

Bản án số: 336/2023/DS-PT

Ngày: 19 - 7 - 2023

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 Nguyễn Thị Lan Anh

Các thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng

Bà Nguyễn Thị Thuý

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương - Thẩm tra viên chính
Tòa án

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

Trong ngày 19 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 439/2022/TLPT-DS ngày 02
tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 153/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án
nhân dân quận ĐĐ31, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 258/2023/QĐ-PT ngày
29/6/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCPKTVN1 (viết tắt là T2).

Trụ sở chính: Số 6 phố QT21, phường THĐ22, quận HK23, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông HHA3- Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà PTN4- Giám đốc Xử lý nợ. (Quyết định
số 1218/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017).

Người đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông DVG5, bà HMT6- Cán bộ
xử lý nợ (Giấy uỷ quyền số 623-03/2023/UQ-TCB ngày 17/7/2023). Địa chỉ liên
hệ: Tầng 23, Toà nhà Văn phòng T2, số 119 TDH24, phường TH25, quận CG26,
thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

Bị đơn: 1. Bà PTBL7, sinh năm 1978;

Nơi thường trú: P501-H4 TXN27, quận TX28, thành phố Hà Nội; *Vắng mặt.*

2. Ông ĐPV8, sinh năm 1979; *Vắng mặt.*

Nơi thường trú: 1A ngõ 25 HG29 (cũ là 14B phố 215C) phường QTG30,
quận ĐĐ31, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty CPTMHD9 (viết tắt là Công ty HD10);

Địa chỉ trụ sở: Chợ HD10, phường CD32, quận HK23, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: ông THN11, Tổng Giám đốc (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 15/3/2018);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **CTN12**, sinh năm 1997. Địa chỉ: số 17 ngõ 169 phố TH33, quận ĐĐ31, thành phố Hà Nội và bà **NTTT13**, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 10. LK 12, KDT XL34, phường PL35, quận HĐ36, thành phố Hà Nội.
Có mặt.

2. Công ty CPQN14 (viết tắt là Công ty QN15);

Địa chỉ trụ sở: Số 389-391 TC37, phường KT38, quận TX28, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Bà PTH16, Chủ tịch Hội đồng quản trị (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 12/6/2018); *Vắng mặt.*

3. Công ty TNHHTTTTDTH&YC17 (viết tắt là Công ty C18);

Địa chỉ trụ sở chính: số 126 đường HV39, phường 12, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: DRF19, Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: bà **NTLN20**, địa chỉ: Văn phòng C18, tầng 3 TTTMTNLP40, 346 Bến VD41, phường 1, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh. *Vắng mặt.*

Do có kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng TMCPKTVN1; của bị đơn bà PTBL7 và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty CPTMHD9.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, đại diện nguyên đơn là T2 trình bày:

Ngày 30/12/2010, T2 và bà PTBL7 và ông ĐPV8 đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10917/HĐTD/TH-TN/TCB SGO (gọi tắt là “Hợp đồng tín dụng số 10917”), số tiền vay: 2.500.000.000 đồng (*bằng chữ: hai tỷ năm trăm triệu đồng*), mục đích vay: mua một gian hàng số 427 tầng 4 TTTM HD45 tại phường CD32, HK23, Hà Nội, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên, lãi suất vay: linh hoạt.

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng số 10917, cùng ngày 30/12/2010, T2 bà PTBL7 và ông ĐPV8 đã ký Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 10917, số tiền nhận nợ: 2.500.000.000 đồng (*bằng chữ: hai tỷ năm trăm triệu đồng*), ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 30/12/2025, lãi suất vay linh hoạt: lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/03/2011 là 19 %/năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 02/01, 01/04, 01/07, 01/10 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng

loại trả lãi sau của T2 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7 %/ năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của bà PTBL7 và ông ĐPV8 tại T2 là: Quyền thuê địa điểm kinh doanh tại TTTM HD45 đối với gian hàng số 427 tầng 4, diện tích 41,0m² (*bằng chữ: bốn mươi một mét vuông*), thời hạn thuê từ 16/9/2010 đến 02/9/2058 cùng toàn bộ các quyền, lợi ích vật chất phát sinh từ việc khai thác, sử dụng gian hàng số 427 tầng 4, diện tích 41,0 m² và toàn bộ các quyền, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê gian hàng số 427 tầng 4 giữa Công ty QN15 và bà PTBL7, thời hạn thuê từ 16/9/2010 đến 02/9/2058; Hợp đồng thế chấp tài sản số 10917/HĐTC-BDS/TCB-SGO ngày 30/12/2010 ký kết giữa T2 và bà PTBL7 và ông ĐPV8, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại ĐN42 ngày 30/12/2010.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà PTBL7 và ông ĐPV8 đã vi phạm các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ, cụ thể như sau: Tính đến ngày 19/12/2018, bà PTBL7 và ông ĐPV8 đã trả cho T2 tổng số tiền là: 588.461.308đ, bao gồm: gốc 138.890.000đ và lãi 449.571.308đ. T2 khởi kiện bà PTBL7 và ông ĐPV8 yêu cầu thanh toán cho T2 số tiền: gốc là: 2.361.110.000đ; nợ lãi: 5.047.811.557đ; tiền vi phạm hợp đồng với tổng số tiền là: 25.000.000đ (tương đương với 1% giá trị hợp đồng); và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10917/HĐTD/TH-TN/TCB SGO kể từ ngày 20/12/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Bà PTBL7 và ông ĐPV8 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì T2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên cưỡng chế bàn giao gian hàng số 427 tầng 4, diện tích 41,0 m² tại TTTM HD45 để Ngân hàng thực hiện quyền quản lý, sử dụng, khai thác, cho thuê lại và/hoặc chuyển nhượng quyền của mình đối với gian hàng số 427 nêu trên và/hoặc chuyển nhượng quyền của mình đối với gian hàng số 427 tầng 4 nêu trên và/hoặc T2 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định pháp luật đối với gian hàng số 427 tầng 4, diện tích 41,0 m² tại TTTM HD45 để thu hồi khoản nợ của bà PTBL7 và ông ĐPV8 tại T2. 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 bà PTBL7 và ông ĐPV8 đối với T2. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà PTBL7 và ông ĐPV8 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho T2.

Bị đơn bà PTBL7 trình bày: bà và T2 đã ký hợp đồng tín dụng số 10917/HĐTD, vay số tiền 2,5 tỷ đồng, để mua gian hàng 427 tầng 4 TTTM HD45. Bà cho rằng việc vay mua gian hàng 427 là theo gợi ý của bà PTH16 và T2, do ngân

hàng không giải ngân được nhu cầu vốn của doanh nghiệp đối với dự án, nên nhờ các cá nhân đang làm việc tại Công ty QN15 đứng vay cá nhân. Thực tế các cá nhân đứng vay không liên quan đến khoản tiền, mà chỉ đứng vay giúp bà PTH16. Tài sản thế chấp là gian hàng 427 đã trả lại cho Công ty HD10 mà vẫn đứng tên bà PTBL7, do đó bà PTH16 lạm dụng tín nhiệm ảnh hưởng quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan. Đến nay, T2 khởi kiện đòi nợ đối với bà và ông ĐPV8, thì quan điểm của bà là nhận chịu trách nhiệm riêng đối với khoản vay này và không đề nghị ông ĐPV8 cùng thanh toán khoản với T2. Do bà không có khả năng trả nợ nên đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật. Bà không có tài liệu, chứng cứ gì thêm.

Bị đơn ông ĐPV8 trình bày: ông cùng bà PTBL7 ký hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và thế chấp tài sản với T2, nhưng ông khai không biết nội dung thực hiện hợp đồng và vợ chồng ông đã ly hôn năm 2015, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ **Công ty HD10 trình bày:** theo bản cam kết 4 bên gồm Công ty HD10, Công ty QN15, T2 và bà PTBL7, thì Công ty HD10 đồng ý bên thuê bà PTBL7 được quyền thế chấp quyền thuê gian hàng 41,0m², gian số 427 tầng 4 tại TTTM HD45 cho T2. Do khó khăn tài chính, Công ty QN15 đã có văn bản gửi Công ty HD10 trả lại 1 phần diện tích thuê là toàn bộ tầng 4 và 4 kiot tại tầng 3 Tòa nhà TTTM HD45. Hai bên ký biên bản xác nhận diện tích thuê ngày 07/9/2011. Từ ngày 07/9/2011, phần diện tích toàn bộ tầng 4 Tòa nhà (trong đó có gian hàng 427) thuộc quyền sở hữu và khai thác của Công ty HD10. Công ty HD10 không có ý kiến gì đối với Hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn.

