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

Bản án số: 278/2024/KDTM-PT
Ngày : 21/11/2024
V/v:Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Tuyết Mai

***Các Thẩm phán*:** Ông Nguyễn Xuân Tuấn

Ông Bùi Đức Bằng

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trần Thắng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21/11/2024, 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 134/2024/TLPT-KDTM ngày 05/6/2024 về việc "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2024/KDTM- ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 573/2024/QĐ-PT ngày 29/08/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội , giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng NP

Trụ sở: số 2 A, phường B, quận BĐ, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: ông PTV – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông VAT – Phó giám đốc phụ trách điều hành NP Chi nhánh Thủ Đô.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông VHN; ông NHN, bà HTKN; cùng có địa chỉ liên hệ tại: số 459 phố C, phường D, quận HBT, thành phố Hà Nội.

(Ông VHN; ông NHN, bà HTKN có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà NHY và BTH - Luật sư Công ty luật IZM thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần TA

Trụ sở: Số 9 ngách 22 ngõ 229B đường E, phường F, quận LB, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: bà NLH - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông NVB, sinh năm 1975; có HKTT tại: phố G, thị trấn TM, huyện TM, tỉnh Hải Dương; Có địa chỉ liên hệ tại: số nhà A14 Tập thể T59A, Tổ 10, phường HL, quận HM, Hà Nội.

(Ông NVB có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà PTT, sinh năm 1956; có địa chỉ tại: số 19 ngõ 179 phố H, phường H, quận TX, thành phố Hà Nội;

2. Bà PTQL, sinh năm 1981; có địa chỉ tại: số 127 tổ 24 I B, phường K, quận HBT, thành phố Hà Nội;

Đại diện theo ủy quyền của bà PTT và bà PTQL: ông TNL, sinh năm 1988; có địa chỉ liên hệ tại: số 114 C5 L, quận CG, thành phố Hà Nội. (Ông TNL có mặt).

3. Bà DTN, sinh năm 1977; có địa chỉ tại: Thôn M, xã N, huyện TT, thành phố Hà Nội. (Bà DTN vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng NP đã cho Công ty Cổ phần TA (gọi tắt là Công ty TA) vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số: 1483-LAV-202100253 ngày 20/04/2021, cụ thể theo các lần nhận nợ như sau:

TT	Số giải ngân	Ngày vay	Hạn trả nợ cuối cùng	Số tiền vay	Dư nợ đến ngày 31/12/2022
1	1483LDS202101398	30/7/2021	4/5/2022	14,066,918,420	10,476,918,420
2	1483LDS202101483	11/8/2021	11/5/2022	631,711,340	631,711,340
3	1483LDS202101693	23/9/2021	23/6/2022	2,600,000,000	2,600,000,000
4	1483LDS202101701	24/9/2021	24/6/2022	2,560,079,500	2,560,079,500
5	1483LDS202101719	28/9/2021	28/6/2022	5,231,885,120	5,231,885,120
6	1483LDS202101741	1/10/2021	1/7/2022	2,584,054,000	2,584,054,000
7	1483LDS202101860	22/10/2021	22/7/2022	1,139,460,000	1,139,460,000
8	1483LDS202101929	4/11/2021	4/8/2022	4,068,721,800	4,068,721,800
9	1483LDS202101934	5/11/2021	5/8/2022	4,037,611,490	4,037,611,490
10	1483LDS202101947	8/11/2021	8/8/2022	4,128,352,250	4,128,352,250
11	1483LDS202101952	9/11/2021	9/8/2022	4,045,178,500	4,045,178,500
12	1483LDS202101960	10/11/2021	10/8/2022	2,606,475,460	2,606,475,460
13	1483LDS202102104	6/12/2021	6/9/2022	280,000,000	280,000,000
	Tổng:			**47,980,447,880**	**44,390,447,880**

Các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nói trên được bảo đảm bằng các tài sản:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI989151, số vào sổ cấp GCN: 720/2007, mã số:10127652752 do UBND quận LB- Hà Nội cấp ngày 24/07/2007 mang tên bà PTQL, tại địa chỉ: Tổ 7, phường F, quận LB, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 0049.2020/HĐThC; Quyển số: 01 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 16/01/2020 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng NH, thành phố Hà Nội, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số công chứng: 0665.2021/HĐSĐBS; Quyển số 02 TP/CC - SCC/HĐGD ký ngày 17/5/2021 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng NH, thành phố Hà Nội và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số công chứng: 0702.2022/HĐSĐBS; Quyển số 02TP/CC - SCC/HĐGD ký ngày 24/05/2022 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng NH, thành phố Hà Nội.

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 989183, số vào sổ cấp GCN: 740/2007, mã số: 10127652767 do UBND quận LB – Hà Nội cấp ngày 24/07/2007 mang tên Bà PTQL, tại địa chỉ: tại địa chỉ: Tổ 7, phường F, quận LB, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 0048.2020/HĐThC; Quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2020 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng NH, thành phố Hà Nội, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số công chứng: 0664.2021/HĐSĐBS; Quyển số 02 TP/CC - SCC/HĐGD ký ngày 25/2/2021 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng NH, thành phố Hà Nội và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số công chứng: 0688.2022/HĐSĐBS; Quyển số 02 TP/CC - SCC/HĐGD ký ngày 24/05/2022 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng NH, thành phố Hà Nội.

- Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CV 389668, số vào sổ cấp GCN: CS 14057 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/4/2020 mang tên Bà PTT, tại địa chỉ: Tổ 1, phường F, quận LB, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 0311.2020/HĐThC; Quyển số: 02 TP/CC - SCC/HĐGD ký ngày 09/04/2020 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng NH, thành phố Hà Nội và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số công chứng: 0275.2021/HĐSĐBS; Quyển số 01 TP/CC - SCC/HĐGD ký ngày 25/2/2021 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng NH, thành phố Hà Nội.

- Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CV 389665, số vào sổ cấp GCN: CS 14060 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/4/2020 mang tên Bà PTT, tại địa chỉ: Tổ 7, phường F, quận LB, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 0309.2020/HĐThC; Quyển số: 02 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 09/04/2020 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng NH, thành phố Hà Nội và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số công chứng: 0273.2021/HĐSĐBS; Quyển số 01 TP/CC - SCC/HĐGD ký ngày 25/2/2021 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng NH, thành phố Hà Nội.

- Tài sản thứ năm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DB 838895, số vào sổ cấp GCN: CS 47338 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/7/2021

mang tên Bà PTT, tại địa chỉ: Tổ 5, phường LB, quận LB, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4483/2021/HĐThC; Quyển số: 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 26/7/2021 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng TTN, thành phố Hà Nội.

- Tài sản thứ sáu: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DB 838890, số vào sổ cấp GCN: CS 47343 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/7/2021 mang tên Bà PTT, tại địa chỉ: Tổ 5, phường LB, quận LB, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4478/2021/HĐThC; Quyển số: 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 26/7/2021 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng TTN, thành phố Hà Nội.

- Tài sản thứ bảy: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DB 838891, số vào sổ cấp GCN: CS 47342 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/7/2021 mang tên Bà PTT, tại địa chỉ: Tổ 5, phường LB, quận LB, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4479/2021/HĐThC; Quyển số: 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 26/7/2021 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng TTN, thành phố Hà Nội.

- Tài sản thứ tám: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DB 838892, số vào sổ cấp GCN: CS 47341 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/7/2021 mang tên Bà PTT, tại địa chỉ: Tổ 5, phường LB, quận LB, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4480/2021/HĐThC; Quyển số: 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 26/7/2021 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng TTN, thành phố Hà Nội.

- Tài sản thứ chín: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DB 838893, số vào sổ cấp GCN: CS 47340 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/7/2021 mang tên Bà PTT, tại địa chỉ: Tổ 5, phường LB, quận LB, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4481/2021/HĐThC; Quyển số: 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 26/7/2021 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng TTN, thành phố Hà Nội.

- Tài sản thứ mười: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DB 838894, số vào sổ cấp GCN: CS 47339 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/7/2021 mang tên Bà PTT, tại địa chỉ: Tổ 5, phường LB, quận LB, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4482/2021/HĐThC; Quyển số: 01TP/CC - SCC/HĐGD ngày 26/7/2021 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng TTN, thành phố Hà Nội.

