợp đồng thế chấp số 54 là bất hợp pháp.

7. Ông *Phạm Văn Đại* kháng cáo đề nghị xem xét lại phần quyết định trong Bản án và quyết định Hợp đồng thế chấp số 54 là bất hợp pháp.

8. Ông *Trần Văn Vượng* kháng cáo đề nghị xem xét lại phần quyết định trong Bản án và quyết định Hợp đồng thế chấp số 54 là bất hợp pháp.

9. Ông *Phan Văn Phùng* kháng cáo đề nghị xem xét lại phần quyết định trong Bản án và quyết định Hợp đồng thế chấp số 54 là bất hợp pháp.

10. Ông *Phạm Minh Đông* kháng cáo đề nghị xem xét lại phần quyết định trong Bản án và quyết định Hợp đồng thế chấp số 54 là bất hợp pháp.

11. Ông *Vi Ngọc Sơn* kháng cáo đề nghị xem lại trong nội dung Bản án có xác định Hợp đồng thế chấp số 54 hợp pháp là không đúng.

12. Bà *Nguyễn Thị Ngọc An* kháng cáo đề nghị xem xét lại phần quyết định trong Bản án và quyết định Hợp đồng thế chấp số 54 là bất hợp pháp.

Sửa phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 26/2022/KDTM-ST là không được lấy tài sản của dự án mà bên dự án đã thế chấp để trả mang no cho nguyên đơn. Trong đó phần tài sản của bà Nguyễn Thị Ngọc An đã đóng góp 95 % giá trị Loại đất phân lô liền kề, số ô 03; Ký hiệu LK 02 Khu nhà ở Nậm Rốm theo hợp đồng góp vốn đã ký ngày 14/11/2016 giữa bị đơn (Bên A) và bà Nguyễn Thị Ngọc An (Bên B).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là số tiền 378.456.509 đồng là số tiền lãi của số tiền lãi chậm thanh toán lãi trong hạn. Như vậy, nguyên đơn chỉ yêu cầu số tiền lãi trong hạn là 1.261.534.247 đồng. Còn số tiền lãi quá hạn và nợ gốc nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đối với Hợp đồng thế chấp số 54 nguyên đơn xin giải thích lại để Hội đồng xét xử và những người kháng cáo hiểu rõ hơn là nguyên đơn chỉ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là:

- Toàn bộ giá trị quyền tài sản phát sinh từ việc thực hiện dự án Khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm tại phường Thanh Bình, TP DB Phủ, tỉnh DB của Công ty DB, bao gồm nhưng không giới hạn bởi toàn bộ nguồn thu, lợi ích bằng tiền phát sinh từ hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất dự án khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm.

- Các khoản thu tiền/quyền đòi nợ/các khoản phải thu của Bên thế chấp phát sinh theo các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, hợp đồng/thỏa thuận hứa mua, hứa bán, đặt cọc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên dự án khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm và/hoặc các giao dịch được thể hiện

theo bất cứ hình thức nào khác theo quy định của pháp luật được ký kết giữa bên thế chấp và khách hàng/đối tác của bên thế chấp (khách hàng/đối tác của bên thế chấp sau đây có thể được gọi là “bên có nghĩa vụ thanh toán”).

- Tiền bồi thường thiệt hại, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi, khoản tiền bảo hiểm, bảo lãnh (nếu có) và các nghĩa vụ tài chính khác mà bên có nghĩa vụ thanh toán phải trả cho bên thế chấp liên quan đến các hợp đồng nêu trên cũng thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho nghĩa vụ nêu tại Điều 4 Hợp đồng này.

Điều này có nghĩa là nguyên đơn chỉ yêu cầu xử lý các khoản phải thu từ Dự án trên mà thôi, không ảnh hưởng đến các bất động sản mà các nhà đầu tư đã đầu tư và mua nhà từ Dự án này. Từ trình bày trên, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện từ Hợp đồng thế chấp để tránh nhầm lẫn và khó thi hành án là:

- Tài sản khác thuộc và không thể tách rời các tài sản thế chấp theo hợp đồng này gồm:

+ Tài sản đã hình thành và hình thành trong tương lai gắn liền với tài sản thế chấp, tài sản được lắp đặt/gắn cố định thêm vào tài sản thế chấp nhưng không được mô tả trong các giấy tờ pháp lý;

+ Nếu tài sản thế chấp có vật phụ thì vật phụ đó cũng thuộc tài sản thế chấp, kể cả trường hợp thế chấp một phần bất động sản có vật phụ;

