À ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 227/2022/KDTM - PT.
Ngày : 26,30/12/2022
V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.*

NHÂN DANH
NƯCỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh*.**
Các Thẩm phán : ***Bà Ngô Tuyết Băng***
Ông Nguyễn Xuân Tuấn
Thư ký ghi biên bản phiên toà : ***Ông Nguyễn Trung Kiên***
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: ***Bà Phan Thị Tình – KSV***

Ngày 26,30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 137/2022/TLPT - KDTM ngày 19 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2021/ KDTM – ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân Quận Long Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 550/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 596/2022/QĐ-PT ngày 5/12/2022 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: ***Ngân hàng Thương mại cổ phần KViệt Nam*** (gọi tắt Ngân hàng)
Địa chỉ: Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh – Giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Nhị - Giám đốc xử lý nợ.
Người được ủy quyền lại: Bà Hoàng Thị Minh Phượng – Cán bộ xử lý nợ
(Giấy ủy quyền số 1002 – 03/2021/UQ-TCB ngày 10/11/2021)

Bị đơn: ***Công ty cổ phần xây dựng và thương mại G***(Gọi tắt là Công ty)
Trụ sở : Tổ 13 phường Gia Thụy, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện pháp luật: Ông Phạm Bá Vĩ – Giám đốc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ ***Ông Lê Văn Hợp***, sinh năm 1981.
+ ***Ông Lê Văn Đăng***, sinh năm 1953.
+ ***Bà Nguyễn Thị Thìn***, sinh năm 1952.
+ ***Cụ Bùi Thị Liếng***, sinh năm 1923.
Trú tại: Xóm 1, đội 6, thôn Kim Bài, huyện Thanh Oai, Hà Nội
2/ ***Ông Tô Minh Sơn***, sinh năm 1968
+ ***Cụ Lê Thị Lợi***, sinh năm 1927 (mẹ ông Sơn).
+ ***Bà Đặng Thị Luận*** – sinh năm 1969
+ ***Anh Tô Minh Tùng***, sinh năm 1990.
+ ***Chị Nguyễn Lê Cẩm Nhung***, sinh năm 1999.
+ ***Chị Tô Thanh Hằng***, sinh năm 1995.
+ ***Anh Lương Hồng Kiên***, sinh năm 1995.
Cùng địa chỉ: Thôn Xuân Nộn, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội.
3/ ***Ông Hoàng Văn Sơn***, sinh năm 1969 .
+ ***Bà Nguyễn Thị Son***, sinh năm 1970.
+ ***Anh Hoàng Văn Nam***, sinh 2000.
+ ***Chị Hoàng Thị Ngọc Anh***, sinh năm 1993
Cùng địa chỉ: Đội 3, thôn Dương Hiền, xã Hòa Bình, huyện Thường Tín, Hà Nội.
4/ ***Ông Nguyễn Hữu Báu***, sinh năm 1971.
+ ***Bà Trần Thị Tám***, sinh năm 1975.
+ ***Chị Nguyễn Thị Ngọc***, sinh năm 1996.
+ ***Anh Nguyễn Hữu Tú***, sinh năm 2001
+ ***Cụ Nguyễn Thị Loa*** (tức Thực), sinh 1931
Cùng địa chỉ: Xóm 3, thôn Tri Lễ, xã Tân Ước, huyện Thanh Oai, Hà Nội
5/ ***Ông Hoàng Tiến Dũng***, sinh năm 1962.
+ ***Bà Ứng Thị Uyên***, sinh năm 1963.
+ ***Anh Hoàng Anh Tuấn***, sinh năm 1986.
+ ***Chị Hoàng Phương Dung***, sinh năm 1990.
+ ***Chị Nguyễn Thị Hường***, sinh năm 1987
+ ***Cháu Hoàng Siêu Anh***, sinh năm 2009
+ ***Cháu Hoàng Tài Doanh***, sinh năm 2011.
Cháu Anh,cháu Doanh do anh Tuấn đại diện.

Cùng địa chỉ: Đội 9, thôn Nhân Hiền, xã Hiền Giang, huyện Thường Tín, Hà Nội.

6/ ***Ông Nghiêm Phú Khang***, sinh năm 1960.

+ ***Bà Trần Thị Huệ***, sinh năm 1962.

+ ***Anh Nghiêm Phú Điệp***, sinh năm 1985.

+ ***Anh Nghiêm Phú Tuyền***, sinh năm 1990.

+ ***Cụ Nguyễn Thị Ước***, sinh năm 1931.

Cùng địa chỉ: Đội 6, thôn Tri Lễ, xã Tân Ước, huyện Thanh Oai, Hà Nội

7/ ***Ông Nguyễn Văn Ư***, sinh năm 1946

+ ***Bà Nguyễn Thị L***, sinh năm 1956.

+ ***Anh Nguyễn Văn Cường***, sinh năm 1978.

+ ***Chị Trần Thị Kiều Trang***, sinh năm 1990.

Trú tại cùng địa chỉ: Tổ 13 phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội.

8/ ***Ông Nguyễn Văn Q***, sinh năm 1959.

+ ***Bà Đậu Thị N***, sinh năm 1961.

+ ***Cụ Nguyễn Văn Chấp***, sinh năm 1932

+ ***Anh Nguyễn Đức Cảnh***, sinh năm 1982.

+ ***Chị Nguyễn Thị Châm***, sinh năm 1983.

Bà Nhàn, anh Cảnh và chị Châm ủy quyền cho ông Qtheo giấy ủy quyền ngày 21/8/2020, số công chứng: 1352/2020/GUQ, quyển số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng An Thành Đạt.

Cùng trú tại: Thôn Đại Độ , xã Võng La, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

9/ ***Văn phòng công chứng Phan Xuân*** (TrƯlà Văn phòng Công chứng Thăng Long). Trụ sở: 196 Lê Duẩn, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Người đại diện Pháp luật: Bà Trần Thị Thu Hằng.

Người đại diện ủy quyền: Ông Trần Ngọc Long, theo Giấy ủy quyền ngày 15/10/2022.

10/ ***Anh Nguyễn Văn Cường*** (cổ đông sáng lập theo Biên bản họp hội đồng cổ đông của Công ty Gngày 20/5/2010), sinh năm 1978.

Trú tại: tổ 13 phường Gia thụy, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

11/***Anh Phùng Đức Thuấn***, sinh năm 1968.

Nơi cư trú: 15/38 Lê Hồng Phong, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Hiện bị tạm giam tại Trại giam số 1, Công an Hà Nội

Bà Phượng, ông Ư, ông Q, bà N có mặt, các đương sự khác vắng mặt.