- Tài sản thứ mười một: Chiếc ô tô con Fortune theo chứng nhận đăng ký xe ô tô số 795147 do Phòng cảnh sát giao thông – Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/5/2020 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 0611.2020/HĐThC; Quyển số: 02 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 22/06/2020 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng NH, thành phố Hà Nội. Hợp đồng sửa đổi bổ sung số công

chứng: 1927.2022/HĐSĐBS; Quyển số 04 TP/CC - SCC/HĐGD ký ngày 14/11/2022 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng NH, thành phố Hà Nội.

Công ty TA đã nhận nợ vay với số tiền là: **47.980.447.880 VNĐ** (Bốn mươi bảy tỷ chín trăm tám mươi triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn tám trăm tám mươi đồng). Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền cho các nhà cung cấp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TA đã thanh toán số tiền gốc là: 3.590.000.000 đồng, không thanh toán tiền lãi vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã đôn đốc thu hồi nợ nhiều lần nhưng Công ty TA vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình. Tạm tính đến ngày 28/3/2024 tổng số tiền Công ty TA còn phải thanh toán cho Ngân hàng là: 53.643.091.292 VNĐ trong đó: nợ gốc 44.390.447.880 VNĐ, nợ lãi trong hạn: 8.284.896.639VNĐ, nợ lãi quá hạn: 731.500.543 VNĐ, chậm trả lãi: 236.174.230 VNĐ.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

* Buộc Công ty TA phải trả cho Ngân hàng toàn bộ nợ vay, lãi phát sinh, lãi phạt theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số1483-LAV-202100253 ngày 20/04/2021 tính đến ngày ngày 28/3/2024 tổng số tiền là**:** 53.643.091.292 VNĐ trong đó: nợ gốc 44.390.447.880 VNĐ, nợ lãi trong hạn: 8.284.896.639VNĐ, nợ lãi quá hạn: 731.500.543 VNĐ, chậm trả lãi: 236.174.230 VNĐ .

* Buộc Công ty TA còn phải có nghĩa vụ trả tiếp phần nợ lãi, lãi phạt và các phí khác (nếu có) phát sinh theo Hợp đồng tín dụng trên từ sau ngày 28/3/2024 cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ.

*Trong trường hợp Công ty TA không thanh toán nợ đúng thời hạn theo phán quyết của Tòa án, ngân hàng đề nghị Tòa án quyết định cho phát mại các tài sản thế chấp là 10 bất động sản và 01 chiếc ô tô mà ngân hàng NP đã nêu trên.

Số tiền thu được từ việc phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm nêu trên sau khi trừ đi chi phí bảo quản, phát mãi tài sản và các chi phí khác theo quy định sẽ được sử dụng để trả nợ cho các khoản vay (nợ xấu) của Công ty TA (bao gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, lãi chậm trả, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan - nếu có) tại Ngân hàng theo nghĩa vụ trả nợ được quy định tại các Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng có liên quan; nếu không đủ để trả nợ thì Công ty TA phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

2. Đại diện theo uỷ quyền của Công ty Cổ phần TA (gọi tắt là Công ty TA) trình bày:

Ngân hàng NP và Công ty TA ký Hợp đồng tín dụng số: 1483 – LAV - 202100253 ngày 20/04/2021 theo các lần nhận nợ. Số tiền Công ty Cổ phần TA đã nhận nợ vay là: 47.980.447.880 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền cho các nhà cung cấp. Các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nói trên được bảo đảm bằng các tài sản đúng như phía ngân hàng đã trình bày ở trên. Công ty TA xác nhận đã nhận nợ vay số tiền là: 47.980.447.880 VNĐ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TA đã thanh toán số tiền gốc là: 3.590.000.000 VNĐ cho đến ngày 26 tháng 3 năm 2022 khoản nợ của Công ty đã bị chuyển sang nợ quá hạn. Công ty TA xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền tính đến ngày 28/3/2024 tổng số tiền là 53.643.091.292 VNĐ, trong đó: nợ gốc: 44.390.447.880 VNĐ, nợ lãi trong hạn: 8.284.896.639VNĐ, nợ lãi quá hạn: 731.500.543 VNĐ, chậm trả lãi: 236.174.230

VNĐ. Công ty vẫn giữ nguyên ý kiến đề nghị Ngân hàng áp dụng khoản 4 Điều 21 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 20/12/2016 của Ngân hàng để tạo đều kiện cho Công ty TA tất toán khoản nợ nêu trên. Trong trường hợp Công ty không thực hiện viêc trả nợ thì đề nghị Hội đồng xét xử xử lý các tài sản bảo đảm theo đúng quy định của pháp luât.

Quá trình giải quyết, tài sản thế chấp là ô tô con Fortune theo chứng nhận đăng ký xe ô tô số 795147 do Phòng cảnh sát giao thông - Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/5/2020 là của Công ty TA do hiện đang vận hành các công việc của công ty, khi Tòa án thông báo ngày giờ thẩm định tài sản này, công ty không thể điều xe về địa điểm thẩm định do không đang lưu hành tại địa phương khác tuy nhiên khi nếu phải phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ của Công ty TA thì Công ty TA sẽ tự nguyện bàn giao chiếc xe cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật. Công ty có thiện chí trả nợ cho Ngân hàng đối với khoản nợ trên. Tuy nhiên, hiện tại do tình hình kinh tế khó khăn, việc làm ăn kinh doanh gặp nhiều trục trặc nên Công ty TA vẫn chưa thể có điều kiện thanh toán khoản vay nợ đúng hạn. Công ty đề nghị Ngân hàng miễn số tiền lãi chậm trả và số tiền lãi quá hạn, giảm tối đa số tiền lãi trong hạn và kéo dài thời gian trả nợ. Công ty TA cam kết sẽ trả khoản tiền vay cho Ngân hàng khi được Ngân hàng cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng dẫn tại Thông tư số: 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Trong trường hợp Công ty TA không thanh toán nợ đúng thời hạn, Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật với các tài sản thế chấp như ngân hàng đã nêu ở trên.

Công ty xác nhận toàn bộ công trình xây dựng trên một số thửa đất tài sản thế chấp đều do bà DTN bỏ ra khoảng 12 tỷ đồng (công ty không có tài liệu, chứng cứ về với các chi phí xây dựng các hạng mục trên các thửa đất nêu trên để cung cấp cho Tòa án). Mặc dù theo Giấy phép xây dựng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho bà PTT và bà PTQL nhưng bà PTT và bà PTQL không bỏ tiền xây dựng các công trình trên các thửa đất trên mà do bà DTN chi phí toàn bộ. Công ty đề nghị Toà án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà DTN trong trường hợp các tài sản đảm bảo bị phát mại theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Đại diện theo uỷ quyền của bà PTT, bà PTQL trình bày: Công ty TA đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 1483 - LAV - 202100253 với Ngân hàng NP – Chi Nhánh Thủ Đô để vay tổng số tiền là 44.390.447.880 VNĐ. Tài sản đảm bảo để Công ty TA vay tiền gồm có 10 bất động sản và 01 ô tô theo danh sách do nguyên đơn và bị đơn cung cấp. Tất các các tài sản thế chấp là bất động sản đều đứng tên bà PTT, bà PTQL và chiếc ô tô con Fortune theo chứng nhận đăng ký xe ô tô số 795147 do Phòng cảnh sát giao thông - Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/5/2020 là thuộc sở hữu Công ty TA. Nay đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện miễn toàn bộ lãi phạt chậm trả và lãi quá hạn cho Công ty TA; đối với số tiền lãi quá hạn đề nghị Ngân hàng giảm đến mức tối đa và kéo dài thời gian trả nợ. Trong trường hợp Công ty TA không trả nợ được thì bà PTT, bà PTQL và Công ty TA đồng ý để các Cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty TA theo quy định của pháp luật.