+ Nếu tài sản thế chấp bị quy hoạch, giải tỏa, trưng thu... theo Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì toàn bộ số tiền và hoặc tài sản được đền bù, bồi thường cũng thuộc tài sản thế chấp;

+ Nếu tài sản thế chấp bị thiệt hại thì toàn bộ số tiền/tài sản được đền bù, bồi thường cũng là tài sản thế chấp;

+ Nếu tài sản thế chấp có bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bảo hiểm có được (nếu có) cũng là tài sản thế chấp. Các bên thỏa thuận về việc mua bảo hiểm cho tài sản thế chấp.

Anh Nguyễn Minh Cảnh người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo trình bày:

Là nhà đầu tư vào Dự án của Công ty DB, chúng tôi đã trả 95% giá trị bất động sản, nên theo Quyết định số 442 của UBND tỉnh DB cũng như quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai năm 2013 thì quyền lợi của các nhà đầu tư phải được bảo đảm.

Sau khi được nguyên đơn giải thích cụ thể về nội dung Hợp đồng thế chấp số 54 và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện có khả năng dẫn đến việc hiểu lầm và khó thi hành án, có khả năng ảnh hưởng đến những người liên quan có kháng cáo. Chúng tôi nhất trí với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử sửa lại một phần Bản án sơ thẩm theo hướng sao cho tránh việc hiểu lầm và có thể thi hành án được.

Bị đơn, bà Đỗ Thị Hồng, bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Vi Ngọc Sơn có kháng cáo nhưng không có mặt tại thời điểm Hội đồng xét xử xử vụ án, do đó Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa liên quan nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng:

Các đương sự kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ. Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử và tiến hành phiên tòa. Thư ký đã làm đầy đủ nhiệm vụ và phổ biến nội quy phiên tòa. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, đã được trình bày căn cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Về nội dung kháng cáo của các đương sự:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện và sửa lại Bản án sơ thẩm.

Những người kháng cáo có mặt tại phiên tòa không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bị đơn và những người có kháng cáo mà vắng mặt tại phiên tòa không có lý do chính đáng đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ việc giải quyết yêu cầu kháng cáo và phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng: nguyên đơn và bị đơn là hai doanh nghiệp tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua trái phiếu nên đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại. Bị đơn có trụ sở tại quận Thanh Xuân nên Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân thụ lý giải quyết sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của các đương sự là hợp lệ.

Bị đơn, bà Đỗ Thị Hồng, bà Nguyễn Thị Thu Hương và ông Vi Ngọc Sơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử đình chỉ việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người này.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện, đại diện cho những người kháng cáo có mặt tại phiên tòa đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì có liên quan đến quyền và lợi ích của họ, Hội đồng xét xử xét thấy có thể chấp nhận.

Ngày 23/12/2020, Công ty ĐL đã bán toàn bộ khoản nợ trên cho nguyên đơn và đã thông báo việc mua bán nợ cho bị đơn biết. Hợp đồng mua bán nợ được ký kết đúng quy định của pháp luật, giữa các bên mua và bán xác định không có tranh chấp gì. Nguyên đơn cũng ủy quyền cho Công ty ĐL thay mặt nguyên đơn tiếp tục tham gia khởi kiện đối với bị đơn tại Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân. Do vậy, xác định hợp đồng mua bán nợ là hợp pháp, nguyên đơn là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trong vụ án. Việc thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự đã được Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân thông báo đến các đương sự trong vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là những người có các giao dịch dân sự khác liên quan đến Dự án khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm tại phường Thanh Bình, TP DB Phủ, tỉnh DB của Công ty DB (mã số doanh nghiệp 5600234432), địa chỉ tại Dự án khu nhà ở Tân Thanh, tổ dân phố 21, phường Him Lam, TP DB Phủ, tỉnh DB do liên quan đến xử lý tài sản bảo đảm. Tòa án đã yêu cầu các đương sự trong vụ án cung cấp tên, địa chỉ cụ thể để đảm bảo quyền và nghĩa vụ tố tụng. Tuy nhiên, do bị đơn cung cấp chưa đầy đủ, Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã làm thủ tục thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết tại nơi có tài sản liên quan đến tài sản bảo đảm. Đã có các ông bà Phạm Thương Thương, Phan Văn Phùng, Nguyễn Thành Trung, Nguyễn Thị Thu Hương, Phạm Văn Đại, Lê Văn Toàn, Đỗ Thị Hồng, Đỗ Thị Thu Hiền, Phạm Thị Thu Phương, Đào Cẩm Thơ, Nguyễn Trung Liên, Hà Thị Duyên, Phạm Minh Đông, Lê Mai Thanh, Nguyễn Thị Hải, Vi Ngọc Sơn, Trần Văn Vượng liên hệ với Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, có lời khai và xuất trình các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, đồng thời xin xét xử vắng mặt. Đối với những người đã được Tòa án thông báo nhưng vì lý do nào đó chưa đến Tòa án, các quyền lợi liên quan nếu có sẽ được giải quyết riêng khi có yêu cầu là đúng quy định của pháp luật và đúng thời hạn tố tụng vừa đảm bảo quyền cho các đương sự trong vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm: Công ty DB và các cá nhân đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai đến phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt.