+ **Công ty C18 trình bày:** không có thông tin nào về tồn tại hợp đồng thuê gian hàng số 427 tại Tầng 4 TTTM HD45 giữa Công ty QN15 và bà PTBL7. Công ty QN15 đã trả lại toàn bộ mặt bằng tầng 4 cho Công ty HD10 theo Công văn 037/QN-CV ngày 26/4/2011, và biên bản xác nhận diện tích ngày 07/9/2011. Công ty cung cấp cho Tòa án hợp đồng thuê mặt bằng số 0109/HĐT-2017/HANGDA-CALI; Thỏa thuận chuyển giao giữa ba bên Công ty TNHH TDTHC43 và Công ty C18- Chi nhánh Hà Nội và Công ty HD10 ngày 01/9/2017. Công ty C18 đề nghị tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

Ngày 07/12/2021, Tòa án nhân dân quận ĐĐ31 tiến hành xem xét tài sản tại chỗ gian hàng 41,0m², gian số 427 tầng 4 tại TTTM HD45 thì hiện trạng không xác định được vị trí gian hàng này. Toàn bộ mặt sàn tầng 4 có Trung tâm thể dục C18 Fitness & Yoga đang hoạt động. Ông PVC44 đại diện Công ty QN15 cho biết đã trả lại toàn bộ mặt bằng tầng 4 cho Công ty HD10 vào năm 2011.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của T2 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: tính đến ngày xét xử, Ngân hàng xác nhận dư nợ gốc và lãi đối với bà PTBL7 và ông ĐPV8 theo Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 10917 ngày 30/12/2010, như sau: Nợ gốc: 2.361.110.000đ; Nợ lãi trong hạn: 2.541.658.064đ + lãi quá hạn: 2.187.023.284đ = 4.728.681.348đ; Tổng cộng là 7.089.791.348đ. Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi phạt chậm trả, phạt vi phạm hợp đồng đối với bà PTBL7 và ông ĐPV8. Trường hợp bà PTBL7 và ông ĐPV8 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh nêu trên, thì T2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành xử lý tài sản bảo đảm, kê biên, phát mại gian hàng 427 tầng 4, diện tích 41,0m² tại TTTM HD45, theo Hợp đồng thuê gian hàng giữa Công ty QN15 với bà PTBL7 (có sơ đồ diện tích thuê kèm theo), và Hợp đồng thế chấp tài sản số 10917/HĐTC-BDS/TCB-SGO ngày 30/12/2010 ký kết giữa T2 với bà PTBL7 và ông ĐPV8, để bảo đảm thi hành án theo quy định pháp luật.

Bà PTBL7 và ông ĐPV8 giữ nguyên lời trình bày tại Tòa án và thống nhất đề bà PTBL7 là chịu trách nhiệm riêng toàn bộ đối với khoản vay này với T2, còn ông ĐPV8 không phải cùng thanh toán khoản với T2. Do bà PTBL7 không có khả năng trả nợ nên đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật. Bà PTBL7 và ông ĐPV8 không có tài liệu, chứng cứ gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 153/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1- Chấp nhận nội dung khởi kiện của Ngân hàng TMCPKTVN1 đối với bà PTBL7 và ông ĐPV8 về yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc, lãi suất trong hạn và quá hạn theo hợp đồng tín dụng.

2- Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCPKTVN1 về tiền lãi phạt và tiền phạt vi phạm hợp đồng đối với bà PTBL7 và ông ĐPV8.

3- Bà PTBL7 và ông ĐPV8 có nghĩa vụ liên đới trả tiền vay gốc và lãi phát sinh với Ngân hàng TMCPKTVN1 theo hợp đồng tín dụng. Chấp nhận bà PTBL7 tự nguyện trả toàn bộ số tiền là **7.089.791.348đ** (bảy tỷ, không trăm tám mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi một nghìn, ba trăm bốn mươi tám đồng chẵn) cho Ngân hàng TMCPKTVN1, trong đó: nợ gốc: 2.361.110.000đ; nợ lãi trong hạn + lãi quá hạn là 4.728.661.348đ;

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử, bà PTBL7 và ông ĐPV8 phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc.

4- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà PTBL7 và ông ĐPV8 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh nêu trên thì Ngân hàng TMCPKTVN1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành xử lý tài sản bảo đảm, thực hiện chuyển giao gian hàng 427 tầng 4, diện tích 41,0m² tại TTTM

HD45 và các quyền, lợi ích của bên thuê tài sản cho Ngân hàng TMCPKTVN1. Công ty CPTMHD9 và Công ty TNHHTDTHC43 phải di chuyển tài sản, thiết bị lắp đặt (nếu có) của mình, giữ nguyên hiện trạng mặt bằng gian hàng 427 tầng 4 tại TTTM HD45 bàn giao cho Ngân hàng TMCPKTVN1 (*có sơ đồ diện tích thuê kèm theo*), theo Hợp đồng thuê gian hàng giữa Công ty CPQN14 với bà PTBL7, và Hợp đồng thế chấp tài sản số 11090/HĐTC-BĐS/TCB-SGO ngày 28/02/2011 ký kết giữa Ngân hàng TMCPKTVN1 với bà PTBL7 và ông ĐPV8, để bảo đảm thi hành án theo quy định pháp luật.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, Ngân hàng TMCPKTVN1; bà PTBL7 và Công ty HD10 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, T2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