NHẬN THẤY:

Ngân hàng trình bày nội dung vụ án như sau:

Ngày 07/12/2010, Ngân hàng và Công ty ký Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 071210/HĐHMTD/TCB – Gthời hạn 12 tháng với hạn mức là 20.000.000.000 đồng *(Hai mươi tỷ đồng)*.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty, theo các Khế Ưnhận nợ và cam kết trả nợ như sau:

Số KƯNN	**Số tiền giải ngân**	**Ngày nhận nợ**	**Ngày đến hạn**
22871	3.600.000.000	14/6/2011	14/10/2011
22962	4.200.000.000	13/7/2011	13/11/2011
22966	4.500.000.000	14/7/2011	14/11/2011
23027	3.200.000.000	01/8/2011	01/12/2011
Tổng	15.500.000.000 đồng		

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ nêu trên của Công ty tại Ngân hàng bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Đội 6, thôn Kim Bài, thị trấn Kim Bài, Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 581931 do UBND huyện Thanh Oai cấp ngày 13/7/2007. Hợp đồng thế chấp công chứng số 349.2011/HĐTC-TCB ngày 20/1/2011 tại VPCC Thăng Long giữa ông Lê Văn Hợp với Ngân hàng. Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền là: 1.900.200.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ: thôn Xuân Nộn, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 229287 do UBND huyện Đông Anh, TP Hà Nội cấp ngày 12/9/1998; đăng ký sang tên cho bên thế chấp ngày 13/11/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp công chứng số 261.2011/HĐTC-TCB ngày 15/1/2011 tại VPCC Thăng Long giữa ông Tô Minh Sơn với Ngân hàng. Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền là: 1.297.058.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 98-1, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: thôn Gia Thụy, xã Gia Thụy, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (nay là phường Gia Thụy, quận Long Biên). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 345765 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 17/4/2003, đăng ký sang tên cho bên thế chấp ngày 19/11/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp công chứng số 6123.2010/HĐTC-TCB ngày 07/12/2010 tại VPCC Thăng Long giữa ông Nguyễn Văn Ưvà vợ là Nguyễn Thị Lụa với Ngân hàng. Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền là: 4.238.400.000 đồng

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: xã Hòa Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 167617 do UBND huyện Thường Tín cấp ngày 23/5/2003. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba công chứng số 982.2011/HĐTC-TCB ngày 01/3/2011 tại VPCC Thăng Long giữa hộ gia đình ông Hoàng Văn Sơn với Ngân hàng. Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền là: 992.171.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Thôn Tri Lễ, xã Tân Ước, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T626265 do UBND tỉnh Hà Tây cấp ngày 26/07/2001. Hợp đồng thế chấp công chứng số 941.2011/HĐTC-TCB ngày 26/2/2011 tại VPCC Thăng Long giữa ông Nguyễn Hữu Báu và vợ là Trần Thị Tám với Ngân hàng. Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền là: 1.299.707.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Thôn Tri Lễ, xã Tân Ước, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 553809 do UBND Huyện Thanh Oai cấp ngày 05/8/2009. Hợp đồng thế chấp công chứng số 981.2011/HĐTC-TCB ngày 01/3/2011 Tại VPCC Thăng Long giữa ông Nghiêm Phú Khang và vợ Trần Thị Huệ với Ngân hàng. Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền là: 753.495.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: xã Hiền Giang, huyện Thường Tín, Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 808942, do UBND huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây cấp ngày 21/12/2001. Hợp đồng thế chấp công chứng số 945.2011/HĐTC-TCB ngày 26/2/2011 tại VPCC Thăng Long giữa hộ ông Hoàng Tiến Dũng với Ngân hàng. Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền là: 547.056.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: Thôn Đại Lộ, Xã Võng La, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 421155 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 12/12/2008. Đăng ký sử dụng diện tích còn lại ngày 18/01/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh, Hà Nội; Hợp đồng thế chấp công chứng số 3462.2011/HĐTC-TCB ngày 11/7/2011 tại VPCC Thăng Long giữa ông Nguyễn Văn Qvới Ngân hàng. Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền là: 4.505.000.000 đồng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của mình, Ngân hàng khởi kiện Công ty đề nghị giải quyết các vấn đề sau:

1.Buộc Công ty thanh toán cho Ngân hàng số tiền: 54.377.895.478 đồng, bao gồm: 15.500.000.000 đồng nợ gốc và 38.877.895.478 đồng nợ lãi *(tạm tính đến hết ngày 28/12/2021)* và các khoản nợ lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 071210/HĐHMTD/TCB - GIAANH, kể từ ngày 07/12/2010 cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 98-1, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: thôn Gia Thụy, xã Gia Thụy, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (nay là phường Gia Thụy, quận Long Biên). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 345765 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 17/4/2003, đăng ký sang tên cho bên thế chấp ngày 19/11/2010 tại văn phòng đăng ký đất và nhà quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ là: **14.837.699.177** đồng, bao gồm: 4.229.371.792 đồng nợ gốc và 10.608.327.385 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên

nợ gốc là 4.229.371.792 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ: thôn Xuân Nộn, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 229287 do UBND huyện Đông Anh, TP Hà Nội cấp ngày 12/9/1998; đăng ký sang tên cho bên thế chấp ngày 13/11/2009 tại văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **4.540.712.632** đồng, bao gồm: 1.294.295.139 đồng nợ gốc và 3.246.417.493 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 1.294.295.139 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Đội 6, thôn Kim Bài, thị trấn Kim Bài, Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 581931 do UBND huyện Thanh Oai cấp ngày 13/7/2007.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **6.652.179.118** đồng, bao gồm: 1.896.152.387 đồng nợ gốc và 4.756.026.731 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 1.896.152.387 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: xã Hòa Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 167617 do UBND huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 23/5/2003.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **3.473.370.807** đồng, bao gồm: 990.057.578 đồng nợ gốc và 2.483.313.229 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 990.057.578 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: xã Hiền Giang, huyện Thường Tín, Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 808942, do UBND huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây cấp ngày 21/12/2001.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là**: 1.915.121.829** đồng, bao gồm: 545.890.717 đồng nợ gốc và 1.369.231.112 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 545.890.717 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Thôn Tri Lễ, xã Tân Ước, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 553809 do UBND H.Thanh Oai cấp ngày 05/8/2009.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **2.637.819.022** đồng, bao gồm: 751.889.982 đồng nợ gốc và 1.885.929.040 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 751.889.982 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Thôn Tri Lễ, xã Tân Ước, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T626265 do UBND tỉnh Hà Tây cấp ngày 26/07/2001.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **4.549.986.194** đồng, bao gồm: 1.296.938.497 đồng nợ gốc và 3.253.047.697 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 1.296.938.497 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: Thôn Đại Lộ, Xã Võng La, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 421155 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 12/12/2008. Đăng ký sử dụng diện tích còn lại ngày 18/01/2010 tại văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh, Hà Nội.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **15.771.006.699** đồng, bao gồm: 4.495.403.908 đồng nợ gốc và 11.275.602.791 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 4.495.403.908 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

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 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ Công ty vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

+ Về các yêu cầu rút một phần Đơn khởi kiện:

Rút yêu cầu buộc Công ty phải trả phần lãi phạt với số tiền: 1.167.269.343 đồng (tạm tính đến ngày 11/9/2021) và phần lãi phạt phát sinh từ ngày 12/9/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Rút yêu cầu buộc công ty phải thanh toán: Toàn bộ án phí, chi phí luật sư, chuẩn bị hồ sơ, tài liệu, phí thi hành án, chi phí cưỡng chế thi hành án…

* *Công ty trình bày nội dung như sau*:

Ông Phạm Bá Vĩ là người đại diện pháp luật của Công ty thừa nhận hợp đồng tín dụng cũng như các Khế Ưnhận nợ, cam kết trả nợ với Ngân hàng, số tiền của Ngân hàng đã giải ngân qua các lần như Ngân hàng trình bày, nêu các khó khăn và phương án giải quyết để trả nợ, nhưng quá trình làm việc tại Tòa án sau này phía bị đơn không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập, cũng như không thông báo cho Tòa án cũng như các bên về địa chỉ mới. Mặc dù Tòa án đã tiến hành hòa giải cũng như lấy lời khai đều xác nhận nợ như trình bày của Ngân hàng, hứa trả dần cho Ngân hàng số tiền gốc 15,5 tỷ đồng, trong tháng 8 năm 2014 trả 2 tỷ đồng còn các tháng tiếp theo trả mỗi tháng cho ngân hàng 500 triệu đồng cho đến hết số tiền nợ gốc, nhưng đến nay Công ty không trả theo phương án này. Ngoài ra với tư cách cá nhân các ông Thuấn và Vĩ hứa hẹn với những người có tài sản thế chấp bảo lãnh cho Công ty là sẽ thanh toán cho Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận về trả cho các ông bà có tài sản thế chấp cho Ngân hàng nhưng đến nay các ông Vĩ và Thuấn không thực hiện.