3.2. Bà DTN trình bày: Năm 2022 có đầu tư xây dựng 4 căn nhà trong đó có hai căn tại địa chỉ số 21 Phố O, phường F, quận LB, thành phố Hà Nội và hai căn tại tổ 1 phường F, quận LB, thành phố Hà Nội. Bà đã đầu tư hai căn tại địa chỉ 21 phố O khoảng 4.200.000.000 đồng, còn hai căn còn lại bà đầu tư là 1.200.000.000 đồng cụ thể trên các thửa đất như sau:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CV 389665, số vào sổ cấp GCN: CS 14060 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/4/2020 mang tên Bà PTT, tại Tổ 7, phường F, quận LB, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CV 389668, số vào sổ cấp GCN: CS 14057 do Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/4/2020 mang tên Bà PTT, tại Tổ 1, phường F, quận LB, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI989151, số vào sổ cấp GCN: 720/2007, mã số: 10127652752 do UBND quận LB – Hà Nội cấp ngày 24/07/2007 mang tên Bà PTQL, tại Tổ 7 phường F, quận LB, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 989183, số vào sổ cấp GCN: 740/2007, mã số: 10127652767 do UBND quận LB- Hà Nội cấp ngày 24/07/2007 mang tên Bà PTQL, tại Tổ 7 phường F, quận LB, thành phố Hà Nội.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết cho phát mại các tài sản nêu trên, bà đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà vì đã bỏ ra chi phí để đầu tư tại 4 tài sản này.

**** Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2024/KDTM- ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội đã xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NP đòi Công ty TA phải trả nợ số tiền theo hợp đồng tín dụng số: 1483 - LAV - 202100253 ngày 20/4/2021 và hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 1 ngày 20.4.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 2 ngày 15.5.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 3 ngày 26.5.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 4 ngày 13.10.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 5 ngày 25.3.2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 6 ngày 26.5.2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 7 ngày 27.5.2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 8 ngày 14.11.2022, cùng các Giấy nhận nợ bao gồm: Giấy nhận nợ lần 02 số 01398 ngày 30/7/2021, Giấy nhận nợ lần 03 số 01483 ngày 11/8/2021; Giấy nhận nợ lần 04 số 01693 ngày 23/9/2021; Giấy nhận nợ lần 05 số 01701 ngày 24/9/2021, Giấy nhận nợ lần 06 số 01719 ngày 20/9/2021, Giấy nhận nợ lần 07 số 01741 ngày 01/10/2021; Giấy nhận nợ lần 08 số 01860 ngày 22/10/2021; Giấy nhận nợ lần 09 số 01929 ngày 04/11/2021; Giấy nhận nợ lần 10 số 01934 ngày 05/11/2021; Giấy nhận nợ lần 11 không số ngày 08/11/2021; Giấy nhận nợ lần 12 số 01952 ngày 09/11/2021; Giấy nhận nợ lần 13 số 01960 ngày 10/11/2021; Giấy nhận nợ lần 14 số 02104 ngày 06/12/2021.

2. Buộc Công ty TA phải thanh toán cho NP (tạm tính đến hết ngày 28/3/2024) tổng số tiền: 53.643.091.292 VNĐ (Bằng chữ: Năm mươi ba tỷ sáu trăm bốn mươi ba triệu không trăm chín mốt ngàn hai trăm chín mươi hai đồng) trong đó: nợ gốc:

44.390.447.880 VNĐ (Bằng chữ: Bốn mươi bốn tỷ ba trăm chín mươi triệu bốn trăm bốn mươi bảy ngàn tám trăm tám mươi đồng), nợ lãi trong hạn: 8.284.896.639VNĐ (Bằng chữ: Tám tỷ hai trăm tám mươi bốn triệu tám trăm chín mươi sáu ngàn sáu trăm ba mươi chín đồng), nợ lãi quá hạn: 731.500.543 VNĐ (Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi mốt triệu năm trăm ngàn năm trăm bốn mươi ba đồng), chậm trả lãi: 236.174.230 VNĐ (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi sáu triệu một trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm ba mươi đồng).

3. Công ty TA phải tiếp tục thanh toán cho NP các khoản tiền lãi phát sinh đã thỏa thuận theo quy định tại hợp đồng tín dụng hợp đồng tín dụng số: 1483 - LAV - 202100253 ngày 20/4/2021 và hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 1 ngày 20.4.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 2 ngày 15.5.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 3 ngày 26.5.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 4 ngày 13.10.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 5 ngày 25.3.2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 6 ngày 26.5.2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 7 ngày 27.5.2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 8 ngày 14.11.2022, cùng các Giấy nhận nợ bao gồm: Giấy nhận nợ lần 02 số 01398 ngày 30/7/2021, Giấy nhận nợ lần 03 số 01483 ngày 11/8/2021; Giấy nhận nợ lần 04 số 01693 ngày 23/9/2021; Giấy nhận nợ lần 05 số 01701 ngày 24/9/2021, Giấy nhận nợ lần 06 số 01719 ngày 20/9/2021, Giấy nhận nợ lần 07 số 01741 ngày 01/10/2021; Giấy nhận nợ lần 08 số 01860 ngày 22/10/2021; Giấy nhận nợ lần 09 số 01929 ngày 04/11/2021; Giấy nhận nợ lần 10 số 01934 ngày 05/11/2021; Giấy nhận nợ lần 11 không số ngày 08/11/2021; Giấy nhận nợ lần 12 số 01952 ngày 09/11/2021; Giấy nhận nợ lần 13 số 01960 ngày 10/11/2021; Giấy nhận nợ lần 14 số 02104 ngày 06/12/2021 kể sau ngày 28/3/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TA không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì NP có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho NP, tài sản bảo đảm là:

- 06 tài sản bảo đảm có địa chỉ tại Tổ 5 phường LB, quận LB, thành phố Hà Nội đều đứng tên chủ sở hữu là bà PTT, cụ thể: Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838890; Thửa đất số 289, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838891; Thửa đất số 290, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838892; Thửa đất số 291, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838893; Thửa đất số 292, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838894; Thửa đất số 293, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838895; Ngân hàng NP phải thanh toán cho bà PTT giá trị các công trình xây dựng và bà PTT được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu trên, nếu có nhu cầu.

- Các thửa đất có địa chỉ tại tổ 1, tổ 7 (nay là tổ 3) phường F, quận LB, thành phố Hà Nội cụ thể: Thửa đất số 350 – 4, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ tổ 1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV

389665 đứng tên bà PTT; Thửa đất số 350 – 7 + 350 – 8, tờ bản đồ số 6 tổ 1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 389668 đứng tên bà PTT; Thửa đất số 483(1) tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ tổ 7 (nay là tổ 3), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 989183 và thửa đất số 484 – 1 tờ bản dồ số 11 tổ 3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 989151 đứng tên bà PTQL căn cứ Án lệ số 11/2017, khi xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng phải thanh toán cho bà DTN giá trị xây dựng các công trình trên. Bà DTN được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất này, nếu có nhu cầu.

- Chiếc ô tô con Fortune theo chứng nhận đăng ký xe ô tô số 795147 do Phòng cảnh sát giao thông – Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/5/2020 cho Công ty TA.

5. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TA đối với NP. Nếu số tiền thu được từ bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TA vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho NP.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm công nhận các tài sản trên đất được bà PTT, bà DTN đầu tư cũng là tài sản thế chấp tại ngân hàng NP và không phải thanh toán cho bà PTT, bà DTN giá trị các công trình trên đất. Bị đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm:

- *Nguyên đơn trình bày:* Sau khi được nguyên đơn chấp thuận miễn lãi 1 phần khoản vay, ngày 10/6/2024 bị đơn đã trả nợ 1 phần khoản vay và đồng thời rút một phần tài sản đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng NP.

* Ngày 13/6/2024 nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện do Bị đơn đã thanh toán số tiền gốc và được miễn lãi tương ứng với số tiền gốc là: 17.600.000.000 đồng và bị đơn xin rút 6 tài sản bảo đảm cụ thể như sau:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 838895, số vào sổ cấp GCN: CS 47338 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 20/7/2021 mang tên bà PTT, tại địa chỉ: Tổ 5, phường LB, quận LB, thành phố Hà Nội.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 838890, số vào sổ cấp GCN: CS 47343 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 20/7/2021 mang tên bà PTT, tại địa chỉ: Tổ 5, phường LB, quận LB, thành phố Hà Nội.