+ Bà PTBL7 và ông ĐPV8 có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 23/8/2022 là 7.089.791.348đ (nợ gốc: 2.361.110.000đ; nợ lãi là 4.728.681.348đ) và nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 24/8/2022 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

+ Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, bà PTBL7, ông ĐPV8 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì T2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại, xử lý tài sản bảo đảm là Gian hàng số 427 tầng 4, diện tích 41,0m² tại TTTM HD45, phường CD32, quận HK23, thành phố Hà Nội để thu hồi khoản nợ của bà PTBL7 và ông ĐPV8 tại T2; Hoặc cần tuyên rõ ràng theo hợp đồng đã ký.

- *Bị đơn bà PTBL7:* Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty HD10:* giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: do đối tượng trong hợp đồng thế chấp giữa bà PTBL7, ông ĐPV8 với T2 không còn do lỗi của Công ty QN15 nên trong trường hợp bà PTBL7 và ông ĐPV8 không trả nợ cho T2 thì Công ty QN15 có nhiệm vụ thay thế tài sản thế chấp tại tầng 4 TTTM HD45 bằng một tài sản khác có diện tích và giá trị tương đương để đảm bảo thi hành án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự có mặt tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà PTBL7 do vắng mặt hai lần không có lý do.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 153/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân quận ĐD31, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Ngân hàng TMCPKTVN1, bà PTBL7; Công ty HD10 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

Tại phiên tòa có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; bị đơn bà PTBL7 các đương sự còn lại khác vắng mặt lần thứ hai không lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật; căn cứ khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà PTBL7.

[2]. Về nội dung:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Về Hợp đồng tín dụng:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận: Ngày 30/12/2010, T2 với bà PTBL7 và ông ĐPV8 đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 10917/HĐTD/TH-TN/TCB SGO, số tiền vay: 2.500.000.000đ, mục đích vay: mua một gian hàng số 427 tầng 4 TTTM HD45 tại phường CD32, HK23, Hà Nội, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 30/12/2025, lãi suất vay linh hoạt: lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/03/2011 là 19 %/năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 02/01, 01/04, 01/07, 01/10 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của T2 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7 %/ năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Xét thấy, nội dung thỏa thuận hợp đồng giữa T2 ký kết với bà PTBL7 và ông ĐPV8 hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Bà PTBL7 và ông ĐPV8 đã trả cho T2, tổng số tiền là: 588.461.308đ, bao gồm gốc: 138.890.000đ và lãi 449.571.308đ, nhưng vẫn chưa thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết trả nợ chung. Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ của bà PTBL7 và ông ĐPV8 sang nợ quá hạn là có căn cứ. Ông ĐPV8 xác nhận

cùng vợ PTBL7 ký hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và thế chấp tài sản, năm 2015 vợ chồng ông đã ly hôn, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh gì thêm. Hội đồng xét xử xác định toàn bộ số tiền vay nợ của bà PTBL7 và ông ĐPV8 với T2 là nợ chung trong thời kỳ hôn nhân và mỗi bên phải có trách nhiệm liên đới thanh toán số nợ theo phần bằng nhau. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông ĐPV8 nhất trí để bà PTBL7 trực tiếp thanh toán nợ với Ngân hàng, đồng thời bà PTBL7 tự nguyện nhận trách nhiệm đối với toàn bộ số nợ với Ngân hàng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCPKTVN1 đối với bà PTBL7 và ông ĐPV8 và phải trả tiền gốc và lãi suất cho Ngân hàng tính đến ngày 23/8/2022 là đúng quy định của pháp luật cụ thể như sau: Nợ gốc: 2.361.110.000đ; Nợ lãi trong hạn: 2.541.658.064đ + lãi quá hạn: 2.187.023.284đ = 4.728.681.348đ; Tổng cộng là 7.089.791.348đ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại ghi nhận sự tự nguyện của bà PTBL7 trả toàn bộ số tiền trên mà chưa được sự đồng ý của T2 là không đúng. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của T2 buộc PTBL7 và ông ĐPV8 phải liên đới trả tiền gốc và lãi suất cho Ngân hàng tính đến ngày 23/8/2022 bao gồm: Nợ gốc: 2.361.110.000đ; Nợ lãi trong hạn: 2.541.658.064đ + lãi quá hạn: 2.187.023.284đ = 4.728.681.348đ; Tổng cộng là 7.089.791.348đ.