Về nội dung kháng cáo của các bị đơn trong vụ tranh chấp:

Về tính pháp lý của hợp đồng đặt mua trái phiếu Hội đồng xét xử xác định:

Ngày 01/10/2018, bị đơn thông qua chủ trương hợp tác với chủ đầu tư dự án là Công ty DB đầu tư giai đoạn 2 Dự án khu nhà ở Tân Thanh, đồng thời thông qua

phương án phát hành trái phiếu trong năm 2018 để bổ sung nguồn vốn thực hiện việc hợp tác nêu trên.

Ngày 12/10/2018, bị đơn (tổ chức phát hành) và Công ty ĐL (bên mua trái phiếu) ký Hợp đồng số 53 với nội dung như sau:

- Trái phiếu được chào bán: mã trái phiếu TAINGUYENBOND2018, trái phiếu không chuyển đổi và có tài sản bảo đảm, với tổng mệnh giá 46 tỷ đồng (mệnh giá 1 tỷ đồng/1 trái phiếu);

- Kỳ hạn: 18 tháng (từ 15/10/2018 đến 15/04/2020);

- Lãi suất cố định: 11%/năm (tính từ ngày bắt đầu phát hành, kỳ hạn tính lãi 3 tháng);

- Lãi chậm thanh toán: 150% lãi trong hạn;

- Lãi chậm thanh toán lãi trái phiếu: 10%/năm tính trên số ngày chậm thanh toán thực tế và số tiền lãi hoặc gốc chậm thanh toán thực tế, với cơ sở tính lãi theo quy ước một năm có 365 ngày;

- Phạt vi phạm: 8% phần giá trị nghĩa vụ hợp đồng vi phạm.

Thực hiện hợp đồng, Công ty ĐL đã thanh toán toàn bộ số tiền mua trái phiếu với tổng số tiền là 46.000.000.000 đồng, nên ngày 15/10/2018 bị đơn đã cấp Giấy chứng nhận sở hữu 46 trái phiếu cho Công ty ĐL với tổng giá trị trái phiếu là 46.000.000.000 đồng. Do vậy, kể từ ngày 15/10/2018, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi theo trái phiếu đứng tên Công ty ĐL.

Trong quá trình thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ lãi trong phát sinh theo trái phiếu đứng tên Công ty ĐL, bị đơn đã thanh toán như sau:

Kỳ thanh toán	Số tiền phải thanh toán (VNĐ)	Ngày đến hạn thanh toán	Ngày thanh toán thực tế	Số tiền đã thanh toán
1	1.275.397.260	15/01/2019	17/01/2019	1.275.397.260
2	1.274.671.233	15/04/2019	12/04/2019	1.274.671.233
3	1.261.534.247	15/07/2019	16/07/2019	823.000.000
			17/07/2019	438.534.247
4	1.275.397.260	15/10/2019	22/01/2020	1.275.397.260
5	1.275.397.260	15/01/2020	01/07/2020	445.397.260
			06/08/2020	830.000.000
6	1.261.534.247	15/04/2020		0

Tổng	7.596.931.507		6.335.397.260
------	---------------	--	---------------

Đến nay, bị đơn còn nợ Công ty ĐL nợ gốc là 46.000.000.000 đồng, Tòa án sơ thẩm chấp nhận số tiền nợ gốc của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật.

Về nợ lãi: các bên thỏa thuận lãi suất trái phiếu là 11%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Việc thỏa thuận lãi của các bên phù hợp với quy định của Luật chứng khoán. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn mới trả một phần tiền lãi trong hạn, chưa trả nợ tiền gốc nên ngoài việc thanh toán số nợ gốc là 46.000.000.000 đồng, bị đơn còn phải thanh toán nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm. Ngoài ra, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt mua trái phiếu cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Bị đơn có nguyện vọng được miễn khoản tiền lãi do hoàn cảnh làm ăn kinh tế gặp khó khăn, nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở chấp nhận. Từ phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Đối chiếu với bảng sao kê tính lãi ngày 21/6/2022 do nguyên đơn cung cấp thì lãi suất được tính phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng. Cụ thể nợ lãi trong hạn 1.639.990.757 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu tiền lãi trong hạn là 1.261.534.247 đồng, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Lãi quá hạn 16.594.027.397 đồng.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về thanh toán tiền nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng số 53.

Về phạt vi phạm hợp đồng, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin rút đối với yêu cầu này. Do đó, Tòa án sơ thẩm đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

Về kháng cáo của những người có quyền, nghĩa vụ liên quan và nội dung nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số 54, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 12/10/2018, Công ty ĐL (bên nhận thế chấp), bị đơn (tổ chức phát hành trái phiếu) và Công ty DB (bên thế chấp) ký Hợp đồng thế chấp số 54, với nội dung bên thế chấp đồng ý thế chấp toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của mình theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng cho bên nhận thế chấp để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ của bên vay/bên được cấp tín dụng và/hoặc bên thế chấp theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng này. Tài sản thế chấp theo hợp đồng này bao gồm:

- Toàn bộ giá trị quyền tài sản phát sinh từ việc thực hiện dự án khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm tại phường Thanh Bình, TP DB Phủ, tỉnh DB của Công ty DB, bao gồm nhưng không giới hạn bởi toàn bộ nguồn thu, lợi ích bằng tiền phát sinh từ hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất dự án khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm.

- Các khoản thu tiền/quyền đòi nợ/các khoản phải thu của Bên thế chấp phát

sinh theo các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, hợp đồng/thỏa thuận hứa mua, hứa bán, đặt cọc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên dự án khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm và/hoặc các giao dịch được thể hiện theo bất cứ hình thức nào khác theo quy định của pháp luật được ký kết giữa bên thế chấp và khách hàng/đối tác của bên thế chấp (khách hàng/đối tác của bên thế chấp sau đây có thể được gọi là “bên có nghĩa vụ thanh toán”).

- Tiền bồi thường thiệt hại, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi, khoản tiền bảo hiểm, bảo lãnh (nếu có) và các nghĩa vụ tài chính khác mà bên có nghĩa vụ thanh toán phải trả cho bên thế chấp liên quan đến các hợp đồng nêu trên cũng thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho nghĩa vụ nêu tại Điều 4 Hợp đồng này.

Hợp đồng đặt mua trái phiếu và Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết trên cơ sở tự nguyện, giữa các chủ thể được đăng ký kinh doanh có nội dung đăng ký kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật về điều kiện, mục đích mua bán, phát hành trái phiếu, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai (không phải thế chấp quyền sử dụng đất), phù hợp với quy định của pháp luật về việc thế chấp tài sản hình thành trong tương lai. Do đó, hợp đồng hợp pháp, các bên có nghĩa vụ thực hiện.

Do đó, trong trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên.

Trường hợp sau khi đã xử lý các tài sản bảo đảm, nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì bị đơn phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ cho nguyên đơn.

Như đã phân tích trên thì các kháng cáo của những người có quyền lợi, liên quan và việc rút một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và việc rút một phần lãi trong hạn của nguyên đơn không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người kháng cáo và các đương sự khác trong vụ án và thuận lợi cho việc thi hành án. Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa lại Bản án sơ thẩm về vấn đề này.

Về án phí phúc thẩm: bị đơn, bà Đỗ Thị Hồng, bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Vi Ngọc Sơn phải chịu án phí phúc thẩm. Các đương sự có kháng cáo khác không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Các điều 293, 294 và 309 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Luật chứng khoán;
- Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Tài Nguyên, bà Đỗ Thị Hồng, bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Vi Ngọc Sơn.

2. Chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư TC AB về việc rút một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và việc rút một phần lãi trong hạn.

3. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Mai Thanh, bà Phạm Thị Thu Phương, bà Tống Thị Thông, ông Phạm Văn Đại, ông Trần Văn Vượng, ông Phan Văn Phùng, ông Phạm Minh Đông và bà Nguyễn Thị Ngọc An.