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 838891, số vào sổ cấp GCN: CS 47342 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 20/7/2021 mang tên bà PTT, tại địa chỉ: Tổ 5, phường LB, quận LB, thành phố Hà Nội.

Tài sản thứ bốn: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 838892, số vào sổ cấp GCN: CS 47341 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 20/7/2021 mang tên bà PTT, tại địa chỉ: Tổ 5, phường LB, quận LB, thành phố Hà Nội.

Tài sản thứ năm: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 838893, số vào sổ cấp GCN: CS 47340 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 20/7/2021 mang tên bà PTT, tại địa chỉ: Tổ 5, phường LB, quận LB, thành phố Hà Nội.

Tài sản thứ sáu: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 838894, số vào sổ cấp GCN: CS 47339 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 20/7/2021 mang tên bà PTT, tại địa chỉ: Tổ 5, phường LB, quận LB, thành phố Hà Nội.

Nguyên đơn đã bàn giao các giấy chứng nhận của các tài sản nêu trên cho chủ tài sản đồng thời đề nghị Tòa án tạo điều kiện sớm ban hành văn bản về việc xóa chấp cho các tài sản nêu trên.

Sau khi trả nợ một phần và rút một phần tài sản bảo đảm thì khoản vay của bị đơn như sau:

TT	**Số giải ngân**	**Ngày vay**	**Hạn trả nợ cuối cùng**	**Số tiền vay**	**Dư nợ đến ngày 11/6/2024**
1	1483LDS202101398	30/7/2021	4/5/2022	14.066.918.420	10.476.918.420
2	1483LDS202101719	28/9/2021	28/6/2022	5.231.885.120	5.231.885.120
3	1483LDS202101929	4/11/2021	4/8/2022	4.068.721.800	4.068.721.800
4	1483LDS202101934	5/11/2021	5/8/2022	4.037.611.490	4.037.611.490
5	1483LDS202101952	9/11/2021	9/8/2022	4.045.178.500	4.045.178.500
	Tổng			**31.450.315.330**	**26.790.447.880**

Các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nói trên được đảm bảo bằng năm tài sản thế chấp còn lại. Tính đến ngày 11/6/2024 tổng số tiền Công ty TA còn phải thanh toán cho Ngân hàng là: 32.990.950.983 VND. Trong đó: Nợ gốc 26.790.447.880 VND; Lãi trong hạn 5.545.813.847VND; Lãi quá hạn 510.665.615 VND; Lãi chậm trả: 144.023.641 VND.

* Ngày 27 tháng 8 năm 2024, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện với nội dung: Sau khi được nguyên đơn chấp thuận miễn giảm lãi một phần khoản vay. Ngày 26/8/2024 Bị đơn đã trả nợ một phần khoản vay và đồng thời rút một phần tài sản bảo đảm cho khoản vay tại NP. Cụ thể:

- Bị đơn thanh toán số tiền gốc và được miễn lãi tương ứng với số tiền gốc là 7.100.000.000 đồng và xin rút ba tài sản bảo đảm. Các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nói trên được đảm bảo bằng hai tài sản còn lại là:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 989151, số vào sổ cấp GCN: 720/2007, mã số: 10127652752 do UBND quận LB, Hà Nội cấp ngày 24/7/2007 mang tên bà PTQL, tại địa chỉ: Tổ 7, phường F, quận LB, thành phố Hà Nội.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 989183, số vào sổ cấp GCN: 740/2007, mã số: 10127652767 do UBND quận LB, Hà Nội cấp ngày 24/7/2007 mang tên bà PTQL, tại địa chỉ: Tổ 7, phường F, quận LB, thành phố Hà Nội.

Nguyên đơn đã bàn giao các giấy chứng nhận của các tài sản đã rút cho chủ tải sản đồng thời đề nghị Tòa án tạo điều kiện sớm ban hành văn bản về việc xóa chấp cho các tài sản nêu trên. Sau khi trả nợ một phần và rút một phần tài sản bảo đảm thì khoản vay của bị đơn còn như sau:

TT	Số giải ngân	Ngày vay	Hạn trả nợ cuối cùng	Số tiền vay	Dư nợ đến ngày 27/08/2024
1	1483LDS202101398	30/7/2021	4/5/2022	14.066.918.420	10.476.918.420
2	1483LDS202101719	28/9/2021	28/6/2022	5.231.885.120	5.231.885.120
3	1483LDS202101929	4/11/2021	4/8/2022	4.068.721.800	3.981.644.340
	Tổng			**19.777.525.340**	**19.690.447.880**

Tính đến ngày 26/08/2024 tổng số tiền bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn là: 24.560.021.404 VND; Trong đó: nợ gốc19.690.447.880 VND; Lãi trong hạn 4.352.481.847 VND; Lãi quá hạn: 415.232.107 VND; Lãi chậm trả 101.859.570 VND. Nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán khoản nợ còn lại nêu trên.

- *Bị đơn trình bày:* Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn đã trả được một phần tiền gốc và lãi và được nguyên đơn cho rút 9 tài sản đảm bảo. Xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền tính đến ngày 26/08/2024 tổng số tiền bị đơn còn phải thanh toán cho Ngân hàng là: 24.560.021.404 VND; Trong đó: nợ gốc19.690.447.880 VND; Lãi trong hạn 4.352.481.847 VND; Lãi quá hạn 415.232.107 VND; Lãi chậm trả 101.859.570 VND. Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm và nguyên đơn cho bị đơn cơ cấu lại thời hạn trả nợ đối với khoản nợ còn lại của công ty TA. Bị đơn đề nghị Ngân hàng áp dụng khoản 4 Điều 21 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 20/12/2016 của Ngân hàng để tạo điều kiện cho Công ty TA tất toán khoản nợ nêu trên. Trong trường hợp Công ty không thực hiện viêc trả nợ thì đề nghị Hội đồng xét xử xử lý các tài sản bảo đảm còn lại theo đúng quy định của pháp luật.

- *Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà PTT, chị PTQL trình bày:* Bà PTT đã thế chấp 08 bất động sản để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TA tại NP và bà PTNL đã thế chấp 02 bất động sản để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TA tại NP đúng như lời trình bày của nguyên đơn. bà PTQL, bà PTT cùng xác nhận bà DTN đã đầu tư xây dựng thành các công trình như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đã xem xét thực tế. Các tài sản thế chấp ngân hàng đã được giải chấp do bị đơn thanh toán 1 phần tiền còn nợ cho nguyên đơn. Nay còn 2 tài sản đảm bảo như nguyên đơn trình bày.

Việc thế chấp tài sản là các bất động sản nêu trên đều đúng pháp luật, tài sản xây trên đất thế chấp mang tên bà PTQL là do bà DTN xây và đề nghị Ngân hàng miễn toàn bộ lãi suất quá hạn và lãi chậm trả đồng thời giảm tối thiểu tiền lãi trong hạn để Công ty TA có điều kiện tất toán khoản nợ cho NP. Trong trường hợp Công ty TA không trả nợ được thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết đối với các tài sản bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà DTN vắng mặt tại phiên tòa và đã có ý kiến tại tòa cấp Phúc thẩm: Bà đã xây tài sản trên đất của bà PTQL, bà PTT đang thế chấp cho nguyên đơn. Tại tòa cấp sơ thẩm bà có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản của bà và đã nhận các thông báo về việc nộp tạm ứng chi

phí tố tụng, thông báo nộp đơn yêu cầu và kèm theo giao nộp tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nhưng bà không nộp. Việc bị đơn đã trả nợ 1 phần và được nguyên đơn cho rút các tài sản thế chấp bà đồng ý và không có ý kiến gì. Tại cấp phúc thẩm bà đề nghị khi nào có đủ tài liệu chứng cứ sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết cho phát mại các tài sản nêu trên, bà đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà vì đã bỏ ra chi phí để đầu tư tại các tài sản này.