- Về yêu cầu tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền lãi phạt: Tại cấp sơ thẩm, ngân hàng đã rút đối với yêu cầu này nên cấp sơ thẩm đình chỉ xem xét giải quyết đối với yêu cầu này là đúng quy định.

[2.2]. Xét kháng cáo một phần bản án của Ngân hàng TMCPKTVN1 và đồng thời xét kháng cáo của Công ty HD10: Về tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của bà PTBL7 và ông ĐPV8 tại T2.

- Xét kháng cáo của T2: đề nghị cấp phúc thẩm tuyên kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà PTBL7 và ông ĐPV8 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh nêu trên thì T2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành xử lý tài sản bảo đảm là Gian hàng 427 tầng 4, diện tích 41,0m² tại TTTM HD45, phường CĐ32, quận HK23, thành phố Hà Nội để thu hồi khoản nợ của bà PTBL7 và ông ĐPV8.

- Xét kháng cáo của Công ty HD10 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: do đối tượng trong hợp đồng thế chấp giữa bà PTBL7, ông ĐPV8 với T2 không còn do lỗi của Công ty QN15 nên trong trường hợp bà PTBL7 và ông ĐPV8 không trả nợ cho T2 thì Công ty QN15 có trách nhiệm thay thế tài sản thế chấp tại tầng 4 TTTM HD45 bằng một tài sản khác có diện tích và giá trị tương đương để đảm bảo thi hành án.

Nhận thấy:

Trên cơ sở Bản Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh hình thành trong tương lai lập ngày 21/7/2010 giữa (bên A) Công ty HD10 với (bên B) Công ty QN15, thì Bên A cho bên B thuê toàn bộ tầng 2, 3 và 4 Chợ HD10, phường CĐ32, quận

HK23, thành phố Hà Nội với tổng diện tích 6.600m², là diện tích sàn xây dựng trừ đi giếng trời, cầu thang bộ, cầu thang máy của Tòa nhà và hệ thống kỹ thuật (nếu có); đơn giá 3.200USD/m²/thời hạn thuê 49 năm; tổng số tiền thuê là 21.120.000USD/khu vực thuê/thời hạn thuê; tiền thuê đất bên B có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ tiền thuê đất và phân bổ cho các đối tác thứ ba trong trường hợp bên B cho thuê lại, chuyển nhượng... Đồng thời có Bản cam kết 4 bên gồm Công ty HD10, Công ty QN15, T2 và bà PTBL7, thì Công ty HD10 đồng ý bên thuê bà PTBL7 được quyền thế chấp quyền thuê gian hàng 41,0m², gian số 427 tầng 4 tại TTTM HD45 cho T2. Theo đó, bà PTBL7 và ông ĐPV8 ký kết hợp đồng thế chấp với T2 đối với tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng là: Quyền thuê địa điểm kinh doanh tại TTTM HD45 đối với gian hàng số 427 tầng 4, diện tích 41,0m² (*bằng chữ: bốn mươi một mét vuông*), thời hạn thuê từ 16/9/2010 đến 02/9/2058 cùng toàn bộ các quyền, lợi ích vật chất phát sinh từ việc khai thác, sử dụng gian hàng số 427 tầng 4, diện tích 41,0m² và toàn bộ các quyền, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê gian hàng số 427 tầng 4 giữa Công ty QN15 và bà PTBL7 thời hạn thuê từ 16/9/2010 đến 02/9/2058, tiền thuê 205.000USD; Hợp đồng thế chấp tài sản số 10917/HĐTC-BDS/TCB-SGO ngày 30/12/2010 ký kết giữa T2 và bà PTBL7 và ông ĐPV8, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại ĐN42 ngày 30/12/2010.

Xét Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng được xác lập trên ý chí tự nguyện của các bên, về hình thức, thẩm quyền công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp là phù hợp theo các quy định tại, Điều 342, Điều 343, Điều 344 và các Điều 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005 và hướng dẫn tại 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 nên hợp đồng có hiệu lực và các bên có nghĩa vụ thi hành.

Qua tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự thì: Ngày 26/4/2011, Công ty QN15 có văn bản số 037/QN-CV trả lại toàn bộ diện tích tầng 4-TTTM Chợ HD10 để bù trừ số tiền Công ty QN15 còn phải thanh toán theo hợp đồng là 8.226.486USD tương đương 170.082.590.050VNĐ, lý do tình hình thị trường mặt bằng bán lẻ cho thuê đang bị ảnh hưởng do suy thoái kinh tế và tiến độ khai trương dự án TTTM HD45 tiếp tục trì hoãn, ảnh hưởng thu tiền bán hàng của Công ty.