* Lời khai của những người liên quan đến các hợp đồng thế chấp đảm bảo khoản vay cho Hợp đồng tín dụng của Công ty:

Những người có quyền lợi liên quan đến 08 Tài sản thế chấp bảo lãnh là các bất động sản đều có lời khai như nhau trong quá trình bảo lãnh họ đều thừa nhận có ký Hợp đồng thế chấp và không đọc nội dung, mục đích chỉ để vay tiền qua Công ty, trong số này có người đã được vay tiền với tư cách vay riêng của cá nhân hoặc vay qua Công ty, hiện những người này vẫn đang tiếp tục sinh sống trên các tài sản này có yêu cầu lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại tiền cho Công ty. Cụ thể như sau:

- *Ông Lê Văn Hợp trình bày*: Ông Hợp là chủ sử dụng thửa đất số 265, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: xóm 1, Đội 6, thôn Kim Bài, thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai, Hà Nội. Ông Hợp thừa nhận có ký Hợp đồng thế chấp và Đơn Đăng ký thế chấp, Biên bản thẩm định tài sản ngày 20/01/2011 để bảo lãnh cho Công ty, không quen biết với Ngân hàng, với

mục đích vay Công ty 300 triệu đồng, không ghi thời hạn vay mà chỉ nói thời hạn vay trong 05 năm, đã trả lãi mấy chục triệu đồng trong 01 năm không nhớ, lãi là 10%/tháng, sau khi vay có trả lãi hàng tháng khi trả lúc thì có ghi hóa đơn, lúc thì chuyển khoản, hiện ông Hợp chưa tìm được giấy tờ. Ông Hợp không liên quan đến Ngân hàng chưa có yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, yêu cầu trả lại tiền gốc cho Công ty, trả lãi một phần, lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Công ty phải chịu trách nhiệm. Trên đất thế chấp hiện nay chỉ có bố mẹ và bà nội của ông Hợp, còn vợ và 02 con đã sống nơi khác. Về cơ bản Nhà đất vẫn giữ nguyên trạng như khi ký Hợp đồng thế chấp năm 2013, có sửa chữa và cơi nới làm thêm: Lợp mái tôn, làm phần hiên nhà rộng ra, làm cửa, việc sửa chữa cải tạo không có chứng từ hóa đơn, không nhớ bỏ ra bao nhiêu tiền và hoàn toàn là tiền cá nhân của ông Hợp khoảng hơn 100 triệu đồng. Hiện nay đang đi nhờ ngõ thuộc thửa khác của người họ hàng, và đi nhờ khoảng 60 năm nay.

- *Ông Tô Minh Sơn trình bày*: ông Sơn là chủ hộ, ký hợp đồng thế chấp bảo lãnh đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại: Thôn Xuân Nộn, xã Xuân Nộn, Đông Anh, Hà Nội. Gia đình xác nhận từ khi thế chấp đến nay không xây dựng hay sửa chữa vẫn giữ nguyên trạng từ năm 2011, công trình nhà cửa xây từ năm 2003. Ngoài ra không có lời khai nào, và trên đất hiện nay gia đình có 10 nhân khẩu đang sinh sống.

- *Ông Nguyễn Văn Uvà vợ là bà Lụa trình bày*: Ông bà là chủ thửa đất số: 98-1, tờ bản đồ số 04, địa chỉ tại tổ 13 phường Gia Thụy, nay là: số 5 ngõ 640/41 phố Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội. Ông và Bà không quen biết công ty mà chỉ biết ông Phùng Đức Thuấn qua con trai ông bà, do con trai ông bà muốn làm nhân viên của Công ty của ông Thuấn nên ông Thuấn có nhận anh Cường là con của ông bà vào làm, Công ty có đặt biển hiệu của Công ty tại nhà của ông bà gần 1 năm nhưng chỉ là treo biển hiệu " Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Gia Anh" không hoạt động gì. Bản hợp đồng thế chấp ngày 07/12/2010 do ông Thuấn đưa cho ông bà có ký nhưng không đọc do chữ nhỏ và hợp đồng dài, ông Thuấn có mượn " Sổ Đỏ" của gia đình nhưng hứa vay 01 năm rồi trả lại, việc này ông bà hoàn toàn không vay mượn tiền . Ngân hàng cũng không xem xét hay về tận nơi để thẩm định. Nhà trên đất xây từ năm 2006 và hoàn thành năm 2007 không thay đổi gì cho đến nay. Ông bà có yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp, yêu cầu nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Thuấn phải trả tiền cho Ngân hàng. Hiện nay vợ chồng ông và các con cháu đang ở trên đất này là 06 người.

- Hộ gia đình ông Hoàng Văn Sơn thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: Đội 3, thôn Dương Hiền, xã Hòa Bình, huyện Thường Tín, Hà Nội. Hiện trạng vẫn như trƯkhi ký Hợp đồng thế chấp, chỉ làm mái tôn thay mái ngói năm 2018, diện tích 50 m2, xây lại tường bao. Hiện gia đình ông Sơn không ăn ở tại đây mà cho vợ chồng anh Nguyễn Đình Tiến, chị Nguyễn Thị Hồng ở nhờ. Theo vợ chồng anh Tiến trình bày, anh Tiến quen biết với ông Sơn nên vợ chồng anh Tiến về đây ở từ năm 2016, quá trình ở đây anh Tiến chỉ sửa chữa ở tạm hết 14 triệu đồng nhưng không có giấy tờ chứng từ, ông Sơn cũng không lấy tiền thuê, anh Tiến cũng không yêu cầu gì đối với số tiền này, cũng không tham gia tố tụng tại tòa án.

- Vợ chồng ông Nguyễn Hữu Báu bà Trần Thị Tám, thửa số 264, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Xóm 3, thôn Tri Lễ, xã Tân Ước, huyện Thanh Oai, Hà Nội. Ông bà có ra Ngân hàng và ký vào Hợp đồng thế chấp, Đơn Đăng ký thế chấp, Biên bản thẩm định, mọi văn bản chỉ ký không đọc nội dung, việc ký nhưng không vay tiền của Ngân hàng hay của Công ty, ông bà chỉ ký như vậy để cho anh Trần Văn Hùng là em vợ của ông Báu lấy tiền làm ăn, còn ông bà không biết và anh Hùng cũng không cho ông bà đồng nào, nay ông bà có yêu cầu Lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không yêu cầu Hủy Hợp đồng thế chấp, việc này chỉ liên quan đến anh Hùng và Công ty với Ngân hàng. Mọi công trình trên đất không thay đổi vẫn nguyên trạng, hiện nay có vợ chồng ông Báu, 02 con và mẹ của ông Báu ở tại đây. Anh Trần Văn Hùng thừa nhận lời trình bày của ông Báu, anh cũng không yêu cầu gì vì theo anh việc này anh sẽ chịu trách nhiệm với anh chị của mình. Anh không ra văn phòng công chứng và Ngân hàng việc này là anh chị Báu có ra văn phòng công chứng và Ngân hàng làm thủ tục. Anh đã vay của Công ty 200 triệu đồng để đầu tư công việc của anh, anh có trả lãi cho công ty Gia Anh, anh không liên quan gì đến Ngân hàng và không có yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp.