** Người bảo vệ quyền lợi và nghĩa vụ cho nguyên đơn có ý kiến:* Trong quá trình từ tháng 6 đến tháng 8 năm 2024 Công ty TA đã thanh toán một phần nợ gốc và lãi chậm trả và đã rút toàn bộ tài sản bảo đảm của bà PTT nên sẽ không áp dụng việc xử lý tài sản bảo đảm của bà PTT vì vậy không phát sinh việc NP Thủ Đô phải thanh toán giá trị đầu tư trên đất cho bà PTT theo phán quyết tại bản án Sơ thẩm số 11/2024/KDTM-ST ngày 28/3/2024 của TAND quận HBT thành phố Hà Nội. Đồng thời ngày 2/8/2024 bà DTN cũng có đơn đề nghị gửi Ngân hàng NP Thủ đô về việc không còn liên quan đến phần tài sản trên đất của bà PTT. Bên cạnh đó, NP Thủ Đô đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện để ngày 27/8/2024 gửi TAND cấp phúc thẩm đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết phúc thẩm nội dung liên quan đến phần yêu cầu khởi kiện đối với toàn bộ tài sản bảo đảm đứng tên bà PTT (gồm 08 tài sản bảo đảm).

Về tài sản đảm bảo của bà PTQL có 2 hợp đồng thế chấp ký ngày 16/1/2020. Các bên có 02 lần sửa đổi, bổ sung và các bên cùng xác nhận lại giá trị tài sản bảo đảm, ghi nhận tài sản trên đất và được văn phòng công chứng NH chứng nhận giao dịch là hợp pháp, hợp lệ theo quy định pháp luật. Toàn bộ tài sản phát sinh trên đất được chủ sở hữu hợp pháp là bà PTQL đã đồng ý bổ sung vào tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp. Như vậy, được xác định rằng giá trị đầu tư thêm thuộc tài sản thế chấp. Trong toàn bộ hồ sơ tài liệu vụ án không có đầy đủ chứng cứ thể hiện bà DTN đã đầu tư trên 4 căn nhà nêu trên. Giá trị đầu tư không được thể hiện trong bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào. Tuy nhiên kể cả có đầu tư thì vẫn phải thông báo cho Ngân hàng và được sự đồng ý của Ngân hàng thì mới được phép đầu tư. Do vậy không thể xác định việc bà DTN có đầu tư thật hay không theo lẽ thông thường vì không có chứng cứ xác định giá trị đầu tư của bà DTN. Việc bà PTQL và bà PTT tự ý cho bà DTN đầu tư, thuê nhà mà không thông báo, không được ngân hàng đồng ý là trái quy định của Hợp đồng thế chấp đã ký, không phù hợp các quy định về việc đầu tư vào tài sản thế chấp được quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 20 Nghị định số 21/2021-NĐ hướng dẫn về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ quy định: 1. Trường hợp bên thế chấp thực hiện quyền đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 321 của Bộ luật Dân sự thì phần giá trị đầu tư tăng thêm thuộc tài sản thế chấp. 2. Việc đầu tư vào tài sản thế chấp phải có sự đồng ý của bên nhận thể chấp trong trường hợp: a) Bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp…Vì vậy, Nguyên đơn không có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà DTN bất kỳ khoản tiền nào mà bà DTN đã đầu tư tại các tài sản đã thế chấp cho Nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án vượt quá phạm vi theo quy định tại điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bà DTN được tòa án cấp sơ thẩm xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên bà DTN không có yêu cầu độc lập, trong bản tự khai ngày 10/10/2023 (tại bút lục số 1224 và 1223) bà DTN chỉ nêu "đã đầu tư trang thiết bị nội thất cho 04 căn nhà và sinh sống tại đây", không

có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh cho việc đầu tư nêu trên, đồng thời bà DTN chỉ *"yêu cầu thẩm định tại chỗ của 04 bất động sản bà đầu tư"* và có đơn yêu cầu thẩm định tại chỗ (tại bút lục số 1225), không yêu cầu Ngân hàng NP khi xử lý tài sản bảo đảm phải thanh toán cho bà DTN bao nhiêu tiền. Như vậy, việc tòa án cấp sơ thẩm quyết định Ngân hàng NP- chi nhánh Thủ Đô khi xử lý tài sản bảo đảm phải thanh toán cho bà DTN giá trị xây dựng các công trình trên đất là vượt quá phạm vi giải quyết của pháp luật, vượt quá thẩm quyền giải quyết và không đúng với các điều khoản giao kết, cũng như cơ sở thực tiễn giao kết hợp đồng giữa bà PTQL và Ngân hàng NP - chi nhánh Thủ Đô trong các Hợp đồng thế chấp đã ký.Việc áp dụng án lệ 11/2017 tại Tòa án cấp sơ thẩm trong trường hợp bà DTN là không có cơ sở, chưa phù hợp với thực tế của vụ án này. Phạm vi áp dụng án lệ là tài sản trên đất không được thẩm định và đăng ký giao dịch bảo đảm trong khi toàn bộ tài sản trên đất của các tài sản bảo đảm đều được các bên (bà PTQL, Ngân hàng NP chi nhánh Thủ Đô) định giá lại, thẩm định và được sửa đổi bổ sung trong Hợp đồng thế chấp cũng như Hợp đồng tín dụng theo cơ sở pháp lý mà chúng tôi đã đưa ra nêu trên. Do đó, Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn

**** Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nhận xét và đề nghị:***

- Về tố tụng: Thẩm phán được phân công đảm bảo chấp hành quy định tại các Điều 48, 285, 286, 290, 292 BLTTDS. HĐXX đã thực hiện theo quy định và yêu cầu chung của phiên tòa phúc thẩm, thành phần HĐXX phúc thẩm, phạm vi xét xử phúc thẩm đảm bảo theo quy định tại các Điều 51, 64, 293, 297, 298, 301, 303, 305 BLTTDS. Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 234 của BLTTDS.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của đương sự được gửi trong thời hạn luật định, nên đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

* Xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ được tuân thủ nguyên tắc giao kết hợp đồng được quy định tại Điều 463 BLDS 2015 và thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 BLDS 2015.Việc ký kết Hợp đồng tín dụng, các hợp đồng sửa đổi bổ sung và các Giấy nhận nợ nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

* Xét yêu cầu trả nợ gốc của nguyên đơn: Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng sửa đổi, bổ sung, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn vay số tiền 47.980.447.880 VNĐ theo 14 Giấy nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn xác nhận Bị đơn đã trả số tiền nợ gốc là 3.590.000.000 đồng còn nợ gốc là: 44.390.447.880 VNĐ. Quá trình thực hiện hợp đồng, Bị đơn không thực hiện việc trả nợ theo cam kết tại Hợp đồng tín dụng cho đến ngày 26/3/2022 khoản nợ của Bị đơn đã bị chuyển sang nợ quá hạn. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả số tiền nợ gốc còn nợ là có căn cứ chấp nhận.

* Xét yêu cầu trả nợ lãi, lãi chậm trả của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ lãi tính đến ngày xét xử tổng cộng: 9.252.571.412 bao gồm lãi trong hạn: 8.284.896.639VNĐ, nợ lãi quá hạn: 731.500.543 VNĐ, chậm trả lãi: 236.174.230 VNĐ trong đó bao gồm nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn.Theo 14 giấy nhận nợ các bên đều có thỏa thuận: trả định kỳ hàng tháng, lãi suất cho vay 7,6%/năm; Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn thời điểm quá hạn.

Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do bị đơn không trả số tiền phải trả theo thỏa thuận theo từng Giấy nhận nợ nên khoản nợ của bị đơn được chuyển sang nợ quá hạn. Xác định Nguyên đơn tính số tiền lãi trong hạn, quá hạn, lãi chậm trả như trên là theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, nguyên đơn còn thiện trí áp dụng lãi suất quá hạn là 110% thấp hơn với mức tính lãi suất quá hạn trong các Giấy nhận nợ là thể hiện sự thiện trí của Nguyên đơn đối với quyền lợi của bị đơn. Do đó, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền lãi bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả đến ngày 28/3/2024 là 9.252.571.412 VNĐ.