Ngày 07/9/2011, Công ty QN15 và Công ty HD10, ký văn bản xác nhận diện tích tại tầng 2 và tầng 3 và tiền thuê.

Ngày 01/9/2017, Công ty HD10 và Công ty TNHH TDTHC43 ký hợp đồng thuê mặt bằng số 0109/HĐT-2017/HANGDA-CALI, cho thuê tầng 4, có diện tích tạm tính 1.964m²; thời hạn thuê 12 năm; tiền thuê 295.945VNĐ/m², đơn giá thuê không thay đổi trong 3 năm đầu, bắt đầu năm thứ tư của thời hạn thuê và cứ 3 năm sau đó sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với giá thị trường; bên thuê đặt cọc cho bên

cho thuê khoản tiền tương đương 4 tháng thuê 2.324.943.920đ.

Ngày 28/11/2019, theo thỏa thuận chuyển giao giữa Công ty TNHH TDTHC43 (bên chuyển giao) và Công ty C18 - Chi nhánh Hà Nội (bên nhận chuyển giao) và Công ty HD10 (bên cho thuê), lý do Công ty TNHH TDTHC43 sáp nhập với Công ty C18 (Công ty nhận sáp nhập) ký kết hợp đồng sáp nhập ngày 25/11/2019, thì các hợp đồng thuê của công ty bị sáp nhập cùng toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của công ty bị sáp nhập theo hợp đồng được chuyển giao cho Công ty nhận sáp nhập (hoặc chi nhánh của Công ty nhận sáp nhập). Theo đó bên cho thuê Công ty HD10 đồng ý chuyển giao thuê diện tích tầng 4 của Tòa nhà Chợ HD10 cho bên nhận chuyển giao Công ty C18 - Chi nhánh Hà Nội chấp nhận và kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bên thuê, từ ngày 01/12/2019. Việc chuyển giao này phía Công ty HD10, Công ty QN15, bà PTBL7 không thông báo cho T2 bằng văn bản và không được sự thống nhất bằng văn bản của bốn bên trong đó có T2 theo khoản Điều 1; Điều 2 và Điều 3 của Cam kết bốn bên, làm ảnh hưởng đến dẫn đến ảnh hưởng quyền, lợi ích của các bên liên quan khác đặc biệt là T2 nên Công ty HD10, Công ty QN15 phải chịu trách nhiệm về việc không thực hiện theo đúng cam kết mà các bên đã ký.

Đối với kháng cáo của Công ty HD10 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: do đối tượng trong hợp đồng thế chấp giữa bà PTBL7, ông ĐPV8 với T2 không còn do lỗi của Công ty QN15 nên trong trường hợp bà PTBL7 và ông ĐPV8 không trả nợ cho T2 thì Công ty QN15 có trách nhiệm thay thế tài sản thế chấp tại tầng 4 TTTM HD45 bằng một tài sản khác có diện tích và giá trị tương đương. Trong giai đoạn phúc thẩm, Công ty QN15 cũng có đề nghị trên nhưng T2 không đồng ý với đề nghị này nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty HD10.

Tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa ngày hôm nay, đại diện Công ty HD10 không đề nghị giải quyết những vấn đề liên quan đến hợp đồng thuê tài sản giữa các bên nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Do vậy, trường hợp phát sinh tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, thì dành quyền cho đương sự khởi kiện và giải quyết trong vụ án khác, nếu có yêu cầu.

Xét kháng cáo của T2: đề nghị cấp phúc thẩm tuyên kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà PTBL7 và ông ĐPV8 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh nêu trên thì T2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành xử lý tài sản bảo đảm là Gian hàng 427 tầng 4, diện tích 41,0m² tại TTTM HD45, phường CD32, quận HK23, thành phố Hà Nội để thu hồi khoản nợ của bà PTBL7 và ông ĐPV8.

Hội đồng xét xử nhận thấy theo hợp đồng thế chấp thì T2 chỉ nhận tài sản thế chấp là Quyền thuê địa điểm kinh doanh tại TTTM HD45 đối với gian hàng số 427 tầng 4, diện tích 41,0m² (bằng chữ: bốn mươi một mét vuông), thời hạn thuê từ