- Ông Nghiêm Phú Khang bà Trần Thị Huệ là chủ sử dụng thửa đất số: 359, tờ bản đồ số: 04, địa chỉ: Xóm 6, thôn Tri Lễ, xã Tân Ước, huyện Thanh Oai, Hà Nội trình bày: Ông bà có đến Văn phòng công chứng cùng với Công ty và ký vào Hợp đồng thế chấp này, nhưng việc ký này để giúp anh Trần Văn Hùng là cậu tức là em vợ vay tiền, Ông bà không được một đồng nào, còn việc anh Hùng có nhận bao nhiêu tiền thì ông bà không biết. Ông bà không có yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp và cho rằng anh Hùng phải có trách nhiệm, ông bà không yêu cầu cụ thể đối với Hùng trong vụ án này, Ngân hàng phải trả lại Sổ đỏ. Hiện trạng diện tích đất vẫn giữ nguyên như Nhà làm trên đất được xây dựng

sau khi thế chấp, xây thêm nhà 02 tầng mái bê tông, xây bếp, công trình phụ và 01 phòng ở nối liền với nhà cũ xây năm 2004, xây dựng những công trình này năm 2011, tổng giá trị hết 300 triệu đồng là tiền của hai vợ chồng. Hiện trên đất này có vợ chồng ông bà Khang ở cùng 01 con trai. Anh Trần Văn Hùng cũng thừa nhận lời trình bày của ông bà Khang và không có yêu cầu gì, thừa nhận ông Khang giúp anh Hùng vay hộ tiền từ Công ty, ông Khang và vợ không liên quan, việc này anh Hùng sẽ tìm Công ty và làm việc, anh Hùng đề nghị Ngân hàng miễn lãi cho ông Khang và trả Sổ đỏ lại.

- Ông Hoàng Tiến Dũng chủ sử dụng thửa số: 502, tờ bản đồ số: 06, địa chỉ: Đội 9, thôn Nhân Hiền, xã Hiền Giang, huyện Thường Tín, Hà Nội. Gia đình có 07 nhân khẩu, do anh Hoàng Anh Tuấn là con trai ông Dũng cần tiền làm ăn nên ông Dũng và vợ cùng các con đã ra Ngân hàng và Văn phòng công chứng, tất cả cùng ký vào các văn bản giấy tờ mục đích vay tiền của Công ty, sau đó anh Tuấn nhận được 150 triệu đồng từ ông Phạm Bá Vĩ và có ghi Giấy biên nhận ngày 28/01/2011, gia đình đã trả lãi trong 01 năm, với lãi suất thỏa thuận là 1,7%/tháng, hiện anh Tuấn còn giữ 10 phiếu thu tiền của Công ty, một số phiếu đã bị mất, mỗi lần trả 2.550.000đ. Anh Tuấn trình bày hiện bố anh Tuấn đang ốm nặng, nguyện vọng anh Tuấn trả nợ gốc cho Công ty lấy Sổ đỏ, không có yêu cầu Hủy Hợp đồng nào cả, trả lãi và gốc dần cho Ngân hàng. Hiện trên đất vẫn giữ nguyên trạng. Chỉ có phần Bếp và mái tôn lợp cả sân và bếp khoảng 100m2 làm năm 2014 cùng 01 công trình phụ diện tích 06 m2. Và có 06 người đang ở trên đất, em gái đã đi lấy chồng ở tại Thái Bình, không đóng góp gì trong việc xây sửa.

- Ông Nguyễn Văn Qlà chủ sử dụng thửa 20, tờ bản đồ 17, địa chỉ: Thôn Đại Lộ, xã Võng La, huyện Đông Anh, Hà Nội trình bày: Thửa đất này là do bố ông là cụ Nguyễn Văn Chấp tặng cho riêng ông Qvà sang tên ông Quang, ông Qcó ký Hợp đồng thế chấp này mục đích vay được tiền, ông Qđã nhận được 1.410.000.000 đồng nhưng trên giấy vay ghi là 1,5 tỷ đồng, mục đích vay chăn nuôi. Việc này ông Qchỉ ký vay tiền chứ không bảo lãnh cho ai, ông Qnhận tiền từ người tên là Thuấn, và người này ông quen biết qua người cháu của ông, việc ký vào các giấy tờ như Đơn Đăng ký thế chấp, xem xét thẩm định của Ngân hàng ông chỉ ký không xem nội dung, ông Qđã trả lãi 04 tháng, thỏa thuận trả hết gốc thì Thuấn, Vĩ sẽ trả Sổ đỏ, khoảng 01 năm sau khi vay thì Ngân hàng đến kiểm tra thì ông Qmới biết bị lừa. Nay ông Qkhông có yêu cầu gì, có nguyện vọng lấy lại Sổ đỏ về, ông Qchỉ tìm Thuấn để trả 1,5 tỷ đồng. Hiện trạng tài sản thế chấp vẫn giữ nguyên không xây sửa, trên đất hiện nay có 08 người đang sinh sống.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2021/ KDTM – ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân Quận Long Biên đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam đối với Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại G có trụ sở theo Đăng ký kinh doanh tại: Tổ 13 phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội, theo đăng ký kinh doanh lần đầu: 02/02/2007, thay đổi lần thứ 4: 09/11/2010, mã số DN: 0102155154 của Phòng Đăng ký kinh doanh số 01, Sở kế hoạch đầu tư TP Hà Nội cấp.

Buộc Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại G(Gọi tắt là Công ty Gia Anh) trả cho Ngân hàng TechcomBank số tiền tính cụ thể: tổng số tiền**: 54.377.895.478** đồng, bao gồm: **15.500.000.000** đồng nợ gốc và **38.877.895.478** đồng nợ lãi ***(tạm tính đến hết ngày 28/12/2021)*** và các khoản nợ lãi phát sinh trên dư nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 071210/HĐHMTD/TCB - GIAANH, kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu của Nguyên đơn buộc Công ty Gđối với yêu cầu phải trả phần lãi phạt với số tiền: 1.167.269.343 đồng (tạm tính đến ngày 11/9/2021) và phần lãi phạt phát sinh từ ngày 12/9/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Rút yêu cầu buộc công ty phải thanh toán/ bồi thường: Toàn bộ án phí, chi phí luật sư, chuẩn bị hồ sơ, tài liệu, phí thi hành án, chi phí cưỡng chế thi hành án. Các yêu cầu này được Tòa án chấp nhận.

3. Trong trường hợp Bị đơn là(gọi tắt) Công ty Gkhông trả được khoản nợ trên, thì Ngân hàng Techcombank Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là các bất động sản đã cam kết thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký và đăng ký tại cơ quan nhà nƯcó thẩm quyền mang tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: 08 tài sản đảm bảo thế chấp, bằng các HĐTC công chứng số: 349.2011/HĐTC-TCB ngày 20/01/2011, HĐTC số: 261.2011/HĐTC-TCB ngày 15/01/2011, HĐTC: 6123.2010/HĐTC-TCB ngày 07/12/2010, HĐTC số: 982.2011/HĐTC-TCB ngày 01/3/2011, HĐTC số:

941.2011/HĐTC-TCB ngày 26/02/2011, HĐTC số: 981.2011/HĐTC-TCB ngày 01/3/2011 , HĐTC số: 945.2011/HĐTC-TCB ngày 26/02/2011, HĐTC số: 3462.2011/HĐTC-TCB ngày 11/7/2011 .

Tám tài sản bảo đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ nêu trên của Công ty Gtại Techcombank bao gồm các tài sản cụ thể và Nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp đã ký là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất xác định như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 98-1, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: thôn Gia Thụy, xã Gia Thụy, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (nay là phường Gia Thụy, quận Long Biên). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 345765 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 17/4/2003, đăng ký sang tên cho bên thế chấp ***Nguyễn Văn Ưvà Nguyễn Thị Lụa*** ngày 19/11/2010 tại văn phòng đăng ký đất và nhà quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 đăng ký tại văn phòng đăng ký đất và nhà quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp công chứng số 6123.2010/HĐTC-TCB ngày 07/12/2010 tại VPCC Thăng Long giữa ông Nguyễn Văn Ưvà vợ là Nguyễn Thị Lụa với Techcombank.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **14.837.699.177** đồng, bao gồm: 4.229.371.792 đồng nợ gốc và 10.608.327.385 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 4.229.371.792 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ: thôn Xuân Nộn, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 229287 do UBND huyện Đông Anh, TP Hà Nội cấp ngày 12/9/1998; đăng ký sang tên cho bên thế chấp ***Tô Minh Sơn*** ngày 13/11/2009 tại văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 công chứng số 261.2011/HĐTC-TCB ngày 15/1/2011 tại VPCC Thăng Long giữa ông Tô Minh Sơn với Techcombank.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **4.540.712.632** đồng, bao gồm: 1.294.295.139 đồng nợ gốc và 3.246.417.493 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 1.294.295.139 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Đội 6, thôn Kim Bài, thị trấn Kim Bài, Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 581931 do UBND huyện Thanh Oai cấp ngày 13/7/2007 mang tên bên thế chấp ***Lê Văn Hợp***, theo Hợp đồng thế chấp công chứng với bên thứ 3 Hợp đồng thế chấp công chứng số 349.2011/HĐTC-TCB ngày 20/1/2011 Tại VPCC Thăng Long giữa ông Lê Văn Hợp với Techcombank

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **6.652.179.118** đồng, bao gồm: 1.896.152.387 đồng nợ gốc và 4.756.026.731 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 1.896.152.387 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: xã Hòa Bình, huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây nay thuộc thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 167617 do UBND huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 23/5/2003 mang tên bên thế chấp hộ gia đình ***Hoàng Văn Sơn***. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba công chứng số 982.2011/HĐTC-TCB ngày 01/3/2011 Tại VPCC Thăng Long giữa hộ gia đình ông Hoàng Văn Sơn với Techcombank.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **3.473.370.807** đồng, bao gồm: 990.057.578 đồng nợ gốc và 2.483.313.229 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 990.057.578 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: xã Hiền Giang, huyện Thường Tín, Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 808942, do UBND huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây cấp ngày 21/12/2001 bên thế chấp: Hộ ông ***Hoàng Tiến Dũng***. Hợp đồng thế chấp công chứng số 945.2011/HĐTC-TCB ngày 26/2/2011 tại VPCC Thăng Long giữa hộ ông Hoàng Tiến Dũng với Techcombank.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là**: 1.915.121.829** đồng, bao gồm: 545.890.717 đồng nợ gốc và 1.369.231.112 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 545.890.717 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 04 tỷ lệ 1/1000, tại địa chỉ: Thôn Tri Lễ, xã Tân Ước, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 553809 do UBND Huyện Thanh Oai cấp ngày 05/8/2009 bên thế chấp ông (bà) ***Nghiêm Phú Khang, Trần Thị Huệ***. Hợp đồng thế chấp công chứng số 981.2011/HĐTC-TCB ngày 01/3/2011 Tại VPCC Thăng Long giữa ông Nghiêm Phú Khang và vợ Trần Thị Huệ với Techcombank

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **2.637.819.022** đồng, bao gồm: 751.889.982 đồng nợ gốc và 1.885.929.040 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 751.889.982 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Thôn Tri Lễ, xã Tân Ước, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T626265 do UBND tỉnh Hà Tây cấp ngày 26/07/2001 mang tên bên thế chấp Ông(Bà) ***Nguyễn Hữu Báu, Trần Thị Tám***. Hợp đồng thế chấp công chứng số 941.2011/HĐTC-TCB ngày 26/2/2011 tại VPCC Thăng Long giữa ông Nguyễn Hữu Báu và vợ là trần Thị Tám với Techcombank.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **4.549.986.194** đồng, bao gồm: 1.296.938.497 đồng nợ gốc và 3.253.047.697 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 1.296.938.497 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: Thôn Đại độ, Xã Võng La, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 421155 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 12/12/2008 mang tên bên thế chấp ông ***Nguyễn Văn Quang***. Đăng ký sử dụng diện tích còn lại ngày 18/01/2010 tại văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh, Hà Nội. Hợp đồng thế chấp công chứng số 3462.2011/HĐTC-TCB ngày 11/7/2011 Tại VPCC Thăng Long giữa ông Nguyễn Văn Qvới Techcombank.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **15.771.006.699** đồng, bao gồm: 4.495.403.908 đồng nợ gốc và 11.275.602.791 đồng nợ lãi (tính đến ngày 28/12/2021) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 4.495.403.908 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

4. Dành quyền khởi kiện cho những người có quyền lợi liên quan trong vụ án khởi kiện cá nhân Phạm Bá Vĩ, Phùng Đức Thuấn cũng như Công ty Gtrong vụ kiện khác.

5. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập, bác yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của các ông bà: Nguyễn Văn Ước, Nguyễn Thị Lụa cũng như người đại diện ủy quyền của ông bà Ước-Lụa.

6. Về án phí: Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Gcó trụ sở theo Đăng ký kinh doanh tại: Tổ 13 phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội, theo đăng ký kinh doanh lần đầu: 02/02/2007, thay đổi lần thứ 4: 09/11/2010, mã số DN: 0102155154 của Phòng Đăng ký kinh doanh số 01, Sở kế hoạch đầu tư TP Hà Nội cấp. Người đại diện pháp luật: Ông Phạm Bá Vĩ. Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Gphải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 162.377.895 đồng (Một trăm sáu mươi hai triệu ba trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm chín mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần KViệt Nam được hoàn trả: 65.652.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn đồng) tiền đã tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0007964 ngày 24/4/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

+ Về yêu cầu không được chấp nhận của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà: Nguyễn Văn Ưvà Nguyễn Thị Lụa phải chịu án phí theo quy định pháp luật, nhưng do Ông (bà) Ước, Lụa là người cao tuổi nên theo quy định của pháp luật ông bà không phải chịu án phí cho yêu cầu không được chấp nhận.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm :

* Ông Nguyễn Văn Ưkháng cáo 1 phần bản án liên quan đến Hợp đồng thế chấp của ông Ước, không đồng ý xử lý tài sản thế chấp.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Ngân hàng điều chỉnh từ ngày 8/5/2012 lãi suất trong hạn 13%/năm , lãi suất quá hạn 19,5%/năm, rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất trong hạn và quá hạn là 7.023.221.246 đồng (tính đến ngày 28/12/2022)**.** Yêu cầu Công ty phải trả số tiền tính đến hết ngày 28/12/2021 là : 47.354.674.232 đồng, trong đó nợ gốc: 15.500.000.000 đồng, nợ lãi 31.854.674.232 đồng, từ ngày 29/12/2021 thì Công ty phải trả lãi phát sinh trên số nợ gốc với mức lãi suất trong hạn 19,5%/năm, điều chỉnh giới hạn đảm bảo của từng tài sản thế chấp.

Ông Nguyễn Văn Utrình bày: Ông Ukháng cáo 1 phần bản án với nội dung giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị Hủy Hợp đồng thế chấp do ông Uvà Ngân hàng ký kết. Ông Ukhông đọc khi ký Hợp đồng thế chấp và Ngân hàng không xem xét thẩm định khi ký Hợp đồng thế chấp do vậy đề nghị Tòa án buộc Công ty phải trả cả gốc và lãi cho Ngân hàng còn Ngân hàng trả cho ông UGiấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên đất có nhà cấp 4 khoảng 30m^2, nhưng trong thực tế ông Uxây nhà 4 tầng từ năm 2007 , do vậy ông Uđề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi về tài sản trên đất.

Ông Nguyễn Văn Qvà bà Đậu Thị Nhàn thống nhất trình bày: Ông Qcó vay của Công ty số tiền 1.500.000.000 đồng, không vay của Ngân hàng, do vậy gia đình ông Qcam kết tự giải quyết với Công ty về khoản nợ trên. Ông Qký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng với mục đích là vay số tiền 1.500.000.000 đồng của Công ty, do vậy đề nghị Tòa án hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi nhận tài sản trên đất, nhưng trong thực tế ông Qxây nhà 3 tầng và các công trình khác trên đất từ năm 2002 , do vậy ông Qđề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi về tài sản trên đất.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Qkháng cáo quá hạn nhưng không được Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội chấp nhận do vậy xác định chỉ xem xét kháng cáo của ông Ước.

- Về nội dung: Xét thấy, việc các bên ký kết Hợp đồng tín dụng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty trả số tiền nợ gốc, nợ lãi là phù hợp pháp luật. Tại phiên tòa Ngân hàng rút một phần lãi và điều chỉnh lãi suất, giới hạn đảm bảo của các tài sản thế chấp, thấy rằng đây là sự tự nguyện của Ngân hàng đề nghị Tòa án ghi nhận.

- Về Hợp đồng thế chấp tài sản : Các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện**,** nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên đối tượng của Hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Ước, bà Lụa, ông Qkhông phải là tài sản thế chấp, Tòa án sơ thẩm cho xử lý tài sản thế chấp gồm cả tài sản trên đất là không đúng, do vậy đề nghị Tòa án áp dụng Án lệ số 11 và căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận 1 phần kháng cáo của

ông Ưsửa bản án sơ thẩm về Lãi suất, giới hạn đảm bảo của các tài sản thế chấp, trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ông Ước, bà Lụa, ông Qđược ưu tiên mua quyền sử dụng đất và Ngân hàng phải thanh toán giá trị xây dựng và các công trình trên đất cho ông Ước, bà Lụa, ông Quang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- ***Về thủ tục tố tụng***:

- Ngày 2/4/2022, ông Nguyễn văn Qcó Đơn kháng cáo quá hạn, ngày 22/6/2022 Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội có Quyết định giải quyết yêu cầu kháng cáo quá hạn số 99/20022/QĐ-PT với nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo quá hạn của ông Nguyễn văn Quang, do vậy Tòa án cấp phúc thẩm xem xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ước.

- Đơn kháng cáo của Ông Nguyễn Văn Ưtrong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Ông Nguyễn Văn Ưkháng cáo về việc xử lý tài sản đối với nhà đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Ước, những phần liên quan đến các Hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản thế chấp đối với các tài sản không kháng cáo, nên những phần đó có hiệu lực pháp luật.

- ***Về nội dung***:

* Về Hợp đồng tín dụng:

- Về nợ gốc: Ngân hàng – Chi nhánh Hà Nội do ông Nguyễn Thanh Tuấn – Phó Giám đốc đại diện và Công ty do ông Phạm Bá Vỹ – Giám đốc đại diện đã ký Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 071210/HĐHMTD/TCB - GIAANH ngày 07/12/2010, Khế Ưnhận nợ và cam kết trả nợ số 22871 ngày 14/06/2011, Khế Ưnhận nợ và cam kết trả nợ số 22962 ngày 13/07/2011, Khế Ưnhận nợ và cam kết trả nợ số 22966 ngày 14/07/2011, Khế Ưnhận nợ và cam kết trả nợ số 23027 ngày 01/08/2011với nội dung: Ngân hàng cho Công ty vay: 15.500.000.000 đồng; Thời hạn vay: 04 tháng; Mục đích vay: Thanh toán tiền hàng; Lãi suất cho vay áp dụng tại thời điểm giải ngân là 21,5%/năm và 23%/năm. Thấy rằng các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện không bị ép buộc, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với các điều 471,474,476 Bộ luật dân sự nên phát sinh hiệu lực. Căn cứ các biên bản làm việc giữa Ngân hàng và Công ty, các tài liệu có trong

hồ sơ, lời khai của Ngân hàng và Công ty đều thể hiện Công ty còn nợ Ngân hàng số nợ gốc là 15.500.000.000 đồng đến nay chưa trả, do vậy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc Công ty trả số nợ gốc nêu trên là có căn cứ nên chấp nhận.

- Về lãi suất : Tại thời điểm ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng, Khế Ưnhận nợ và cam kết trả nợ các bên thoả thuận thời hạn vay ngắn hạn, lãi suất 21,5%/năm và 23%/năm là phù hợp với điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 2010. Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng điều chỉnh lãi suất và rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất trong hạn và quá hạn tính đến ngày 28/12/2021 với số tiền 7.023.221.246 đồng, yêu cầu Công ty phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày 28/12/2021 với số tiền nợ lãi 31.854.674.232 đồng và số lãi phát sinh trên nợ gốc từ 29/12/2021 theo mức lãi suất 19,5%/năm, xét thấy sự tự nguyện của Ngân hàng là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

* Về yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Văn Ước:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ , lời khai của các đương sự thể hiện thửa đất số 98-1, tờ bản đồ số 04, diện tích 112m2 tại địa chỉ: Thôn Gia Thụy, xã Gia Thụy, Huyện Gia Lâm (nay là Tổ 13 phường Gia Thụy, Quận Long Biên), thành phố Hà Nội đã được UBND Huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 345765, Vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1206/QSDĐ/STTB ngày 17/4/2003, ngày 19/11/2010 Văn phòng đăng ký đất và nhà Quận Long Biên, thành phố Hà Nội đăng ký đứng tên Ông Nguyễn Văn Ước, bà Nguyễn Thị Lụa.

* Về Hợp đồng thế chấp:

+ Ngày 07/12/2010, Ngân hàng do bà Trần Hồng Huệ - Phó phòng QSCL đại diện và Ông Nguyễn Văn Ước, bà Nguyễn Thị Lụa đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 6123.2010/HĐTC –TCB tại Văn phòng công chứng Thăng Long với nội dung: Ông Nguyễn Văn Ước, bà Nguyễn Thị Lụa thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 98-1, tờ bản đồ số 04, diện tích 112 m^2 tại địa chỉ: Thôn Gia Thụy, xã Gia Thụy, Huyện Gia Lâm (nay là Tổ 13 phường Gia Thụy, Quận Long Biên), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W345765 ngày 17/4/2003, nhằm đảm bảo cho khoản vay của Công ty. Văn phòng đăng ký đất và nhà Quận Long Biên đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 07/12/2010.

Thấy rằng, các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân

sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảm đảm và các quy định của pháp luật có liên quan, nên phát sinh hiệu lực, do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong trường hợp nếu Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số thửa đất số 98-1, tờ bản đồ số 04, diện tích 112 m^2 tại địa chỉ: Thôn Gia Thụy, xã Gia Thụy, Huyện Gia Lâm (nay là Tổ 13 phường Gia Thụy, Quận Long Biên), thành phố Hà Nội để thu hồi nợ là phù hợp với pháp luật. Ông Nguyễn Văn Ưđề nghị Hủy Hợp đồng thế chấp với lý do ông Ưbị Công ty lừa, tuy nhiên ông Ưkhông có chứng cứ chứng minh, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu Hủy Hợp đồng thế chấp của ông Ưlà có căn cứ, do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ư về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp và không đồng ý xử lý tài sản thế chấp.

- Về tài sản trên đất :

Khoản 1,2 điều 19 Luật Nhà ở quy định : " *1. Việc xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện khi có sự thay đổi về diện tích, chiều cao, kết cấu chính nhà ở. 2, Chủ sở hữu nhà ở phải có bản kê khai về nội dung thay đổi kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và nộp cho cơ quan quản lý nhà ở cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận*.".

Theo quy định tại mục 4 khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012/NĐCP ngày 24/2/2012 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 163/2006 ngày 29/12/2006 quy định : " *chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thoả thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất , trừ trường hợp có thoả thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất*" . Án lệ số 11/2017 quy định : " *Trường hợp bên nhận thế chấp, bên thế chấp thoả thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất " thì " cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua*".

Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện trên đất có nhà cấp 4 diện tích 30 m^2, nhưng trong thực tế tại thời điểm hai bên ký Hợp đồng thế chấp thì nhà cấp 4 diện tích 30 m^2 không còn, mà trên đất là nhà 4 tầng như hiện nay. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn Ước, bà Nguyễn

Thị Lụa là chủ sở hữu nhà 4 tầng, nhưng không kê khai nhà 4 tầng và các công trình khác trên đất với cơ quan nhà nƯcó thẩm quyền, do vậy nhà 4 tầng và các công trình khác trên đất chưa được các cơ quan nhà nƯcó thẩm quyền công nhận. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ đủ cơ sở xác định nhà 4 tầng và các công trình khác trên đất theo hiện trạng hiện nay thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Ước, bà Nguyễn Thị Lụa và được hình thành trƯkhi thế chấp.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp thì đối tượng giao dịch của Hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng 112 m^2 đất và nhà cấp 4 diện tích 30 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy giá trị xây dựng nhà 4 tầng và các công trình khác trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Ước, bà Nguyễn Thị Lụa. Tòa án cấp sơ thẩm cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất là có căn cứ, tuy nhiên khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất tại Thôn Gia Thụy, xã Gia Thụy, Huyện Gia Lâm (nay là Tổ 13 phường Gia Thụy, Quận Long Biên), thành phố Hà Nội thì Ngân hàng phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn Ước, bà Nguyễn Thị Lụa giá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ước, bà Nguyễn Thị Lụa, sửa án sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp.

* Căn cứ Hợp đồng thế chấp công chứng số 3462.2011/HĐTC-TCB ngày 11/7/2011 Tại Văn phòng công chứng Thăng Long giữa ông Nguyễn Văn Qvới Ngân hàng, Biên bản xem xét thẩm định tài sản thế chấp thì đối tượng giao dịch của Hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: Thôn Đại độ, Xã Võng La, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 421155 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 12/12/2008 mang tên bên thế chấp ông Nguyễn Văn Quang, do vậy giá trị xây dựng nhà 3 tầng và các công trình khác trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Quang. Tòa án cấp sơ thẩm cho Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất là có căn cứ, mặc dù kháng cáo quá hạn của ông Nguyễn Văn Qkhông được chấp nhận, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông Qđề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi về tài sản trên đất, do vậy cần sửa án sơ thẩm với nội dung khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: Thôn Đại độ, Xã Võng La, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội thì Ngân hàng phải thanh toán cho ông

Nguyễn Văn Qgiá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ưsửa bản án sơ thẩm về lãi suất, xử lý tài sản thế chấp và điều giới hạn đảm bảo của từng tài sản thế chấp.

* Về án phí : Ông Nguyễn Văn Ưkhông phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội là phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 342, 343, 351, 471, 474, 476, 715 Bộ luật dân sự 2005, Án lệ số 11/2017.

Căn cứ Điều 19,114, 115 Luật nhà ở năm 2005 và Điều 106 Luật đất đai năm 2003

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ điều 147, điều 148, khoản 1 điều 161, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 ,Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 , Khoản 6 điều 12 Nghị định 83/2010 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 2 điều 26, khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ước

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số số 44/2021/ KDTM – ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân Quận Long Biên và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam đối với Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại Gia Anh.

Buộc Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại Gtrả cho Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam số tiền tính đến hết ngày 28/12/2021 là **: 47.354.674.232** đồng (Bốn

mươi bảy tỷ ba trăm năm mươi tư triệu sáu trăm bảy mươi tư ngàn hai trăm ba mươi hai đồng), trong đó nợ gốc: **15.500.000.000** đồng, nợ lãi **31.854.674.232** đồng.

Kể từ ngày 29/12/2021, Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại Gtiếp tục phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam khoản nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn 19,5%/năm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền nợ gốc.

2. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam buộc Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại Gphải trả lãi phạt với số tiền: 1.167.269.343 đồng (tạm tính đến ngày 11/9/2021) và phần lãi phạt phát sinh từ ngày 12/9/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, một phần lãi quá hạn, yêu cầu đòi toàn bộ án phí, chi phí luật sư, chuẩn bị hồ sơ, tài liệu, phí thi hành án, chi phí cưỡng chế thi hành án do Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam rút yêu cầu.

3. Trong trường hợp Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại Gkhông trả được khoản nợ trên, thì Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với những tài sản cụ thể sau đây:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 98-1, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: thôn Gia Thụy, xã Gia Thụy, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (nay là phường Gia Thụy, quận Long Biên), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 345765 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 17/4/2003, đăng ký sang tên cho bên thế chấp ông Nguyễn Văn Ưvà bà Nguyễn Thị Lụa ngày 19/11/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Hợp đồng thế chấp công chứng số 6123.2010/HĐTC-TCB ngày 07/12/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long giữa ông Nguyễn Văn Ưvà bà Nguyễn Thị Lụa với Ngân hàng thương mại cổ phần KViệt Nam.