* Xét yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản bảo đảm: Xét thấy tài sản thế chấp tại các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do hai bên thỏa thuận đã được đăng ký thế chấp tại các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Nguyên đơn Nông nghiệp và phát triển nông thô Việt nam – Chi nhánh Thủ đô. Các hợp đồng thế chấp do các bên tự nguyện ký kết, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng của người thế chấp, mục đích là để bảo đảm cho khoản vay thanh toán tiền cho các nhà cung cấp, mục đích trên là không trái pháp luật. Tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ tín dụng của Bị đơn tại NP. Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ là có căn cứ để chấp nhận. Do bà PTT chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nên khi xử lý tài sản thế chấp, Nguyên đơn NP phải thanh toán cho bà PTT giá trị các công trình xây dựng trên 06 tài sản bảo đảm có địa chỉ tại Tổ 5 phường LB, quận LB, thành phố Hà Nội cụ thể: Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838890; Thửa đất số 289, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838891; Thửa đất số 290, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838892; Thửa đất số 291, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838893; Thửa đất số 292, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838894; Thửa đất số 293, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838895; bà PTQL, bà PTT được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu trên, nếu có nhu cầu.

Đối với các thửa đất có địa chỉ tại tổ 1, tổ 7 (nay là tổ 3) phường F, quận LB, thành phố Hà Nội cụ thể: Thửa đất số 350 - 4, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ tổ 1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 389665 đứng tên bà PTT; Thửa đất số 350 – 7 + 350 – 8, tờ bản đồ số 6 tổ 1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số Cv 389668 đứng tên bà PTT; Thửa đất số 483(1) tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ tổ 7 (nay là tổ 3), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 989183 và thửa đất số 484 – 1 tờ bản dồ số 11 tổ 3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 989151 đứng tên bà PTQL quá trình giải quyết và diễn biến tại các phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bà PTT, bà PTNL đều xác nhận các công trình xây dựng là do bà DTN đầu tư xây dựng phù hợp với ý kiến trình bày của bà DTN được lưu tại hồ sơ vụ án, các bên đều

không có tranh chấp về quyền sở hữu với bà DTN, nên có căn cứ xác định có quyền sở hữu đối với các tài sản trên. Xét thấy, bà PTQL, bà PTT thế chấp quyền sử dụng đất, nhưng không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, bên cạnh đó theo thỏa thuận trong các hợp đồng thế chấp trên thì tài sản thế chấp chỉ bao gồm quyền sử dụng đất do đó các tài sản trên đất phải thanh toán lại giá trị tương ứng cho người có tài sản trên đất tại thời điểm thi hành án. Nên căn cứ Án lệ số 11/2017, khi xử lý tài sản thế chấp, Nguyên đơn phải thanh toán cho bà DTN giá trị xây dựng các công trình trên. Bà DTN được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất này, nếu có nhu cầu.

Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm: Ngày 13/6/2024, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và trình bày: Sau khi được nguyên đơn chấp thuận miễn giảm lãi một phần khoản vay, bị đơn đã thanh toán số tiền gốc 17.600.000.000 đồng và được miễn lãi tương ứng, đồng thời rút 06 tài sản bảo đảm. Ngày 27/8/2024, nguyên đơn tiếp tục có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc phát mại là tài sản số 3, 4, 11 và rút một phần yêu cầu trả 7.100.000.000 đồng tương ứng với tiền lãi. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Do đó, căn cứ Điều 299 BLTTDS 2015, hủy một phần bản sản sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với phần yêu cầu khởi kiện nêu trên mà nguyên đơn đã rút, xác định lại tiền nợ gốc, lãi tương ứng và tài sản bảo đảm với việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, sau hai lần nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số nợ gốc 24.700.000.000 đồng và tương ứng phần lãi đồng thời rút 09 tài sản bảo đảm thì số nợ còn lại theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xác định lại như sau: Tổng số nợ là 24.560.021.404 đồng (nợ gốc 19.690.447.880 đồng, lãi trong hạn 4.352.481.847 đồng, lãi quá hạn 415.232.107 đồng, lãi chậm trả 101.859.570 đồng) và tài sản bảo đảm kèm theo khoản nợ tương ứng nêu trên.

Việc nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do không đồng ý với phán quyết của Tòa án về việc khi phát mại các tài sản thế chấp nêu trên phải trả lại cho bà PTT, bà DTN giá trị xây dựng các công trình trên đất. Như phân tích nêu trên, trong hợp đồng thế chấp các bên chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp các tài sản trên đất. Do đó, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của người có tài sản trên đất theo tinh thần Án lệ số 11, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi xử lý tài sản thế chấp phải thanh toán lại giá trị xây dựng các công trình trên đất cho người có tài sản trên đất là phù hợp với Án lệ số 11 thỏa thuận của các bên và đảm bảo theo quy định của pháp luật, nên xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Việc bị đơn kháng cáo với lý do không đồng tình với quyết định của bản án vì hiện tại tình trạng hoạt động của bị đơn chưa đủ khả năng thi hành theo phán quyết của Tòa án. Theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng, khi đến hạn thanh toán, bị đơn phải có trách nhiệm, nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn, trường hợp bị đơn không trả được tiền nợ gốc và lãi cho nguyên đơn, nguyên đơn có quyền khởi kiện và yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp như phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp với thỏa thuận của các bên giao kết trong hợp đồng, nên xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Từ những nhận định, phân tích nêu trên, xét thấy: không có căn cứ pháp lý để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 299, 308 BLTTDS năm 2015, Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, Nghị quyết số

326/2016/NQ-UBTVQH14 đề nghị: Bác kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 11/2024/KDTM-ST ngày 28/3/2024 của TAND quận HBT, theo hướng: hủy một phần bản sản sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút. Xác định lại tiền án phí sơ thẩm. Do kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Xét về thủ tục kháng cáo:

- *Về thủ tục tố tụng*: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

- *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:*

Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn phát sinh từ hợp đồng tín dụng nên là tranh chấp kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 1 điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Theo quy định tại điều 14 Hợp đồng tín dụng số1483-LAV- 202100253 ngày 20/4/2021 nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận mọi tranh chấp của Hợp đồng sẽ được các bên giải quyết tại nơi đóng trụ sở của Ngân hàng. Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện nguyên đơn xuất trình tài liệu về việc lựa chọn Tòa án nơi tranh chấp phát sinh từ hoạt động chi nhánh của Ngân hàng có trụ sở: Số 459C C, phường D, quận HBT, thành phố Hà Nội. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 điều 35, điểm b khoản 1 điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Tòa án nhân dân quận HBT thụ lý và giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

* *Về tính pháp lý của các Hợp đồng tín dụng:*

Hợp đồng tín dụng số: 1483 - LAV - 202100253 ngày 20/4/2021 và hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 1 ngày 20.4.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 2 ngày 15.5.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 3 ngày 26.5.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 4 ngày 13.10.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 5 ngày 25.3.2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 6 ngày 26.5.2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 7 ngày 27.5.2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 8 ngày 14.11.2022, cùng các Giấy nhận nợ bao gồm: Giấy nhận nợ lần 02 số 01398 ngày 30/7/2021, Giấy nhận nợ lần 03 số 01483 ngày 11/8/2021; Giấy nhận nợ lần 04 số 01693 ngày 23/9/2021; Giấy nhận nợ lần 05 số 01701 ngày 24/9/2021, Giấy nhận nợ lần 06 số 01719 ngày 20/9/2021, Giấy nhận nợ lần 07 số 01741 ngày 01/10/2021; Giấy nhận nợ lần 08 số 01860 ngày 22/10/2021; Giấy nhận nợ lần 09 số 01929 ngày 04/11/2021; Giấy nhận nợ lần 10 số 01934 ngày 05/11/2021; Giấy nhận nợ lần 11 không số ngày 08/11/2021; Giấy nhận nợ lần 12 số 01952 ngày 09/11/2021; Giấy nhận nợ lần 13 số 01960 ngày 10/11/2021; Giấy nhận nợ lần 14 số 02104 ngày 06/12/2021 hoàn toàn tuân thủ nguyên tắc giao kết hợp đồng được quy định tại Điều 463 BLDS 2015 và thỏa mãn

đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 BLDS 2015: *Người tham gia giao dịch đều có năng lực hành vi dân sự; Mục đích và nội dung giao dịch: không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Người tham gia giao dịch: hoàn toàn tự nguyện*; *Hình thức giao dịch: Hợp đồng tín dụng giữa NP và Công ty TA được lập thành văn bản với các điều khoản thỏa mãn quy định tại Điều 17 Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc ngân hàng nhà nước.* Việc ký kết Hợp đồng tín dụng, các hợp đồng sửa đổi bổ sung và các Giấy nhận nợ nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

** Về số tiền gốc phải thanh toán theo các các hợp đồng tín dụng:*

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng sửa đổi, bổ sung, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty TA vay số tiền 47.980.447.880 VNĐ theo 13 Giấy nhận nợ gồm Giấy nhận nợ lần 02 số 01398 ngày 30/7/2021, Giấy nhận nợ lần 03 số 01483 ngày 11/8/2021; Giấy nhận nợ lần 04 số 01693 ngày 23/9/2021; Giấy nhận nợ lần 05 số 01701 ngày 24/9/2021, Giấy nhận nợ lần 06 số 01719 ngày 20/9/2021, Giấy nhận nợ lần 07 số 01741 ngày 01/10/2021; Giấy nhận nợ lần 08 số 01860 ngày 22/10/2021; Giấy nhận nợ lần 09 số 01929 ngày 04/11/2021; Giấy nhận nợ lần 10 số 01934 ngày 05/11/2021; Giấy nhận nợ lần 11 không số ngày 08/11/2021; Giấy nhận nợ lần 12 số 01952 ngày 09/11/2021; Giấy nhận nợ lần 13 số 01960 ngày 10/11/2021; Giấy nhận nợ lần 14 số 02104 ngày 06/12/2021. Quá trình thực hiện hợp đồng, Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận bị đơn không thực hiện việc trả nợ theo cam kết tại Hợp đồng tín dụng cho đến ngày 26/3/2022 khoản nợ của bị đơn đã bị chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 28/3/2024 Công ty TA đã trả số tiền nợ gốc là: 3.590.000.000 VNĐ còn nợ gốc là: 44.390.447.880 VNĐ. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận HBT yêu cầu trả số tiền nợ gốc còn nợ và buộc bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc là 44.390.447.880 VNĐ là có căn cứ và được chấp nhận.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn được ngân hàng chấp thuận miễn lãi 1 phần khoản vay nên đã trả nợ 1 phần khoản vay và đồng thời rút một phần tài sản đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng NP. Tại tòa cấp phúc thẩm nguyên đơn đã rút 1 phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về yêu cầu thanh toán tiền gốc. Nguyên đơn và bị đơn đã đối chiếu công nợ cùng xác nhận tính đến ngày 10/6/2024 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 26.790.447.880đ và tính đến ngày 26/8/2024 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 19.690.447.880đ. Do vậy bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc 19.690.447.880đ là có căn cứ và được chấp nhận.

**Về số tiền nợ lãi phải thanh toán theo các hợp đồng tín dụng:*

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng: 9.252.571.412 VNĐ bao gồm lãi trong hạn: 8.284.896.639VNĐ, nợ lãi quá hạn: 731.500.543 VNĐ, lãi chậm trả: 236.174.230 VNĐ.

Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng tín dụng, các hợp đồng sửa đổi bổ sung cùng các Giấy nhận nợ được các bên thỏa thuận cụ thể về số tiền vay, thời hạn vay, trả định kỳ hàng tháng lãi suất cho vay 7,6%/ năm; Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn thời điểm quá hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 10%/ năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Việc hai bên thoả

thuận mức lãi vay hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước và các quy định của Bộ luật dân sự 2015, khoản 2 Điều 90 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 1 Điều 11 Quy chế cho vay, kèm theo Quyết định 1627 ngày 21/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Thông tư 12 ngày 14/4/2010 của về hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận. Căn cứ các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thể hiện quá trình vay, bị đơn 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 giải quyết khoản nợ quá hạn đối với bị đơn. Xác định Ngân hàng tính số tiền lãi trong hạn, quá hạn, lãi chậm trả theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, ngân hàng còn thiện trí áp dụng lãi suất quá hạn là 110% thấp hơn với mức tính lãi suất quá hạn trong các Giấy nhận nợ là thể hiện sự thiện trí của nguyên đơn đối với quyền lợi của bị đơn. Do đó, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi trong hạn 8.284.896.639VNĐ, lãi quá hạn: 731.500.543 VNĐ, lãi chậm trả: 236.174.230 VNĐ, tổng số tiền lãi tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả đến ngày 28/3/2024 là: 9.252.571.412 VNĐ. Bị đơn phải tiếp tục phải thanh toán tiếp cho nguyên đơn các khoản tiền lãi phải trả trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, hợp đồng sửa đổi bổ sung và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong cho Nguyên đơn. Kháng cáo về lãi của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn chấp thuận miễn lãi 1phần khoản vay, cho bị đơn nộp tiền vào ngân hàng và rút 9 tài sản đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng NP. Tính đến ngày 10/6/2024 tổng số tiền bị đơn còn nợ nguyên đơn là: 32.990.950.983 VND. Trong đó nợ gốc: 26.790.447.880 VND;lãi trong hạn: 5.545.813.847 VND; lãi quá hạn: 510.665.615 VND; lãi chậm trả: 144.023.641 VND. Tính đến ngày 26/08/2024 khoản vay bị đơn còn nợ nguyên đơn theo Giấy nhận nợ lần 02 số 01398 ngày 30/7/2021, Giấy nhận nợ lần 06 số 01719 ngày 20/9/2021, Giấy nhận nợ lần 09 số 01929 ngày 04/11/2021; Giấy nhận nợ lần 10 số 01934 ngày 05/11/2021 với số tiền nợ gốc: 19.690.447.880 VND, nợ lãi trong hạn: 4.352.481.847 VND; nợ lãi quá hạn: 415.232.107 VND; nợ lãi chậm trả: 101.859.570 VND. Do vậy buộc bị đơn phải trả số nợ gốc: 19.690.447.880 VND, lãi trong hạn: 4.352.481.847 VND; lãi quá hạn: 415.232.107 VND; lãi chậm trả: 101.859.570 VND. Tổng số tiền bị đơn phải trả nguyên đơn tính đến ngày 26/8/2024 là: 24.560.021.404 VND.

Kể từ ngày 27/8/2024 cho đến khi thi hành án xong bị đơn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận .

** Về tài sản bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng:* Xét thấy tài sản thế chấp tại các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do hai bên thỏa thuận đã được đăng ký thế chấp tại các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận tại Ngân hàng NP – Chi nhánh Thủ đô. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023 đối với 06 tài sản bảo đảm có địa chỉ tại Tổ 5 phường LB, quận LB, thành phố Hà Nội đều đứng tên chủ sở hữu là bà PTT, cụ thể: Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số

838890; Thửa đất số 289, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838891; Thửa đất số 290, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838892; Thửa đất số 291, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838893; Thửa đất số 292, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838894; Thửa đất số 293, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838895; Trên các thửa đất này đều có 06 công trình xây dựng thô (đang xây dựng dở, chưa hoàn thiện phần xây thô, mới đổ cọ bê tông, công trình xây 5 tầng bằng gạch 6 lỗ, tường 15 phân), các công trình được xây hết đất (có bản vẽ kỹ thuật kèm theo). Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023 đối với 04 tài sản bảo đảm có địa chỉ tại tổ 1, tổ 7 (nay là tổ 3) phường F, quận LB, thành phố Hà Nội cụ thể: Thửa đất số 350 – 4, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ tổ 1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 389665 thực tế hiện trạng đã được xây 5 tầng kiên cố, tầng 1 có cửa xếp kéo (chưa được gắn biển số nhà), từ tầng 02 lên tầng 05 lắp khung nhôm kính có ban công phía trước; Thửa đất số 350 – 7 + 350 – 8, tờ bản đồ số 6 tổ 1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số Cv 389668 do khóa cửa bên ngoài từ ngoài ngõ đi chung nên không tiến hành xem xét thẩm định được vì vậy Tòa án cùng chính quyền địa phương căn cứ vào "Giấy chứng nhận" thửa đất thể hiện diện tích 54,2m^2 trong đó sử dụng riêng 30,3m^2, sử dụng chung 23,9m^2; diện tích ngõ đi chung 28m^2 trong đó 23,9m^2 được cấp "Giấy chứng nhận" còn lại 4,1m^2 chưa được cấp; Thửa đất số 483(1) tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ tổ 7 (nay là tổ 3), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 989183 và thửa đất số 484- 1 tờ bản đồ số 11 tổ 3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 989151 thực tế xem xét đã được xây nhà liền khối trên hết diện tích của cả hai thửa đất, nhà xây thô khung bêttông kiên cố cao 5 tầng, các tầng xây đều giống nhau,nhà được xây lùi vào có độ dài 4,35m (có bản vẽ kỹ thuật kèm theo).

Xét thấy, hợp đồng thế chấp do các bên tự nguyện ký kết, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng của người thế chấp, mục đích là để bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của bị đơn thanh toán tiền cho các nhà cung cấp, mục đích trên là không trái pháp luật nên hợp đồng thế chấp hợp pháp và có hiệu lực thi hành với các bên. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn đã trả một phần nợ và được nguyên đơn cho giải chấp 9 tài sản. Việc giải chấp 9 tài sản đã được nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án cùng thống nhất thỏa thuận ký giải chấp, các đương sự không có ý kiến gì về các tài sản đã giải chấp nên hội đồng xét xử không xem xét. Tài sản đảm bảo cho khoản vay nói trên còn 2 tài sản đứng tên bà PTL. Việc bà PTQL chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng khi thế chấp tài sản, tài sản thế chấp được mô tả là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích xây dựng 12 m2 thuộc quyền sở hữu của bà PTQL. Tại điều 1.2 của các hợp đồng thế chấp quy định Trong thời gian thế chấp, mọi công trình gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp. Tại điều 9 các hợp đồng thế chấp đã ký kết quy định " *1. Các trường hợp thuộc/ trở thành tài sản đảm bảo. a) Tài sản gắn liền với đất bao gồm nhưng không giới hạn các công trình xây dựng thuộc sở hữu của bên bị đơn không được nêu tại điều 1 hợp đồng này. b) Vật phụ của Tài sản bảo đảm hoặc*

gắn với tài sản bảo đảm. c) .....d) Phần tài sản và /hoặc giá trị tăng thêm do xây dựng mới , sửa chữa, thay thế bộ phận đầu tư, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản đảm bảo…… ". Sau khi thế chấp tài sản nguyên đơn, bị đơn cũng có biên bản xác định lại giá trị tài sản đảm bảo, cùng ký vào hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp và bà PTQL cam kết tài sản trên đất có sự thay đổi là nhà 2 tầng diện tích xây dựng 100m^2 thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà PTQL nên khi xử lý tài sản thế chấp các tài sản gắn liền với đất gồm các công trình xây trên đất cũng thuộc tài sản đảm bảo. Kháng cáo của nguyên đơn không phải thanh toán thanh toán cho bà DTN giá trị xây dựng các công trình trên đất thế chấp và đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ là có căn cứ để chấp nhận. bà PTQL, bà PTT cùng xác nhận bà DTN đã đầu tư xây dựng thành các công trình như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đã xem xét thực tế. Bà DTN đã có lời khai tại Tòa cấp sơ thẩm về việc xây tài sản trên đất của bà PTQL, bà PTT đang thế chấp cho nguyên đơn và có đơn yêu cầu đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà vì đã bỏ ra chi phí để đầu tư tại 4 tài sản, có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản của bà và đã nhận các thông báo về việc nộp tạm ứng chi phí tố tụng, thông báo nộp đơn yêu cầu và kèm theo giao nộp tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nhưng bà không nộp. Tòa cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của bà, bà không có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và có ý kiến khi nào bà có đủ tài liệu chứng cứ sẽ giải quyết bằng vụ án khác nên hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện cho bà DTN bằng vụ kiện khác khi có đủ căn cứ và có đơn yêu cầu theo quy định của pháp luật. Ngân hàng NP không phải thanh toán cho bà PTT giá trị các công trình xây dựng là có căn cứ.

Đối với các thửa đất có địa chỉ tại tổ 1, tổ 7 (nay là tổ 3) phường F, quận LB, thành phố Hà Nội cụ thể: Thửa đất số 483(1) tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ tổ 7 (nay là tổ 3), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 989183 và thửa đất số 484-1 tờ bản dồ số 11 tổ 3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 989151 đứng tên bà PTQL quá trình giải quyết và diễn biến tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bà PTT, bà PTNL đều xác nhận các công trình xây dựng trên 2 thửa đất nói trên là do bà DTN đầu tư xây dựng phù hợp với ý kiến trình bày của bà DTN được lưu tại hồ sơ vụ án, các bên đều không có tranh chấp về quyền sở hữu phần xây dựng trên đất với bà DTN. Nên căn cứ Án lệ số 11/2017, khi xử lý tài sản thế chấp bà DTN được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nói trên, nếu có nhu cầu.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm, bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 293, Điều 294 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

- Điều 280, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Quyết định 1267/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng với khách hàng;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo;

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

- Án lệ số 11/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2024/KDTM- ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ngân hàng NP đối với Công ty cổ phần sản xuất và thương mại dịch vụ TA về thanh toán số tiền nợ gốc 24.700.000.000 đồng và yêu cầu xử lý 06 tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ tại Tổ 5 phường LB, quận LB, thành phố Hà Nội đều đứng tên chủ sở hữu là bà PTT, cụ thể: Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838890; Thửa đất số 289, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838891; Thửa đất số 290, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838892; Thửa đất số 291, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838893; Thửa đất số 292, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838894; Thửa đất số 293, tờ bản đồ số 48; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 838895. 02 tài sản đảm bảo có địa chỉ tại tổ 1, tổ 7 (nay là tổ 3) phường F, quận LB, thành phố Hà Nội cụ thể: Thửa đất số 350 – 4, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ tổ 1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 389665 đứng tên bà PTT; Thửa đất số 350 – 7 + 350 – 8, tờ bản đồ số 6 tổ 1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 389668 đứng tên bà PTT; Chiếc ô tô con Fortune theo chứng nhận đăng ký xe ô tô số 795147 do Phòng cảnh sát giao thông - Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/5/2020 cho Công ty cổ phần sản xuất và thương mại dịch vụ TA.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NP đối với Công ty cổ phần sản xuất và thương mại dịch vụ TA về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Buộc Công ty cổ phần sản xuất và thương mại dịch vụ TA phải thanh toán cho Ngân hàng NP (tính đến hết ngày 26/8/2024) tổng số tiền 24.560.021.404 VND; Trong đó

nợ gốc 19.690.447.880 VND; Lãi trong hạn 4.352.481.847 VND; Lãi quá hạn 415.232.107 VND; Lãi chậm trả 101.859.570 VND.

Kể từ ngày 27/8/2024 cho đến khi thi hành án xong Công ty cổ phần TA phải tiếp tục thanh toán số tiền còn phải thi hành án cho Ngân hàng NP theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng hợp đồng tín dụng số: 1483 - LAV - 202100253 ngày 20/4/2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 1 ngày 20.4.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 2 ngày 15.5.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 3 ngày 26.5.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 4 ngày 13.10.2021, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 5 ngày 25.3.2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 6 ngày 26.5.2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 7 ngày 27.5.2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 8 ngày 14.11.2022 và các giấy nhận nợ bao gồm: Giấy nhận nợ lần 02 số 01398 ngày 30/7/2021, Giấy nhận nợ lần 06 số 01719 ngày 20/9/2021, Giấy nhận nợ lần 09 số 01929 ngày 04/11/2021 .

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty cổ phần sản xuất và thương mại dịch vụ TA không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng NP có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là thửa đất số 483(1) tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ tổ 7 (nay là tổ 3), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 989183 và thửa đất số 484 - 1 tờ bản dồ số 11 tổ 3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 989151 đứng tên bà PTQL để thu hồi nợ cho Ngân hàng NP. Bà DTN được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất này, nếu có nhu cầu.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần sản xuất và thương mại dịch vụ TA đối với Ngân hàng NP. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TA vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng NP.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Công ty cổ phần TA phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: 132.560.021 VNĐ .

- Án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng NP 76.195.000VNĐ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2020/0013341 ngày 22/3/2023 và 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 3575 ngày 26/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận HBT, thành phố Hà Nội.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêus 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 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
-VKSND TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận HBT;
- TAND quận HBT;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Dương Tuyết Mai