16/9/2010 đến 02/9/2058 cùng toàn bộ các quyền, lợi ích vật chất phát sinh từ việc khai thác, sử dụng gian hàng số 427 tầng 4, diện tích 41,0m² và toàn bộ các quyền, quyền tài sản phát sinh hợp đồng thế chấp này đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật nên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận ĐĐ31 đã tuyên: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà PTBL7 và ông ĐPV8 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh nêu trên thì T2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành xử lý tài sản bảo đảm, thực hiện chuyển giao gian hàng 427 tầng 4, diện tích 41,0m² tại TTTM HD45 và các quyền, lợi ích của bên thuê tài sản cho Ngân hàng TMCPKTVN1. Công ty HD10 và Công ty TNHHTDTHC43 phải di chuyển tài sản, thiết bị lắp đặt (nếu có) của mình, giữ nguyên hiện trạng mặt bằng gian hàng 427 tầng 4 tại TTTM HD45 bàn giao cho Ngân hàng TMCPKTVN1 (*có sơ đồ diện tích thuê kèm theo*), theo Hợp đồng thuê gian hàng giữa Công ty QN15 với bà PTBL7 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 10917/HĐTC-BĐS/TCB-SGO ngày 30/12/2010 ký kết giữa T2 với bà PTBL7 và ông ĐPV8, để bảo đảm thi hành án theo quy định pháp luật là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, cần căn cứ Hợp đồng thuê gian hàng ký kết giữa Bên cho thuê là Công ty QN15 với bên thuê là bà PTBL7 với gian hàng 427 tầng 4, diện tích 41,0m² tại TTTM HD45, phường CD32, quận HK23, Hà Nội. Hợp đồng có nhiều nội dung quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên, trong đó có quy định tại điểm a.2 Điều 10 của Hợp đồng là “... *cho bên thứ 3 khác thuê lại phần diện tích thuê...và Điều 11 của Hợp đồng là ...*” có quyền chuyển nhượng quyền lợi và nghĩa vụ của mình đối với phần diện tích thuê theo quy định của Hợp đồng thuê này cho bên thứ 3 khác...

Để đảm bảo cho việc thi hành án cần phải tuyên rõ rằng cụ thể đối với tài sản thế chấp như sau: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà PTBL7 và ông ĐPV8 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh nêu trên thì T2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành xử lý tài sản bảo đảm là:

- Thực hiện cưỡng chế chuyển giao gian hàng 427 tầng 4, diện tích 41,0m² tại TTTM HD45, phường CD32, quận HK23, Hà Nội và các quyền, lợi ích của bên thuê tài sản cho Ngân hàng TMCPKTVN1 theo hợp đồng thuê gian hàng ký ngày 16/9/2010 Công ty QN15 với bên thuê là bà PTBL7 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 10917/HĐTC-BĐS/TCB-SGO ngày 30/12/2010 ký kết giữa T2 với bà PTBL7 và ông ĐPV8 để đảm bảo thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp Ngân hàng TMCPKTVN1 không sử dụng đối với gian hàng nêu trên thì có quyền cho bên thứ ba khác thuê lại diện tích gian hàng hoặc chuyển nhượng quyền lợi và nghĩa vụ của mình đối với phần diện tích thuê cho bên thứ ba khác theo quy định của Hợp đồng thuê gian hàng ký ngày 16/9/2010 giữa Công ty QN15 với bên thuê là bà PTBL7.

- Bên thứ ba khác sau khi thuê hoặc nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ thuê gian hàng nêu trên được hưởng toàn bộ quyền cũng như nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng thuê gian hàng ký ngày 16/9/2010 giữa Công ty QN15 với bên thuê là bà PTBL7.

Khi xử lý tài sản đảm bảo thì Công ty HD10 và Công ty TNHH TDTHC43 phải di chuyển tài sản, thiết bị lắp đặt (nếu có) của mình, giữ nguyên hiện trạng mặt bằng gian hàng 427 tầng 4 tại TTTM HD45 bàn giao cho Ngân hàng TMCP KTVN1 (*có sơ đồ diện tích thuê kèm theo*), theo Hợp đồng thuê gian hàng giữa Công ty QN15 với bà PTBL7 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 10917/HĐTC-BDS/TCB-SGO ngày 30/12/2010 ký kết giữa T2 với bà PTBL7 và ông ĐPV8 và phải chấp hành các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau khi phát mại tài sản bảo đảm trên, nếu số tiền thu được không đủ để thanh toán hết các khoản nợ thì bà PTBL7 và ông ĐPV8 phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP KTVN1 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

Từ phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty HD10; chấp nhận một phần kháng cáo của T2 về tài sản thế chấp và sửa bản án dân sự sơ thẩm 153/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo hướng phân tích trên.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[3]. Về án phí:

Bà PTBL7 và ông ĐPV8 phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng TMCP KTVN1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng đã nộp.

Do sửa án sơ thẩm nên Ngân hàng TMCP KTVN1; Công ty HD10 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 148; khoản 2 Điều 308 Khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 476 và các Điều 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

- 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;

- Điều 90, Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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. Điểm đ tiêu mục 1.3 mục 1.II phần A danh mục án phí - Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016).