Diện tích, kích thƯtài sản bảo đảm được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 345765 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 17/4/2003 mang tên ông Nguyễn Văn Ưvà bà Nguyễn Thị Lụa, Ngân hàng TMCP KViệt Nam thanh toán cho ông Nguyễn Văn Ưvà bà Nguyễn Thị Lụa giá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên đất trên phần đất được xử lý phát mại khi thi hành án.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 28/12/2021 là: 12.921.324.091 đồng, bao gồm: 4.229.371.792 đồng nợ gốc và 8.691.952.299 đồng nợ lãi và số tiền lãi

phát sinh trên nợ gốc 4.229.371.792 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ: thôn Xuân Nộn, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 229287 do UBND huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội cấp ngày 12/9/1998; đăng ký sang tên cho bên thế chấp ông Tô Minh Sơn ngày 13/11/2009 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 công chứng số 261.2011/HĐTC-TCB ngày 15/1/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long giữa ông Tô Minh Sơn với Ngân hàng TMCP KViệt Nam.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 28/12/2021 là: 3.954.253.205 đồng, bao gồm: 1.294.295.139 đồng nợ gốc và 2.659.958.066 đồng nợ lãi và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc 1.294.295.139 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ: Đội 6, thôn Kim Bài, thị trấn Kim Bài, Thanh Oai, Hà Tây nay là thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 581931 do UBND huyện Thanh Oai cấp ngày 13/7/2007 mang tên bên thế chấp ông Lê Văn Hợp, Hợp đồng thế chấp công chứng với bên thứ 3 số 349.2011/HĐTC-TCB ngày 20/1/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long giữa ông Lê Văn Hợp với Ngân hàng TMCP KViệt Nam.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 28/12/2021 là: 5.793.011.523 đồng, bao gồm: 1.896.152.387 đồng nợ gốc và 3.896.859.136 đồng nợ lãi và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc 1.896.152.387 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ: xã Hòa Bình, huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây nay thuộc thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 167617 do UBND huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây (cũ) nay thuộc thành phố Hà Nội cấp ngày 23/5/2003 mang tên bên thế chấp Hộ gia đình ông Hoàng Văn Sơn, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba công chứng số 982.2011/HĐTC-TCB ngày 01/3/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long giữa Hộ gia đình ông Hoàng Văn Sơn với Ngân hàng TMCP KViệt Nam.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 28/12/2021 là: **3.024.764.780** đồng, bao gồm: 990.057.578 đồng nợ gốc và 2.034.707.202 đồng nợ lãi và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc 990.057.578 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: xã Hiền Giang, huyện Thường Tín, Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 808942, do UBND huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây cấp ngày 21/12/2001 bên thế chấp Hộ gia đình ông Hoàng Tiến Dũng. Hợp đồng thế chấp công chứng số 945.2011/HĐTC-TCB ngày 26/2/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long giữa Hộ gia đình ông Hoàng Tiến Dũng với Ngân hàng TMCP KViệt Nam.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 28/12/2021 là**: 1.667.772.714** đồng, bao gồm: 545.890.717 đồng nợ gốc và 1.121.881.997 đồng nợ lãi và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc 545.890.717 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Thôn Tri Lễ, xã Tân Ước, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 553809 do UBND Huyện Thanh Oai cấp ngày 05/8/2009 cho ông Nghiêm Phú Khang. Hợp đồng thế chấp công chứng số 981.2011/HĐTC-TCB ngày 01/3/2011 Tại Văn phòng công chứng Thăng Long giữa ông Nghiêm Phú Khang và bà Trần Thị Huệ với Ngân hàng TMCP KViệt Nam.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 28/12/2021 là: 2.297.129.364 đồng, bao gồm: 751.889.982 đồng nợ gốc và 1.545.239.382 đồng nợ lãi và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc 751.889.982 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ: Thôn Tri Lễ, xã Tân Ước, huyện Thanh Oai, Hà Tây nay là thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T626265 do UBND tỉnh Hà Tây cấp ngày 26/07/2001 mang tên bên thế chấp ông Nguyễn Hữu Báu và bà Trần Thị Tám. Hợp đồng thế chấp công chứng số 941.2011/HĐTC-TCB ngày 26/2/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long giữa ông Nguyễn Hữu Báu và bà Trần Thị Tám với Ngân hàng TMCP KViệt Nam.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 28/12/2021 là: 3.962.329.033 đồng, bao gồm: 1.296.938.497 đồng nợ gốc và 2.665.390.536 đồng nợ lãi và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc 1.296.938.497 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: Thôn Đại độ, Xã Võng La, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 421155 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 12/12/2008 mang tên bên thế chấp ông Nguyễn Văn Q, Đăng ký sử dụng diện tích còn lại ngày 18/01/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh, Hà Nội. Hợp đồng thế chấp công chứng số 3462.2011/HĐTC-TCB ngày 11/7/2011 Tại Văn phòng công chứng Thăng Long giữa ông Nguyễn Văn Qvới Ngân hàng TMCP KViệt Nam.

Diện tích, kích thƯtài sản bảo đảm được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 421155 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 12/12/2008 mang tên ông Nguyễn Văn Quang, Ngân hàng TMCP KViệt Nam thanh toán cho ông Nguyễn Văn Qgiá trị xây dựng các công trình trên đất trên phần đất được xử lý phát mại khi thi hành án.

Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 28/12/2021 là: 13.734.089.522 đồng, bao gồm: 4.495.403.908 đồng nợ gốc và 9.238.685.614 đồng nợ lãi và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc 4.495.403.908 đồng kể từ ngày 29/12/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

Khi xử lý phát mại các tài sản nêu trên, nếu diện tích đo đạc thực tế của các tài sản thế chấp nêu trên lớn hơn diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên xác định không có tranh chấp về ranh giới với các hộ liền kề thì có nghĩa vụ chấp hành các quyết định, quy định của cơ quan Nhà nƯcó thẩm quyền, tài sản được xử lý theo diện tích và kích thƯthực tế thì Ngân hàng TMCP KViệt Nam phải thanh toán phần diện tích chênh lệch nêu trên cho chủ sử dụng đất.

Khi xử lý tài sản bảo đảm thì Cơ quan Nhà nƯcó thẩm quyền phối hợp với các bên đương sự để xây tường ngăn hoặc biện pháp khác để tách biệt ranh giới phần tài sản gắn liền với từng thửa đất thế chấp với các thửa đất liền kề.

4. Dành quyền khởi kiện cho những người có quyền lợi liên quan trong vụ án khởi kiện cá nhân Phạm Bá Vĩ, Phùng Đức Thuấn, Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Gtrong vụ kiện khác.

5. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập, bác yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của các ông Nguyễn Văn Ư, bà Nguyễn Thị L cũng như người đại diện ủy quyền của ông bà Ư-L.

6. Về án phí: Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Gphải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 155.354.000 đồng (làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần KViệt Nam được hoàn trả: 65.652.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi hai ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 7964 ngày 24/4/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Trả lại Ông Nguyễn Văn Ư300.000đồng tạm ứng án phí nộp tại biên lai thu số: 64933 ngày 2/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 30/12/2022.

Nơi nhận:
- Tòa án ND Quận Long Biên.
- Chi cục THADS Quận Long Biên;
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Đương sự. Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hồng Hạnh