4. Sửa Bản án sơ thẩm số 26/2022/ST/KDTM ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân.

a. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư TC AB đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Tài Nguyên.

b. Buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Tài Nguyên phải có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư TC AB theo Hợp đồng số 53, tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21/6/2022 là 63.855.561.644 (sáu mươi ba tỷ tám trăm lăm mươi lăm triệu lăm trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm bốn mươi bốn) đồng. Trong đó: nợ gốc 46.000.000.000 (bốn mươi sáu tỷ) đồng, nợ lãi trong hạn 1.261.534.247 (một tỷ hai trăm sáu mươi một triệu lăm trăm ba mươi tư nghìn hai trăm bốn mươi bảy) đồng, lãi quá hạn tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 16.594.027.397 (mười sáu tỷ lăm trăm chín mươi tư triệu không trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Tài Nguyên tiếp tục phải trả nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt mua trái phiếu cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền nợ gốc cho Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư TC AB.

c. Đình chỉ yêu cầu thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng của Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư TC AB.

d. Buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Tài Nguyên phải thanh toán trả Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư TC AB chi phí tố tụng đã thanh toán: 90.909.000 (chín mươi chín triệu chín trăm linh chín nghìn) đồng.

e. Xác định Hợp đồng thế chấp số 54/2018/HĐTCTS/EVNFC-DIENBIEN-DVTAINGUYEN ký giữa Công ty tài chính cổ phần ĐL và Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Tài Nguyên, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và công nghệ môi trường tỉnh DB là hợp pháp.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ và lãi phát sinh thì Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư TC AB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm là:

- Toàn bộ giá trị quyền tài sản phát sinh từ việc thực hiện dự án Khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm tại phường Thanh Bình, TP ĐB Phủ, tỉnh ĐB của Công ĐB, bao gồm nhưng không giới hạn bởi toàn bộ nguồn thu, lợi ích bằng tiền phát sinh từ hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất dự án khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm.

- Các khoản thu tiền/quyền đòi nợ/ các khoản phải thu của Bên thế chấp phát sinh theo các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, hợp đồng/thỏa thuận hứa mua, hứa bán, đặt cọc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên dự án khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm và/hoặc các giao dịch được thể hiện theo bất cứ hình thức nào khác theo quy định của pháp luật được ký kết giữa bên thế chấp và khách hàng/ đối tác của bên thế chấp (khách hàng/ đối tác của bên thế chấp sau đây có thể được gọi là “bên có nghĩa vụ thanh toán”).

- Tiền bồi thường thiệt hại, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi, khoản tiền bảo hiểm, bảo lãnh (nếu có) và các nghĩa vụ tài chính khác mà bên có nghĩa vụ thanh toán phải trả cho bên thế chấp liên quan đến các hợp đồng nêu trên cũng thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho nghĩa vụ nêu tại Điều 4 hợp đồng này.

Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Tài Nguyên phải tiếp tục trả số tiền còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

5. Về án phí:

a. Án phí sơ thẩm:

- Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Tài Nguyên phải chịu án phí sơ thẩm là 171.855.562 đồng.

- Hoàn trả cho Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư TC AB số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 82.092.019 đồng đã nộp tại Biên lai số 0000914 ngày 10/12/2020 tại chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

b. Án phí phúc thẩm:

- Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Tài Nguyên, bà Đỗ Thị Hồng, bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Vi Ngọc Sơn phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0008246 ngày 19/10/2022, 0008221 ngày 18/10/2022, 0008218, 0008217 ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

- Trả lại ông Lê Mai Thanh, bà Phạm Thị Thu Phương, bà Tống Thị Thông, bà Nguyễn Thị Thu Hương, bà Đỗ Thị Hồng, ông Phạm Văn Đại, ông Trần Văn Vượng, ông Phan Văn Phùng, ông Phạm Minh Đông, ông Vi Ngọc Sơn và bà Nguyễn Thị Ngọc An mỗi người 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, đã nộp theo Biên lai số 0008263 ngày 27/10/2022 và các Biên lai số 0008214, 0008219, 0008223, 0008226, 0008227, 0008229 cùng ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

Bản án phúc thẩm xử công khai và có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Thanh Xuân;
- Chi cục THADS quận Thanh Xuân;
- Lưu HS, VP, HCTP, TKT.

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

Hoàng Ngọc Thành