Xử:

- 1- Đình chỉ phúc thẩm đối với kháng cáo của bà PTBL7.
- 2- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty CPTMHD9.
- 3- Chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCPKTVN1.
- 4- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 153/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ31, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

4.1- Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCPKTVN1 về tiền lãi phạt và tiền phạt vi phạm hợp đồng đối với bà PTBL7 và ông ĐPV8.

4.2- Chấp nhận nội dung khởi kiện của Ngân hàng TMCPKTVN1 đối với bà PTBL7 và ông ĐPV8 về yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc, lãi suất trong hạn và quá hạn theo hợp đồng tín dụng.

Bà PTBL7 và ông ĐPV8 có nghĩa vụ liên đới trả tiền vay gốc và lãi phát sinh với Ngân hàng TMCPKTVN1 theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10917/HĐTD/TH-TN/TCB SGO ngày 30/12/2010 tổng số tiền là **7.089.791.348đ** (*Bảy tỷ, không trăm tám mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi một nghìn, ba trăm bốn mươi tám đồng chẵn*) cho Ngân hàng TMCPKTVN1, trong đó: nợ gốc: 2.361.110.000đ; nợ lãi trong hạn + lãi quá hạn là 4.728.681.348đ;

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp 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.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bà PTBL7 và ông ĐPV8 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ gốc và tiền lãi nói trên cho T2 thì Ngân hàng TMCPKTVN1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành xử lý tài sản bảo đảm là:

- Thực hiện cưỡng chế chuyển giao gian hàng 427 tầng 4, diện tích 41,0m² tại TTTM HD45, phường CD32, quận HK23, Hà Nội và các quyền, lợi ích của bên thuê tài sản cho Ngân hàng TMCPKTVN1 theo hợp đồng thuê gian hàng ký ngày 16/9/2010 Công ty CPQN14 với bên thuê là bà PTBL7 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 10917/HĐTC-BĐS/TCB-SGO ngày 30/12/2010 ký kết giữa T2 với bà PTBL7 và ông ĐPV8 để đảm bảo thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp Ngân hàng TMCPKTVN1 không sử dụng đối với gian hàng nêu trên thì có quyền cho bên thứ ba khác thuê lại diện tích gian hàng hoặc chuyển nhượng quyền lợi và nghĩa vụ của mình đối với phần diện tích thuê cho bên thứ ba khác theo quy định của Hợp đồng thuê gian hàng ký ngày 16/9/2010 giữa Công ty CPQN14 với bên thuê là bà PTBL7.

- Bên thứ ba khác sau khi thuê hoặc nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ thuê gian hàng nêu trên được hưởng toàn bộ quyền cũng như nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng thuê gian hàng ký ngày 16/9/2010 giữa Công ty CPQN14 với bên thuê là bà PTBL7.

- Khi xử lý tài sản đảm bảo thì Công ty CPTMHD9 và Công ty TNHH TDTHC43 phải di chuyển tài sản, thiết bị lắp đặt (nếu có) của mình, giữ nguyên hiện trạng mặt bằng gian hàng 427 tầng 4 tại TTTM HD45 bàn giao cho Ngân hàng TMCPKTVN1 (*có sơ đồ diện tích thuê kèm theo*), theo Hợp đồng thuê gian hàng giữa Công ty CPQN14 với bà PTBL7 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 10917/HĐTC-BĐS/TCB-SGO ngày 30/12/2010 ký kết giữa T2 với bà PTBL7, ông ĐPV8 và phải chấp hành các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau khi phát mại tài sản bảo đảm trên, nếu số tiền thu được không đủ để thanh toán hết các khoản nợ thì bà PTBL7 và ông ĐPV8 phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCPKTVN1 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

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.

5. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm.*

+ Bà PTBL7 và ông ĐPV8 mỗi người phải nộp 57.545.000đ (*Năm mươi bảy triệu, năm trăm bốn mươi năm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả Ngân hàng TMCPKTVN1 số tiền 57.700.000đ (*Năm mươi bảy triệu bảy trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0068899 ngày 23/6/2021 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận ĐĐ31, thành phố Hà Nội.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

+ Hoàn trả bà PTBL7 số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm (do chị ĐKL46 nộp thay) theo Biên lai số 0070806 ngày 28/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐĐ31, thành phố Hà Nội.

+ Hoàn trả Ngân hàng TMCPKTVN1 số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0070777 ngày 19/9/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

+ Hoàn trả Công ty CPTMHD9 số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0070866 ngày 12/10/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lan Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA