

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 256/2025/KDTM-PT

Ngày: 24/9/2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: **Ông Bùi Đức Bằng**

Các Thẩm phán :

Bà Dương Tuyết Mai

Ông Tống Quốc Thanh

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

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

Bà Trần Thị Phương- Kiểm sát viên.

Ngày 23 và ngày 24/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 165/2025/KDTM-TLPT ngày 05/8/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 151/2024/KDTM-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân quận BD, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 766/2025/QĐXX-PT ngày 19/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 870/2025/QĐ-HPT ngày 11/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam

Trụ sở: Số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng Linh - Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đức Quang – Tổng Giám đốc Ngân hàng quản lý tín dụng - Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.

Ủy quyền lại: Ông Hoàng Mạnh Linh, ông Phạm Đức Anh, bà Nguyễn Thị Phương Hoa và ông Dương Văn Liêu (*theo giấy ủy quyền số 10830/2025/UQ-TGD12 ngày 22/9/2025*). (*ông Linh, ông Đức Anh và bà Hoa có mặt*)

2. Bị đơn: Công ty TNHH đầu tư xây dựng và thương mại AQ

Trụ sở: Số 9 ngách 34A/16 đường TP, phường BĐ, thành phố Hà Nội (trước là: Số 9 ngách 34A/16 đường TP, phường ĐB, quận BĐ, thành phố Hà Nội)

Địa chỉ liên hệ: Số 9 ngách 43 đường T, phường BĐ, Hà Nội (trước là: Số 9 ngách 43 Tôn Thất Thiệp, phường ĐB, quận BĐ, Hà Nội)

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Ngọc C - Tổng Giám đốc (có mặt).

HKTT và nơi ở: Số 1 ngách 28 ngõ 19 phố ĐT, phường K, Hà Nội.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông **Lã Quang T1**, sinh năm 1955;

3.2 Bà **Nguyễn Thị Ngọc C1**, sinh năm 1966 (có mặt)

3.3 Chị **Lã Lan C2**, sinh năm 1997;

3.4 Anh **Lã Hồng Q**, sinh năm 1995;

3.5 Ông **Lã Song T2**, sinh năm 1951.

Cùng HKTT và nơi ở: Số 1 ngách 28 ngõ 19 phố ĐT, phường KL, Hà Nội.

(Ông Lã Quang Tiến, anh Lã Hồng Quân và bà Lã Lan Chi ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên theo Giấy ủy quyền ngày 06/12/2022 và ngày 22/9/2025)

3.6 Ông **Đỗ Hồng K**, sinh năm 1953. (có mặt)

3.7 Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1956. (có mặt)

3.8 Anh **Đỗ Anh T3**, sinh năm 1989.

3.9 Anh **Đỗ Ngọc T4**, sinh năm 1982.

3.10 Chị **Hoàng Thị Thu H1**, sinh năm 1984.

3.11 Chị **Tạ Thị Dinh K1**, sinh năm 1993.

3.12 Cháu **Đỗ Hồng Đ**, sinh năm 2007 và cháu **Đỗ Hồng K2**, sinh năm 2011 (do anh Đỗ Ngọc T4 và chị Hoàng Thị Thanh H1 đại diện theo pháp luật).

3.13 Cháu **Đỗ Thanh T5**, sinh năm 2019 (do anh Đỗ Anh T3 và chị Tạ Thị Dinh K1 đại diện theo pháp luật).

(bà H, anh T3, anh T4, chị H1, chị K1 ủy quyền cho ông Đỗ Hồng K tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 26/12/2022).

Cùng HKTT và nơi ở: Số 3 hẻm 97/17/34 phố ĐG, phường B, thành phố Hà Nội.

(Anh T3, chị H1, anh T4, chị K1 và cháu Đ xin xét xử vắng mặt)

3.14 Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1973.

3.15 Bà **Nguyễn Thị T6**, sinh năm 1977.

Cùng HKTT và nơi ở: Thôn Miêng Thượng, xã UT, thành phố Hà Nội.

3.16 Anh **Nguyễn Văn T7**, sinh năm 1994.

3.17 Chị **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1997.

3.18 Cháu **Nguyễn Hoàng Nguyên A**, sinh năm 2019 (*Do anh Nguyễn Văn T7 và chị Nguyễn Thị L1 đại diện theo pháp luật*).

3.19 Anh **Nguyễn Văn T8**, sinh năm 1993.

3.20 Chị **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1993.

3.21 Cháu **Nguyễn Thị T9**, sinh năm 2016 (*Do anh Nguyễn Văn T8 và chị Nguyễn Thị N1 đại diện theo pháp luật*).

Cùng địa chỉ: Số 142 đường PL, phường PL, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và thương mại AQ (*sau đây viết tắt là Công ty AQ*) và Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (*sau đây viết tắt là Ngân hàng MSB*) đã tiến hành ký kết Hợp đồng tín dụng số: 60/10/HN-SME ngày 16/12/2010, Phụ lục hợp đồng số 01/PL-HĐTD ngày 22/12/2010, Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 25/02/2011 với hạn mức tín dụng: **10.000.000.000 đồng** (*Mười tỷ đồng*), mục đích vay bổ sung vốn lưu động thi công xây dựng.

Theo đó, Ngân hàng MSB đã giải ngân cho Công ty AQ với số tiền **16.594.300.000 đồng** bằng 16 khế ước nhận nợ. Cụ thể:

1. Khế ước nhận nợ số 01.60.10 ngày 16/12/2010 số tiền giải ngân: 2.500.000.000 đồng.

2. Khế ước nhận nợ số 02.60.10 ngày 17/12/2010 số tiền giải ngân: 1.642.186.000 đồng.

3. Khế ước nhận nợ số 03.60.10 ngày 17/12/2010 số tiền giải ngân: 742.500.000 đồng.

4. Khế ước nhận nợ số 04.60.10 ngày 17/12/2010 số tiền giải ngân: 200.000.000 đồng.

5. Khế ước nhận nợ số 05.60.10 ngày 17/12/2010 số tiền giải ngân: 1.045.814.000 đồng.

6. Khế ước nhận nợ số 06.60.10 ngày 17/12/2010 số tiền giải ngân: 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

7. Khế ước nhận nợ số 07.60.10 ngày 17/12/2010 số tiền giải ngân: 30.000.000 đồng.

Đối với 07 khế ước nhận nợ này đã hết dư nợ, hiện nay Công ty AQ còn nợ Ngân hàng MSB theo 09 khế ước nhận nợ, cụ thể như sau:

8. Khế ước nhận nợ số 08.60.10 ngày 27/12/2010: Số tiền nhận nợ: 872.000.000 đồng. Thời hạn vay: 06 tháng. Từ ngày 11/11/2011 đến 11/05/2012. Lãi suất vay: 24,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần vào ngày làm việc đầu tiên hàng tháng theo quy định của Ngân hàng MSB trong từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất trong hạn; Mục đích cấp tín dụng: Bổ sung vốn thanh toán tiền mua hàng; Kỳ hạn trả nợ gốc: Trả làm 1 lần vào cuối kỳ; Kỳ hạn trả nợ lãi: Ngày 26 hàng tháng;

9. Khế ước nhận nợ số 09.60.10 ngày 27/12/2010: Số tiền nhận nợ: 200.000.000 đồng; Thời hạn vay: 09 tháng. Từ ngày 27/12/2010 đến 27/9/2011; Lãi suất vay: 18,5%/năm khi nhận nợ. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng và được xác định theo quy định của Ngân hàng MSB tại thời điểm thay đổi lãi suất. Kỳ thay đổi lãi suất đầu tiên là ngày 01/01/2011. Lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất trong hạn. Mục đích cấp tín dụng: Thanh toán tiền NVL cho Công ty CP Thiên Lộc theo hợp đồng cung cấp vật liệu xây dựng ngày 04/10/2010; Kỳ hạn trả nợ gốc: Trong hạn hoặc khi đến hạn; Kỳ hạn trả nợ lãi: từ ngày 26 đến ngày 30 hàng tháng;

10. Khế ước nhận nợ số 10.60.10 ngày 27/12/2010: Số tiền nhận nợ: 225.000.000 đồng. Thời hạn vay: 9 tháng. Từ ngày 27/12/2010 đến 27/9/2011. Lãi suất vay: 18,5%/năm khi nhận nợ. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng và được xác định theo quy định của Ngân hàng MSB tại thời điểm thay đổi lãi suất. Kỳ thay đổi lãi suất đầu tiên là ngày 01/01/2011. Lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất trong hạn. Mục đích cấp tín dụng: Thanh toán tiền NVL cho DNTN Ngọc Du theo HĐKT số 03/HĐKT ngày 20/04/2010. Kỳ hạn trả nợ gốc: Trong hạn hoặc khi đến hạn. Kỳ hạn trả nợ lãi: từ ngày 26 đến ngày 30 hàng tháng;

11. Khế ước nhận nợ số 11.60.10 ngày 25/02/2011: Số tiền nhận nợ: 1.381.800.000 đồng. Thời hạn vay: 9 tháng. Từ ngày 25/02/2011 đến 25/11/2011. Lãi suất vay: 19%/năm khi nhận nợ. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng và được xác định theo quy định của Ngân hàng MSB tại thời điểm thay đổi lãi suất. Kỳ thay đổi lãi suất đầu tiên là ngày 01/04/2011. Lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất trong hạn. Mục đích cấp tín dụng: Thanh toán tiền theo HĐKT số 134/HĐKT ngày 12/01/2011. Kỳ hạn trả nợ gốc: Trong hạn hoặc khi đến hạn. Kỳ hạn trả nợ lãi: từ ngày 26 đến ngày 30 hàng tháng;

12. Khế ước nhận nợ số 12.60.10 ngày 07/06/2011: Số tiền nhận nợ: 600.000.000 đồng. Thời hạn vay: 9 tháng. Từ ngày 07/06/2011 đến 07/03/2012.

Lãi suất vay: 23%/năm khi nhận nợ. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng và được xác định theo quy định của Ngân hàng MSB tại thời điểm thay đổi lãi suất. Kỳ thay đổi lãi suất đầu tiên là ngày 01/07/2011. Lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất trong hạn. Mục đích cấp tín dụng: Thanh toán tiền NVL cho Công ty CP Phát triển Phương Bắc theo hợp đồng kinh tế số 163/HĐKT ngày 01/04/2011. Kỳ hạn trả nợ gốc: Trong hạn hoặc khi đến hạn. Kỳ hạn trả nợ lãi: từ ngày 26 đến ngày 30 hàng tháng;

13. Khế ước nhận nợ số 13.60.10 ngày 09/06/2011: Số tiền nhận nợ: 390.000.000 đồng. Thời hạn vay: 9 tháng. Từ ngày 09/06/2011 đến 09/03/2012. Lãi suất vay: 23%/năm khi nhận nợ. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng và được xác định theo quy định của Ngân hàng MSB tại thời điểm thay đổi lãi suất. Kỳ thay đổi lãi suất đầu tiên là ngày 01/07/2011. Lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất trong hạn. Mục đích cấp tín dụng: Thanh toán tiền NVL cho Công ty CP Phát triển Phương Bắc theo hợp đồng kinh tế số 163/HĐKT ngày 01/04/2011. Kỳ hạn trả nợ gốc: Trong hạn hoặc khi đến hạn. Kỳ hạn trả nợ lãi: từ ngày 26 đến ngày 30 hàng tháng;

14. Khế ước nhận nợ số 14.60.10 ngày 20/09/2011: Số tiền nhận nợ: 2.500.000.000 đồng. Thời hạn vay: 9 tháng. Từ ngày 20/09/2011 đến 20/06/2012. Lãi suất vay: 23%/năm khi nhận nợ. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng và được xác định theo quy định của Ngân hàng MSB tại thời điểm thay đổi lãi suất. Kỳ thay đổi lãi suất đầu tiên là ngày 01/10/2011. Lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất trong hạn. Mục đích cấp tín dụng: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Nam Sơn theo hợp đồng số 306/HĐKT ngày 30/08/2011. Kỳ hạn trả nợ gốc: Trong hạn hoặc khi đến hạn. Kỳ hạn trả nợ lãi: từ ngày 26 đến ngày 30 hàng tháng.

15. Khế ước nhận nợ số 15.60.10 ngày 20/09/2011: Số tiền nhận nợ: 2.600.000.000 đồng. Thời hạn vay: 9 tháng. Từ ngày 20/09/2011 đến 20/06/2012. Lãi suất vay: 23%/năm khi nhận nợ. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng và được xác định theo quy định của Ngân hàng MSB tại thời điểm thay đổi lãi suất. Kỳ thay đổi lãi suất đầu tiên là ngày 01/10/2011. Lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất trong hạn. Mục đích cấp tín dụng: Thanh toán tiền cho Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Nam Sơn theo hợp đồng số 306/HĐKT ngày 30/08/2011. Kỳ hạn trả nợ gốc: Trong hạn hoặc khi đến hạn. Kỳ hạn trả nợ lãi: từ ngày 26 đến ngày 30 hàng tháng

16. Khế ước nhận nợ số 16.60.10 ngày 21/09/2011: Số tiền nhận nợ: 1.515.000.000 đồng. Thời hạn vay: 9 tháng. Từ ngày 21/09/2011 đến 21/06/2012. Lãi suất vay: 23%/năm khi nhận nợ. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng và được xác định theo quy định của Ngân hàng MSB tại thời điểm thay đổi lãi suất. Kỳ thay đổi lãi suất đầu tiên là ngày 01/10/2011. Lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất trong hạn. Mục đích cấp tín dụng: Thanh toán

tiền cho Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Nam Sơn theo hợp đồng số 306/HĐKT ngày 30/08/2011. Kỳ hạn trả nợ gốc: Trong hạn hoặc khi đến hạn. Kỳ hạn trả nợ lãi: từ ngày 26 đến ngày 30 hàng tháng.

Tài sản đảm bảo: Để đảm bảo cho khoản vay, Công ty AQ đã thế chấp 04 tài sản là bất động sản của bên thứ 3 cho Ngân hàng MSB, cụ thể:

- **Tài sản 1:** Căn hộ chung cư số 09 tầng 01, diện tích sử dụng: 38,20m² tại ngách 34A/16 phố TP, phường DB, quận BD, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 434892 hồ sơ gốc số Q.524/2006/QĐ-UB/192.2006, MS 10101098427 do UBND quận BD cấp ngày 05/05/2006 đứng tên ông Lã Quang Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên. Tài sản được thế chấp cho MSB theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng 3820/2010/HĐTC quyền số 09-TP-CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2010 tại Văn phòng Công chứng A9.

- **Tài sản 2:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19, diện tích 43,8m² tại địa chỉ số 1 ngõ G, tổ 82b, phường KL, quận Đống Đa, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất số 0104140006 mang tên ông Lã Quang Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên. Tài sản được thế chấp cho MSB theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 632.2010/HĐTC quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2010 tại Văn phòng Công chứng Thái Hà.

- **Tài sản 3:** Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất có diện tích 50,4m² tại số 14B TTQĐ E232-Tổng cục Công nghiệp Quốc phòng, phường ĐG, quận Long Biên, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất số 012703860600284 hồ sơ gốc số 5067/2009/QĐ-26, do UBND quận Long Biên cấp ngày 15/12/2009 đứng tên ông Đỗ Hồng Kiên và bà Nguyễn Thị Hải. Tài sản được thế chấp cho MSB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 49.2010/HĐTC quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2010 tại Văn phòng Công chứng Thái Hà.

- **Tài sản 4:** Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 47m², tại thửa đất số 151(4)A, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ thôn Trịnh Lương, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, TP. Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AK 319721, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H1169, do UBND thành phố Hà Đông (nay là quận Hà Đông, TP. Hà Nội) cấp ngày 31/07/2007 đứng tên ông Nguyễn Văn Lợi và bà Nguyễn Thị Thủy. Tài sản được thế chấp cho MSB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 653/2011/HĐTC quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/2/2011 tại Văn phòng Công chứng A9.

Các tài sản bảo đảm trên đều đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty AQ đã không thực hiện việc trả nợ gốc, lãi đúng cam kết. Tạm tính đến ngày 23/9/2024, Công ty AQ đã trả được cho Ngân hàng MSB tổng số tiền: 1.679.505.446 đồng (Trong đó bao gồm: 1.297.000.000 đồng nợ gốc và 382.505.446 đồng nợ lãi). Mặc dù, Ngân hàng MSB đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần để trả nợ nhưng Công ty AQ vẫn cố tình vi phạm, không thực hiện theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký, vi phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng MSB.

Tạm tính đến ngày 23/9/2024, Công ty AQ còn nợ Ngân hàng MSB tổng số tiền: **44.921.871.145 đồng**, trong đó:

- Nợ gốc : **8.986.800.000 đồng.**
- Nợ lãi trong hạn : **1.380.589.319 đồng.**
- Nợ lãi quá hạn : **34.554.481.826 đồng.**

Nay Ngân hàng MSB khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Buộc Công ty AQ phải trả ngay cho Ngân hàng MSB toàn bộ số nợ gốc, lãi vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức và các Khế ước nhận nợ đã ký kết (tạm tính đến ngày 23/9/2024) là: **44.921.871.145 đồng**. Trong đó: Nợ gốc 8.986.800.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.380.589.319 đồng, nợ lãi quá hạn 34.554.481.826 đồng.

Kể từ ngày 24/09/2024, Công ty AQ còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc còn lại theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán hết nợ.

2. Trường hợp Công ty AQ không trả được nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ dư nợ nêu trên, bên bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay theo các hợp đồng thế chấp đã ký thì Ngân hàng MSB được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là 04 bất động sản nêu trên để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng MSB.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty AQ đối với Ngân hàng MSB. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Công ty AQ có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ cho Ngân hàng MSB.

2. Bị đơn là Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Thương Mại AQ do bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên đại diện theo pháp luật trình bày:

Bà Chuyên xác nhận Công ty AQ và Ngân hàng MSB có ký Hợp đồng tín dụng số: 60/10/HN-SME ngày 16/12/2010, Phụ lục hợp đồng số 01/PL-HĐTD

ngày 22/12/2010, Phụ lục hợp đồng số 02/PLHD ngày 25/02/2011. Nội dung hợp đồng như đại diện Ngân hàng MSB trình bày là đúng.

Về số tiền gốc Công ty AQ còn nợ Ngân hàng MSB, bà chưa xác nhận do bà chưa xem xét được hết các khoản nợ.

Về tài sản thế chấp, bà xác nhận tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty AQ tại Ngân hàng MSB là 04 tài sản thế chấp như đại diện Ngân hàng MSB trình bày là đúng.

Nay bà đề nghị Ngân hàng MSB cho Công ty AQ chỉ trả số tiền gốc là 5.000.000.000 đồng và miễn toàn bộ tiền lãi cho Công ty AQ.

Về tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19, diện tích 43,8m² tại địa chỉ số 1 ngõ G, tổ 82b, phường KL, quận Đống Đa, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất số 0104140006 mang tên ông Lã Quang Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên, bà có ý kiến như sau: Khi ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng MSB, nhà đất tại địa chỉ này đã xây dựng như hiện nay. Khi xây dựng, gia đình bà có xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nay bà không đồng ý phát mại các tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

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

3.1 Trong các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Hồng Kiên trình bày:

Ông và vợ là bà Nguyễn Thị Hải có cho Công ty AQ mượn nhà tại địa chỉ 14B TTQĐ E232-Tổng cục Công nghiệp Quốc phòng, phường ĐG, quận Long Biên, Hà Nội để Công ty AQ thế chấp vay tiền Ngân hàng MSB. Khi ký hợp đồng thế chấp, trên thửa đất đã xây nhà 3 tầng 1 tum như hiện nay. Gia đình ông xây dựng nhà này từ năm 2007 trước khi vợ chồng ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất này. Khi thế chấp, ông chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp quyền sở hữu nhà. Vợ chồng ông đã bàn giao nhà cho các con ông quản lý. Do đó, ông không đồng ý phát mại nhà đất để trả nợ cho Công ty AQ.

3.2 Tại Biên bản ghi lời khai ngày 16/6/2023, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lã Song Toàn trình bày:

Ông là chủ sở hữu nhà và chủ sử dụng đất tại địa chỉ số 1 ngõ G, tổ 82b, nay là số 1 ngách 28 ngõ 19 phố ĐT, phường KL, quận Đống Đa, Hà Nội, thửa đất số 127 tờ bản đồ 19, diện tích đất 71,3m² do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 11/8/1997, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0104140005. Năm 2005, ông và gia đình ông Lã Quang Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên và ông Lã Tiến Dũng cùng xây dựng nhà đất tại 1 ngõ G, tổ 82b,

phường KL, quận Đống Đa, Hà Nội. Khi xây dựng nhà, do quan hệ là anh em ruột nên ông đồng ý cho vợ chồng ông Tiến, bà Chuyên sử dụng một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông ở phía sau phần diện tích đất của ông Tiến và bà Chuyên để xây dựng thành nhà như hiện nay. Về diện tích nhà xây dựng của ông, ông không sử dụng đất của ông Tiến, bà Chuyên để xây nhà, mà phần nhà của ông xây dựng hoàn toàn trên đất của ông, không liên quan đến diện tích đất của ông Tiến, bà Chuyên. Phần đất phía trước nhà ông thuộc quyền sử dụng của ông Tiến, bà Chuyên hiện nay đang sử dụng làm diện tích sân chung. Năm 2005, khi các gia đình ông, gia đình ông Tiến, ông Dũng xây dựng nhà có xin phép xây dựng của cơ quan nhà nước. Khi xây nhà, các gia đình có thuê thiết kế xây dựng. Ông chỉ cho vợ chồng ông Tiến, bà Chuyên mượn đất để xây nhà chứ không tặng cho, trao đổi hoặc mua bán gì.

Nay Ngân hàng khởi kiện, nếu Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản nhà đất của gia đình ông Tiến, bà Chuyên thì ông đề nghị trả lại đất cho ông. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

4. Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 160/2025/KDTM-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân quận BD quyết định:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng MSB.

[1.1] Buộc Công ty AQ phải trả cho Ngân hàng MSB tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 60/10/HN-SME ngày 16/12/2010, phụ lục hợp đồng số 01/PL-HĐTD ngày 22/12/2010, phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 25/02/2011, các khế ước nhận nợ kèm theo tạm tính đến hết ngày 23 tháng 9 năm 2024 tổng cộng là: **44.921.871.145 đồng**, trong đó:

- Tiền nợ gốc là: 8.986.800.000 đồng.
- Tiền nợ lãi trong hạn là: 1.380.589.319 đồng.
- Tiền nợ lãi quá hạn là: 34.554.481.826 đồng.

Kể từ ngày 24/9/2024, Công ty AQ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chậm trả theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 60/10/HN-SME ngày 16/12/2010 và các Phụ lục, các khế ước nhận nợ kèm theo hai bên đã ký.

[1. 2]. Trường hợp Công ty AQ không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ dư nợ nêu trên, bên bảo đảm không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay theo các hợp đồng thế chấp đã ký thì Ngân hàng MSB được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp dưới đây để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng. Các tài sản bảo đảm gồm:

- **Căn hộ chung cư số 09 tầng 01**, diện tích sử dụng: 38,20m² tại ngách 34A/16 phố TP, phường DB, quận BD, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử

dụng đất số AC 434892 hồ sơ gốc số Q.524/2006/QĐ-UB/192.2006, MS 10101098427 do UBND quận BD cấp ngày 05/05/2006 đứng tên ông Lã Quang Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên. Tài sản được thế chấp cho Ngân hàng MSB theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng **3820/2010/HĐTC** quyền số 09-TP-CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2010 tại Văn phòng Công chứng A9.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **thửa đất số 7**, tờ bản đồ số 19, diện tích 43,8m² tại địa chỉ số 1 ngõ G, tổ 82b, phường KL, quận Đống Đa, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất số 0104140006 mang tên ông Lã Quang Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên. Tài sản được thế chấp cho Ngân hàng MSB theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng **632.2010/HĐTC** quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2010 tại Văn phòng Công chứng Thái Hà.

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất có diện tích 50,4m² tại số 14B TTQĐ E232-Tổng cục Công nghiệp Quốc phòng, phường ĐG, quận Long Biên, TP.Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất số 012703860600284 hồ sơ gốc số 5067/2009/QĐ-26, do UBND quận Long Biên cấp ngày 15/12/2009 đứng tên ông Đỗ Hồng Kiên và bà Nguyễn Thị Hải. Tài sản được thế chấp cho MSB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng **49.2010/HĐTC** quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2010 tại Văn phòng Công chứng Thái Hà.

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 47m², tại **thửa đất số 151(4)A**, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ thôn Trịnh Lương, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AK 319721, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H1169, do UBND thành phố Hà Đông (nay là quận Hà Đông, Hà Nội) cấp ngày 31/07/2007 đứng tên ông Nguyễn Văn Lợi và bà Nguyễn Thị Thủy. Tài sản được thế chấp cho Ngân hàng MSB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng **653/2011/HĐTC** quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/2/2011 tại Văn phòng Công chứng A9.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty AQ đối với Ngân hàng MSB. Nếu số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Công ty AQ có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ cho Ngân hàng MSB.

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

5. Sau khi xét xử sơ thẩm:

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn là Công ty TNHH đầu tư xây dựng và thương mại AQ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lã Quang Tiến, ông Đỗ Hồng Kiên, bà Bùi Thị Hải, anh Đỗ Ngọc Thanh, anh Đỗ Anh Tuấn, chị Hoàng Thị Thu Hương, chị Tạ Thị Dinh Kiều đã có đơn kháng cáo đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 160/2024/KDTM-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân quận BD.

Kèm đơn kháng cáo, người kháng cáo không có tài liệu, chứng cứ bổ sung.

6. Tại cấp phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cụ thể như sau:

6.1 Công ty TNHH đầu tư xây dựng và thương mại AQ, là bị đơn trình bày kháng cáo như sau:

Giữ nguyên kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm với lý do: Không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về số tiền nợ gốc và lãi. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét toàn bộ các tài liệu chứng cứ, mong muốn trả nợ của Bị đơn cũng như không xem xét đến nguồn gốc tài sản thế chấp và ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đề nghị hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm để xem xét lại toàn diện vụ án.

Công ty AQ đã phải vay với lãi suất rất cao, từ 18,5% đến 24%/năm nên số tiền lãi phải trả quá lớn, hiện đã vượt quá khả năng thanh toán. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét số tiền lãi phải trả của Công ty theo đúng quy định của pháp luật và đề nghị Ngân hàng xem xét miễn/ giảm lãi phạt, cơ cấu lại nợ để Công ty có thể trả nợ theo điều kiện thực tế. Công ty AQ đề nghị được trả nợ gốc theo lộ trình từ tháng 10/2025 đến 12/2026, còn tiền lãi xin được miễn toàn bộ.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm, Công ty AQ đề nghị Hội đồng xét xử và Ngân hàng xem xét đến hoàn cảnh đặc biệt của các chủ tài sản bảo đảm. Những người chủ tài sản bảo đảm đã tạo điều kiện cho Công ty AQ làm hạn mức với Ngân hàng, đa số là cán bộ Quân đội, Đảng viên. Họ cũng muốn ủng hộ cho Công ty AQ hoạt động kinh tế tư nhân phát triển. Họ không mong muốn Công ty AQ làm ăn thua lỗ, khó khăn. Các chủ hộ đó đang gặp các hoàn cảnh trong cuộc sống hết sức éo le, cũng chỉ có duy nhất một chỗ ở, sinh hoạt bản thân ốm đau triền miên... Việc Ngân hàng dùng số đó làm cơ sở định giá mà không kiểm tra hiện trạng thực tế và sau đó yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là hoàn toàn thiếu căn cứ, do đó, không đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm.

6.2 Tại đơn kháng cáo ông Lã Quang Tiến, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày kháng cáo như sau:

Ông Tiến không đồng ý với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm. Với lý

do: Bản án sơ thẩm không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho Công ty AQ và Người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan là gia đình ông; không xem xét kỹ lưỡng các chứng cứ và các tình tiết thực tế để hòa giải và luôn nghiêng về phía nguyên đơn là Ngân hàng MSB. Không tôn trọng những ý kiến của Công ty AQ cũng như của những người liên quan.

Ông Tiến là quân nhân tham gia 2 cuộc kháng chiến chống Mỹ và chống Tàu được Nhà nước tặng Huy chương chống Mỹ cứu nước hạng 3, và ông tiếp tục phục vụ Quân đội được Nhà nước tặng Huy chương Bảo vệ Tổ quốc hạng 3. Quân đội tặng Huy chương chiến công hạng nhất và nhiều bằng khen giấy khen khác. Được Đảng tặng Huy hiệu 45 tuổi Đảng năm 2023. Qua thời gian phục vụ Quân đội ông được cấp căn phòng 20m². Ông Tiến đề nghị xét công lao thời quân ngũ, Tòa án không thu hồi nhà của ông.

Ông Tiến không tham gia kinh doanh hay vay mượn tiền của Công ty AQ hay Ngân Hàng, suốt các năm qua lại liên tục đau ốm phải điều trị và vào ra viện liên tục.

Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 9, diện tích 43,8m² tại địa chỉ Số 1, Ngõ G, Tò 82b, phường KL, quận Đống Đa, Hà Nội (*nay là số 1, ngách 19/28 DT, phường KL, Hà Nội*) do ông Lã Quang Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên đứng tên là mảnh đất chung của 03 anh em gồm các ông Lã Tiến Dũng, ông Lã Song Toàn, ông Lã Quang Tiến do anh ruột là ông Lã Hữu Kỷ và chị dâu là bà Nguyễn Thị Bắc giao lại để ba Ông Lã Tiến Dũng, Lã Song Toàn, Lã Quang Tiến quản lý và sử dụng. Các ông chỉ được dùng cho việc thờ cúng và sinh hoạt gia đình, không ai được bán hay trao đổi dưới bất kỳ hình thức nào... Hiện nay, gia đình 03 anh em ông Lã Tiến Dũng, ông Lã Song Toàn, ông Lã Quang Tiến vẫn ở chung trên mảnh đất này nên đề nghị Tòa án xem xét cụ thể thực tế khách quan, bảo đảm quyền và nghĩa vụ hợp pháp của gia đình các ông Lã Tiến Dũng, ông Lã Song Toàn, ông Lã Quang Tiến và đề nghị Ngân hàng và Công ty AQ thanh toán dứt điểm khoản nợ để trả lại số đo cho các chủ tài sản.

6.3 Ông Đỗ Hồng Kiên và bà Bùi Thị Hải, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày kháng cáo như sau:

Ông Kiên và bà Hải không đồng ý với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm. Với lý do: Bản án không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho Công ty AQ và Người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan là gia đình ông, bà. Cụ thể:

- Tòa Án không xem xét kỹ lưỡng các chứng cứ và các tình tiết thực tế để hòa giải và luôn nghiêng về phía nguyên đơn là Ngân hàng MSB. Không tôn trọng những ý kiến của Công ty AQ cũng như những người liên quan.

- Nhà đất thế chấp có nguồn gốc do cơ quan và anh em đồng đội cho gia đình ông Kiên vay tiền làm nhà ở. Ngôi nhà 03 tầng đã được xây dựng từ năm 2007 và có trước thời điểm ký hợp đồng thế chấp. Tại cấp sơ thẩm, ông Kiên đã trình bày và nộp đủ các giấy tờ liên quan chứng minh về thời gian xây dựng nhà ở, danh sách anh em đồng đội cho vay tiền làm nhà (giấy tờ này được cập nhật ghi lại từ 2007 đến nay còn giữ lại) nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Và bản thân vợ chồng ông Kiên, bà Hải đã thống nhất giao nhà ở cùng toàn bộ số tiền vay nợ làm nhà cho các con trai, gái và con dâu phải trách nhiệm trả nợ tiền vay cho bố mẹ. Tại kết luận của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tại Bản án kinh doanh thương mại số 32/2022/KDTM-PT ngày 02/03/2022 đã ghi rất rõ ràng cũng không được Tòa án xem xét đến mà kết luận bản án y trang theo yêu cầu của Nguyên đơn.

- Ông Kiên chỉ cho Công ty AQ mượn sổ 12 tháng để làm hạn mức cho vay theo hướng dẫn của Ngân hàng từ ngày 22/4/2010 đến ngày 22/04/2011. Vì vậy, đề nghị Công ty AQ và Ngân hàng giải quyết dứt điểm khoản vay để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình. Ông Kiên, bà Hải không đồng ý với yêu cầu đề nghị xử lý tài sản bảo đảm là nhà đất của gia đình ông.

6.4 Anh Đỗ Ngọc Thanh, anh Đỗ Anh Tuấn, chị Hoàng Thị Thu Hương, chị Tạ Thị Dinh Kiều, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có bản trình bày gửi Tòa án như sau:

Năm 2007, bố mẹ các anh, chị đã xin phép chính quyền các cấp để làm nhà ở trên diện tích đất 50,4 m² để đảm bảo cuộc sống do nhà cấp 4 xuống cấp và hư hỏng, dột nát. Đến năm 2008, gia đình đã thống nhất và bàn giao nhà ở trên diện tích đất đó cho các anh chị sử dụng, đồng thời giao trách nhiệm trả nợ toàn bộ số tiền làm nhà đó. Từ đó đến nay, ngôi nhà 3 tầng đã được tu sửa, hoàn chỉnh và toàn bộ 10 người nhân khẩu hiện đang sinh sống ổn định. Việc này coi như bố mẹ đã bán, sang tên quyền sử dụng cho các anh chị về diện tích nhà ở. *(Có biên bản họp gia đình thống nhất từ tháng 05.2008, ghi tại vở học sinh từ ngày đó).*

Quá trình ông Kiên cho bà Chuyên - Giám đốc Công ty AQ mượn sổ đỏ để vay tiền của ngân hàng thế nào, các anh, chị không được biết và thời gian đó ông Kiên cũng không trao đổi hay nói gì. Gia đình các anh chị không vay mượn gì Ngân hàng hay Công ty AQ nên đề nghị các bên làm việc, giải quyết dứt điểm khoản nợ để trả lại nhà đất cho gia đình anh chị.

6.5 Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2010, giữa Ngân hàng MSB và Công ty AQ có ký kết Hợp đồng tín dụng số: 60/10/HN-SME ngày 16/12/2010, Phụ lục hợp đồng số 01/PL-HĐTD ngày 22/12/2010, Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 25/02/2011.

Ngân hàng MSB đã thực hiện việc giải ngân đầy đủ cho Công ty AQ. Hai bên không có thắc mắc gì về việc giải ngân số tiền vay. Công ty AQ đã nhận đủ số tiền vay theo 16 khế ước nhận nợ. Hiện nay, đã thanh toán được 07 khế ước nhận nợ và còn nợ 09 khế ước nhận nợ còn lại với tiền đã giải ngân 10.283.800.000 đồng, Công ty AQ đã trả được tổng số tiền là 1.679.505.446 đồng (*Trong đó bao gồm: 1.297.000.000 đồng nợ gốc và 382.505.446 đồng nợ lãi*) và còn nợ lại số tiền gốc là **8.986.800.000 đồng**.

Tài sản đảm bảo cho các khoản của Công ty Anh Tuấn tại Ngân hàng MSB gồm có 04 bất động sản của bên thứ ba, cụ thể:

- **Tài sản 1:** Quyền sở hữu căn hộ chung cư số 09 tầng 01, diện tích sử dụng: 38,20m² tại ngách 34A/16 phố TP, phường DB, quận BD, TP. Hà Nội (*nay là phường BD, thành phố Hà Nội*) đứng tên ông Lã Quang Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên.

- **Tài sản 2:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19, diện tích 43,8m² tại địa chỉ số 1 ngõ G, tổ 82b, phường KL, quận Đống Đa, Hà Nội (*nay là phường KL, thành phố Hà Nội*) mang tên ông Lã Quang Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên.

- **Tài sản 3:** Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất có diện tích 50,4m² tại số 14B TTQĐ E232-Tổng cục Công nghiệp Quốc phòng, phường DG, quận Long Biên, Hà Nội (*nay là phường B, thành phố Hà Nội*) đứng tên ông Đỗ Hồng Kiên và bà Nguyễn Thị Hải.

- **Tài sản 4:** Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 47m², tại thửa đất số 151(4)A, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ thôn Trịnh Lương, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (*nay là phường Phú Lương, thành phố Hà Nội*) đứng tên ông Nguyễn Văn Lợi và bà Nguyễn Thị Thủy.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/9/2024 ông Nguyễn Văn Lợi và bà Nguyễn Thị Thủy (chủ tài sản bảo đảm) đã nộp số tiền **2.000.000.000 đồng** để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay Công ty AQ. Ngân hàng MSB đã hoạch toán thu nợ gốc 2.000.000.000 đồng và đồng ý giải chấp, bàn giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Lợi và bà Nguyễn Thị Thủy là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 47m², tại thửa đất số 151(4)A, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ thôn Trịnh Lương, phường Phú Lương, thành phố Hà Nội. Vì vậy, tại Tòa án cấp phúc thẩm, Ngân hàng MSB đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc **2.000.000.000 đồng** và yêu cầu xử lý đối với tài sản bảo đảm nêu trên của ông Nguyễn Văn Lợi và bà Nguyễn Thị Thủy.

Tổng số tiền nợ gốc Công ty AQ còn phải thanh toán cho Ngân hàng MSB tạm tính đến ngày 23/9/2024 là: **42.178.693.788 đồng**, trong đó: Số tiền gốc là:

6.986.800.000 đồng. Lãi trong hạn: 1.306.679.653 đồng. Lãi quá hạn: 33.885.214.135 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng MSB cho rằng “*lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn*” nên Ngân hàng áp dụng mức lãi suất cố định không thay đổi từ thời điểm phát sinh quá hạn, với số tiền lãi quá hạn là tạm tính đến ngày 23/9/2024 là: **33.885.214.135 đồng.**

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

- Về thủ tục tố tụng:

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

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ xét thấy việc các bên ký kết hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ và hợp đồng thế chấp đều trên cơ sở tự nguyện. Do Công ty AQ vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng MSB khởi kiện yêu cầu Công ty AQ thực hiện nghĩa vụ trả nợ và xử lý tài sản bảo đảm là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc: **2.000.000.000 đồng** và tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 47m², tại thửa đất số 151(4)A, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ thôn Trịnh Lương, phường Phú Lương, thành phố Hà Nội của ông Nguyễn Văn Lợi và bà Nguyễn Thị Thủy do ông Lợi, bà Thủy là chủ tài sản bảo đảm bên thứ ba đã tự nguyện trả nợ thay Công ty AQ số tiền **2.000.000.000 đồng**. Việc ông Lợi và bà Thủy trả nợ thay Công ty AQ số tiền **2.000.000.000 đồng** là có lợi cho bị đơn và đảm bảo phạm vi nghĩa vụ bảo đảm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu về thanh toán tiền lãi: Tại hợp đồng tín dụng hạn mức và các khế ước nhận nợ, các bên đã có thỏa thuận rõ: “*Lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất trong hạn. Phương thức áp dụng: Thả nổi, thay đổi 01 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng và được xác định theo quy định của MSB tại thời điểm thay đổi lãi suất*” nhưng Ngân hàng MSB không điều chỉnh lãi suất theo đúng thỏa thuận và cung cấp các quyết định điều chỉnh lãi suất để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét các quy định pháp luật và thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng MSB về số tiền lãi quá hạn tính đến thời điểm ngày 23/9/2024 là **34.554.481.826 đồng** là không có căn cứ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thu thập, xác minh tài liệu chứng

cứ và áp dụng pháp luật; ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền, lợi ích liên quan. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy một phần bản án sơ thẩm về lãi suất, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện tài sản bảo đảm cho các khoản vay của Công ty AQ tại Ngân hàng MSB gồm 04 Hợp đồng thế chấp tương ứng 04 bất động sản của bên thứ ba. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng MSB về việc xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty AQ là có căn cứ.

Đối với ngôi nhà 03 tầng 01 tum do gia đình ông Kiên, bà Hải xây dựng trên thửa đất thế chấp: Theo Biên bản định giá tài sản ngày 22/12/2010 của Ngân hàng cung cấp chỉ là nhà cấp 4. Tại phiên tòa, gia đình ông Kiên, bà Hải cung cấp được tài liệu chứng minh về việc gia đình ông Kiên, bà Thủy đã xây dựng nhà 03 tầng từ thời điểm năm 2007 và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng. Việc Ngân hàng không thẩm định, xem xét thực tế để nhận thế chấp là thiếu sót. Do đó, Ngân hàng chỉ được kê biên, phát mại tài sản đối với nhà đất của gia đình ông Kiên, bà Hải theo đúng mô tả tại Biên bản định giá tài sản, hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty AQ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 308, Điều 309 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 hủy một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm về phần lãi suất và sửa một phần bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản bảo đảm của gia đình ông Kiên, bà Hải.

Về án phí: Do kháng cáo của Công ty AQ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Xét về thủ tục kháng cáo:

- Về thủ tục tố tụng:

Ngày 07/10/2025, Tòa án nhân dân quận BD nhận được đơn kháng cáo của bị đơn – Công ty AQ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lã Quang Tiến, ông Đỗ Hồng Kiên, bà Nguyễn Thị Hải, anh Đỗ Ngọc Thanh, anh Đỗ Anh Tuấn, chị Hoàng Thị Thu Hương, chị Tạ Thị Dinh Kiều đối với Bản án

kinh doanh thương mại sơ thẩm số 160/2024/KDTM-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân quận BD.

Đối với đơn kháng cáo của anh Đỗ Ngọc Thanh, anh Đỗ Anh Tuấn, chị Hoàng Thị Thu Hương, chị Tạ Thị Dinh Kiều: Tòa án nhân dân quận BD đã có thông báo cho người kháng cáo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nhưng người kháng cáo không nộp trong thời hạn luật định. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, trường hợp này được coi là người kháng cáo đã từ bỏ việc kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Đối với đơn kháng cáo của bị đơn – Công ty AQ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lã Quang Tiến, ông Đỗ Hồng Kiên, bà Nguyễn Thị Hải đảm bảo nội dung và hình thức theo quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, được làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, việc kháng cáo là hợp lệ và Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

- Về người tham gia tố tụng:

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn có mặt theo Giấy triệu tập. Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, đây là phiên tòa lần thứ 2 và những người vắng mặt là những người không có kháng cáo nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/9/2024 ông Nguyễn Văn Lợi và bà Nguyễn Thị Thủy (chủ tài sản bảo đảm) đã nộp số tiền **2.000.000.000 đồng** để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay Công ty AQ. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, Ngân hàng MSB đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc: **2.000.000.000 đồng** và tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 47m², tại thửa đất số 151(4)A, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ thôn Trịnh Lương, phường Phú Lương, thành phố Hà Nội của ông Nguyễn Văn Lợi và bà Nguyễn Thị Thủy.

Bị đơn là Công ty AQ do bà Chuyên là đại diện theo pháp luật đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc: **2.000.000.000 đồng** nhưng không đồng ý với việc rút yêu cầu xử lý đối với tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của ông Lợi và bà Thủy.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Nguyễn Văn Lợi và bà Nguyễn Thị Thủy là chủ tài sản bảo đảm bên thứ ba đã tự nguyện trả nợ thay Công ty AQ số tiền **2.000.000.000 đồng** để Ngân hàng MSB giải chấp, trả lại tài sản bảo đảm.

Tại khoản 2 Điều 3 các hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng MSB, các bên có thỏa thuận: *“Việc giải chấp tài sản tương ứng với dự nợ còn lại từng thời điểm của Bên thế chấp tại MSB sẽ do MSB xem xét và quyết định cho phù hợp với thực trạng khoản vay và mức độ rủi ro của từng loại tài sản mà không cần có sự chấp thuận của bất kỳ bên bảo đảm nào”*.

Tại Điều 7 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo quy định về Lựa chọn giao dịch bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ dân sự như sau: *“Trong trường hợp một nghĩa vụ dân sự được bảo đảm bằng nhiều giao dịch bảo đảm, mà khi đến hạn bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên nhận bảo đảm có quyền lựa chọn giao dịch bảo đảm để xử lý hoặc xử lý tất cả các giao dịch bảo đảm, nếu các bên không có thỏa thuận khác”*.

Như vậy, việc Ngân hàng đồng ý giải chấp và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản bảo đảm nêu trên của ông Lợi, bà Thủy là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật và các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp. Hơn nữa, việc ông Lợi và bà Thủy trả nợ thay Công ty AQ số tiền **2.000.000.000** đồng là có lợi cho bị đơn. Và việc thanh toán 2.000.000.000 đồng và giải chấp tài sản bảo đảm có mối quan hệ với nhau. Do đó, việc bị đơn chỉ đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc **2.000.000.000** đồng nhưng lại không đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản bảo đảm của ông Lợi, bà Thủy là không công bằng. Vì vậy, để đảm bảo lẽ công bằng, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền nợ gốc **2.000.000.000 đồng** và tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của ông Lợi và bà Thủy.

Căn cứ Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định *“Hủy một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng và quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên của ông Nguyễn Văn Lợi và bà Nguyễn Thị Thủy”*.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

2.1. Về tính pháp lý của các Hợp đồng tín dụng:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có cơ sở xác định năm 2010 giữa Ngân hàng MSB và Công ty AQ có ký kết Hợp đồng tín dụng số: 60/10/HN-SME ngày 16/12/2010, Phụ lục hợp đồng số 01/PL-HĐTD ngày 22/12/2010, Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 25/02/2011 với hạn mức tín dụng: **10.000.000.000 đồng** (Mười tỷ đồng), mục đích vay bổ sung vốn lưu động thi công xây dựng.

Xét thấy: Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng tín dụng nêu trên được hai bên ký kết dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nội dung và hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 471, 476 Bộ luật dân sự 2005. Hiện nay các bên đều thừa nhận và không kháng cáo về tính pháp lý của các hợp đồng tín dụng nên phát sinh hiệu lực và có giá trị thi hành đối với các bên.

2.2. Về yêu cầu thanh toán số tiền nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết

Sau khi các bên ký kết Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng MSB đã thực hiện việc giải ngân cho Công ty AQ. Hai bên không có thắc mắc gì về việc giải ngân số tiền vay. Công ty AQ đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình, vi phạm hợp đồng. Vì vậy, Ngân hàng MSB khởi kiện yêu cầu buộc Công ty AQ phải trả nợ gốc và lãi phát sinh là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 2 Điều 6 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng.

2.2.1 Về số tiền nợ gốc:

Ngân hàng MSB xác nhận: đối với 07 khế ước ban đầu, Công ty AQ đã thanh toán và tất toán toàn bộ. Còn 09 khế ước nhận nợ còn lại với số tiền đã giải ngân **10.283.800.000 đồng**. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, Ngân hàng MSB xác nhận Công ty AQ đã trả được tổng số tiền là 1.679.505.446 đồng (*Trong đó bao gồm: 1.297.000.000 đồng nợ gốc và 382.505.446 đồng nợ lãi*) và còn nợ lại số tiền gốc là **8.986.800.000 đồng**. Bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên – đại diện theo pháp luật của Công ty AQ xác nhận đến thời điểm xét xử sơ thẩm Công ty AQ không trả thêm cho Ngân hàng MSB bất kỳ khoản tiền nào và không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác về số tiền nợ gốc phải thanh toán nên có đủ cơ sở xác định số tiền gốc Công ty AQ còn nợ Ngân hàng MSB theo 09 khế ước nhận nợ còn lại tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là **8.986.800.000 đồng**.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/9/2024 ông Nguyễn Văn Lợi và bà Nguyễn Thị Thủy (chủ tài sản bảo đảm) đã nộp số tiền **2.000.000.000 đồng** để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay Công ty AQ. Ngân hàng MSB đã hoạch toán thu nợ gốc 2.000.000.000 đồng. Do đó, số tiền nợ gốc Công ty AQ còn phải thanh toán cho Ngân hàng MSB là: **8.986.800.000 đồng – 2.000.000.000 đồng = 6.986.800.000 đồng**.

2.2.2 Về yêu cầu thanh toán số tiền nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn:

Tại Điều 1 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 60/10/HN-SME ngày 16/12/2010 có quy định: “*Lãi suất cho vay: Áp dụng theo quy định của MSB tại thời điểm giải ngân. Phương thức áp dụng: Theo quy định của MSB trong từng thời kỳ, thể hiện*

cụ thể bằng Quyết định lãi suất do Tổng Giám đốc MSB ban hành. Hai bên thống nhất ủy quyền cho MSB được tự động điều chỉnh lãi suất trong trường hợp có sự thay đổi về Chính sách lãi suất của MSB và thông báo bằng văn bản cho Bên vay. Lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất trong hạn”.

Đồng thời, tại các Khế ước nhận nợ các bên có thỏa thuận “Lãi suất vay: từ 18,5% đến 23%/năm khi nhận nợ. Lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất trong hạn. Phương thức áp dụng: Thả nổi, thay đổi 01 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng và được xác định theo quy định của MSB tại thời điểm thay đổi lãi suất”.

Căn cứ Bảng kê tính gốc, lãi do Ngân hàng xuất trình tại cấp phúc thẩm thì Ngân hàng Ngân hàng MSB đã điều chỉnh mức lãi suất trong hạn theo từng thời kỳ tương ứng với nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ của bị đơn nên được chấp nhận. Tính đến ngày 23/9/2024, Công ty AQ còn nợ tiền lãi trong hạn là **1.306.679.653 đồng**.

Đối với tiền lãi quá hạn: Theo bảng kê tính lãi tại cấp sơ thẩm (BL 1320 – 1322) và Bảng kê tính gốc lãi của Ngân hàng cung cấp tại cấp phúc thẩm thể hiện Ngân hàng MSB đã không điều chỉnh lãi suất theo đúng thỏa thuận nêu trên, áp dụng mức lãi suất cố định 20,5%/ năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 30,75%/năm từ năm 2012 đến nay và không cung cấp các quyết định điều chỉnh lãi suất để chứng minh cho yêu cầu.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Tại hợp đồng tín dụng hạn mức và các khế ước nhận nợ, các bên đã có thỏa thuận rõ: “Lãi suất quá hạn bằng: 150% lãi suất trong hạn. Phương thức áp dụng: Thả nổi, thay đổi 01 tháng/lần vào ngày 01 hàng tháng và được xác định theo quy định của MSB tại thời điểm thay đổi lãi suất”. Do đó, lãi quá hạn cũng phải gắn với lãi trong hạn, nghĩa là mỗi lần lãi suất trong hạn thay đổi thì lãi suất quá hạn cũng tự động thay đổi theo (thả nổi). Hai bên thống nhất ủy quyền cho Ngân hàng MSB được tự động điều chỉnh lãi suất trong trường hợp có sự thay đổi về Chính sách lãi suất của MSB và thông báo bằng văn bản cho Bên vay. Không có thỏa thuận nào là Ngân hàng được áp dụng mức lãi suất quá hạn cố định từ thời điểm phát sinh quá hạn.

- Hợp đồng tín dụng là hợp đồng mẫu do Ngân hàng soạn thảo nên theo quy định tại Điều 407 Bộ luật Dân sự 2005 (và nay là Điều 405 Bộ luật Dân sự 2015), trường hợp hợp đồng theo mẫu có điều khoản không rõ ràng thì được giải thích theo hướng có lợi cho bên yếu thế (bên không soạn thảo). Nghĩa là: nếu điều khoản “lãi quá hạn = 150% lãi suất trong hạn” không quy định rõ tại thời điểm nào cố định thì phải được hiểu có lợi cho khách hàng: tức là lãi quá hạn cũng biến động theo lãi trong hạn (thả nổi).

- Theo quy định tại Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010, Thông tư 07/2003/TT-NHNN, Thông tư 12/2010/TT-NHNN và hiện nay là Thông tư 39/2016/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước đều ghi nhận quyền tự thỏa thuận về lãi suất, trong đó quy định: *lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất trong hạn*. Không có quy định nào về việc cố định lãi suất quá hạn từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

- Mặt khác, Công ty AQ là doanh nghiệp vừa và nhỏ, thuộc nhóm khách hàng SME. Thời hạn vay tại các khế ước là khoản vay ngắn hạn 9 tháng.

Theo quy định tại Điều 01 Thông tư 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 (có hiệu lực từ 01/6/2010) thì “*Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả*”, và theo Điều 2 cũng quy định: “*Tổ chức tín dụng phải điều chỉnh lãi suất cho vay phù hợp với mức biến động của lãi suất huy động vốn bằng đồng Việt Nam và mục tiêu, giải pháp điều hành chính sách tiền tệ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam*”.

Hiện nay, theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 thì “*đối với trường hợp phục vụ kinh doanh của doanh nghiệp nhỏ và vừa theo quy định của Chính phủ về trợ giúp phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa thì Tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận về lãi suất cho vay ngắn hạn bằng đồng Việt Nam nhưng không vượt quá mức lãi suất cho vay tối đa do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quyết định trong từng thời kỳ nhằm đáp ứng một số nhu cầu vốn*”.

Như vậy, theo Thông tư 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 và Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 nêu trên thì Ngân hàng Nhà nước đều có chính sách điều chỉnh lãi suất đối với các khoản vay ngắn hạn của doanh nghiệp vừa và nhỏ. Do đó, căn cứ nguyên tắc công bằng và các quy định pháp luật nêu trên thì không thể giải thích hợp đồng theo hướng cố định lãi suất quá hạn ở mức cao, trong khi lãi suất cho vay của Ngân hàng hiện nay đã biến động giảm.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng MSB cho rằng “*lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn*” nên Ngân hàng áp dụng mức lãi suất cố định không thay đổi từ thời điểm phát sinh quá hạn, trong khi không đưa ra được bất kỳ căn cứ pháp lý hoặc thỏa thuận nào tại hợp đồng về nội dung nêu trên, là cố tình giải thích hợp đồng theo hướng có lợi cho Ngân hàng, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự khác.

Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã yêu cầu Ngân hàng MSB cung cấp các quyết định, thông báo điều chỉnh lãi suất và Bảng kê tính lãi quá hạn phải điều chỉnh lãi suất theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng. Tuy nhiên, Ngân hàng MSB không cung

cấp và giữ nguyên ý kiến về mức lãi suất quá hạn được cố định từ thời điểm khoản nợ chuyển sang quá hạn. Đáng lẽ trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm phải quyết định không chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền lãi của Ngân hàng MSB mới đúng.

Tại cấp phúc thẩm, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, những người có quyền, lợi ích liên quan và tạo điều kiện cho Ngân hàng không để vụ án bị kéo dài, tại Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 724/2025/QĐ-CCTLCC ngày 12/8/2025 và 810/2025/QĐ-CCTLCC ngày 27/8/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã yêu cầu Ngân hàng MSB cung cấp đầy đủ các quyết định, thông báo điều chỉnh lãi suất và Bảng kê tính lãi quá hạn phải điều chỉnh lãi suất theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng. Tuy nhiên, Ngân hàng MSB cố tình không cung cấp và giữ nguyên ý kiến về mức lãi suất quá hạn được cố định từ thời điểm khoản nợ chuyển sang quá hạn. Căn cứ khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì đương sự có nghĩa vụ giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do Ngân hàng không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện về tiền lãi quá hạn nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ xem xét đối với khoản lãi quá hạn, cần hủy một phần bản án sơ thẩm về lãi suất quá hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2.3 Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện tài sản bảo đảm cho các khoản vay của Công ty AQ tại Ngân hàng MSB gồm 04 Hợp đồng thế chấp tương ứng 04 bất động sản của bên thứ ba. Các bên ký kết các Hợp đồng thế chấp nêu trên hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, các Hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 Luật đất đai 2003. Các Hợp đồng được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và các quy định của pháp luật liên quan nên phát sinh hiệu lực và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng MSB về việc xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty AQ là có căn cứ.

2.3.1 Đối với nội dung kháng cáo của ông Lã Quang Tiến đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19, diện tích 43,8m² tại địa chỉ số 1 ngõ G, tổ 82b, phường KL, quận Đống Đa, Hà Nội (nay là phường KL, thành phố Hà Nội).

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Căn cứ hồ sơ thửa đất và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 9, diện tích 43,8m² thuộc quyền sử dụng của ông Lã Quang

Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên, tiếp giáp với thửa đất của gia đình ông Lã Song Toàn. Các thửa đất của các gia đình ông Lã Tiến Dũng, ông Lã Song Toàn, ông Lã Quang Tiến và bà Lã Thị Kim Loan đã được tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997. Các gia đình sinh sống ổn định, không có tranh chấp. Các gia đình ông Lã Tiến Dũng, ông Lã Song Toàn và bà Nguyễn Thị Bắc không có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất số 7, tờ bản đồ số 9, diện tích 43,8m² nêu trên của ông Lã Quang Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên. Các ông Lã Tiến Dũng, ông Lã Song Toàn và bà Nguyễn Thị Bắc cũng không có ý kiến hay đề nghị gì đối với việc quản lý, sử dụng thửa đất này. Do đó, đề nghị của ông Lã Quang Tiến đề nghị Tòa án phải xem xét quyền và nghĩa vụ hợp pháp của gia đình các ông Lã Tiến Dũng, ông Lã Song Toàn là không có cơ sở. Việc thỏa thuận của gia đình sử dụng nhà đất tại thửa đất số 7 làm nơi thờ cúng là thỏa thuận nội bộ của các thành viên trong gia đình. Còn việc ông Tiến, bà Chuyên đã ký kết hợp đồng thế chấp toàn bộ nhà đất nêu trên thì phải chịu trách nhiệm pháp lý đối với các giao dịch dân sự mà mình đã ký kết.

- Đối với ngôi nhà 3 tầng 1 tum do ông Tiến, bà Chuyên xây dựng:

Tại thời điểm ông Tiến, bà Chuyên ký Hợp đồng thế chấp ngày 15/12/2010, trên đất đã có nhà 3 tầng 1 tum như hiện nay. Tuy nhiên, ông Tiến, bà Chuyên xây dựng ngôi nhà 3 tầng 1 tum này không đúng với sơ đồ thửa đất và Giấy phép xây dựng số 1510406/GPXD do UBND quận Đống Đa cấp ngày 11/4/2006. Bà Chuyên trình bày, việc gia đình thay đổi thiết kế xây dựng và xây sang phần đất của ông Lã Song Toàn có sự thỏa thuận giữa ông Tiến và ông Toàn. Tuy nhiên, bà Chuyên không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia đình bà thay đổi thiết kế xây dựng so với giấy phép xây dựng số 1510406/GPXD do UBND quận Đống Đa cấp ngày 11/4/2006. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định gia đình bà Chuyên, ông Tiến xây dựng không theo đúng giấy phép xây dựng số 1510406/GPXD do UBND quận Đống Đa cấp ngày 11/4/2006 là xây dựng sai quy định của pháp luật là có căn cứ.

Việc gia đình ông Tiến, bà Chuyên xây dựng nhà trên một phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Lã Song Toàn là do hai bên gia đình tự thỏa thuận với nhau, không xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và cũng không làm thủ tục điều chỉnh hay cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng. Ông Toàn trình bày chỉ cho vợ chồng ông Tiến, bà Chuyên mượn đất xây nhà chứ không trao đổi, mua bán, tặng cho.

Khi ông Tiến, bà Chuyên ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 632.2010/HĐTC quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2010, trên đất đã có nhà 3 tầng 1 tum như hiện nay. Tại Biên bản định giá nhà, đất ngày 14/12/2010

do Ngân hàng MSB cung cấp thể hiện tài sản trên đất là căn nhà 3.5 tầng, với tổng diện tích công trình trên đất là 153m². Ông Tiến, bà Chuyên đã tự nguyện thế chấp tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của mình cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty AQ. Do vậy, xác định Hợp đồng thế chấp trên là có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, do ông Tiến, bà Chuyên xây dựng nhà không đúng với sơ đồ thửa đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng chỉ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại quyền sử dụng đất và phần nhà xây dựng trên đất theo đúng hiện trạng thửa đất tại địa chỉ số 1 ngõ G, tổ 82b, phường KL, quận Đống Đa, Hà Nội là có căn cứ. Đối với phần nhà ông Tiến, bà Chuyên xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lã Song Toàn, Ngân hàng không có quyền yêu cầu kê biên, phát mại.

2.3.2 Đối với nội dung kháng cáo của ông Đỗ Hồng Kiên và bà Nguyễn Thị Hải đối với tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất có diện tích 50,4m² tại số 14B TTQĐ E232-Tổng cục Công nghiệp Quốc phòng, phường ĐG, quận Long Biên, Hà Nội (nay là phường B, thành phố Hà Nội).

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ hồ sơ thế chấp Ngân hàng MSB cung cấp thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 49.2010/HĐTC quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2010 và Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì nhà ở thỏa thuận và đăng ký thế chấp là “ngôi nhà cấp 4, diện tích sử dụng 26,8 m², tường xây chịu lực, mái ngói” đã được ghi trong Giấy chứng nhận. Tại Biên bản định giá nhà, đất ngày 22/12/2010 do Ngân hàng MSB cung cấp cũng chỉ thể hiện nhà ở gắn liền với đất được định giá là căn nhà cấp 4, diện tích 26,8m².

Theo quy định tại Điều 91 Luật Nhà ở 2005: *Chủ sở hữu nhà ở chỉ được thực hiện các giao dịch về nhà ở khi có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.* Đồng thời, theo quy định tại Điều 4 Nghị định 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm: *Tài sản bảo đảm phải thuộc sở hữu của bên có nghĩa vụ hoặc thuộc sở hữu của người thứ ba mà người này cam kết dùng tài sản đó để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ đối với bên có quyền.* Và Điều 11: *Giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký.*

Trong khi đó, theo trình bày của các đương sự có cơ sở xác định trước thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp ngày 27/12/2010, trên khuôn viên đất 50,8m² đã có ngôi nhà 03 tầng 1 tum như hiện nay, không phải là tài sản được xây dựng thêm sau thời điểm thế chấp. Ngôi nhà 03 tầng 1 tum trên được gia đình ông Kiên, bà Hải xây dựng từ năm 2007, nguồn tiền chủ yếu do gia đình đi vay và được hỗ trợ do gia đình ông Kiên, bà Hải là gia đình quân nhân và có công với cách mạng. Tại thời điểm xây nhà, các con của ông Kiên, bà Hải đã trưởng thành và có đóng góp

công sức xây dựng. Việc thanh toán tiền nợ xây nhà do các con trai của ông Kiên, bà Hải được ủy quyền thanh toán trả nợ. Do đó, có cơ sở xác định ngôi nhà 03 tầng 1 tum là thuộc sở hữu chung của gia đình ông Kiên, bà Hải và các con, không phải là tài sản thuộc sở hữu riêng của ông Kiên, bà Hải. Đồng thời, gia đình ông Kiên, bà Hải không kê khai, đăng ký biến động nhà ở với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên nhà ở và các công trình khác trên đất chưa được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu hợp pháp.

Như vậy, căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng đối tượng thế chấp là quyền sở hữu nhà ở của hợp đồng thế chấp nêu trên không còn và không phù hợp với thực tế. Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp ngày 27/12/2010, trên diện tích đất thế chấp đã có ngôi nhà 03 tầng nhưng Ngân hàng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc gia đình ông Kiên, bà Hải đồng ý dùng ngôi nhà 3 tầng 1 tum làm tài sản thế chấp. Do đó, không có cơ sở xác định quyền sở hữu ngôi nhà 03 tầng 01 tum của gia đình ông Kiên, bà Hải là tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng **49.2010/HĐTC** quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2010. 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 của gia đình ông Kiên, bà Hải là không đúng.

Do vậy, căn cứ quy định tại Án lệ số 11/2017, cần sửa án sơ thẩm với nội dung: *“Khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất tại địa chỉ số 14B TTQĐ E232-Tổng cục Công nghiệp Quốc phòng, phường ĐG, quận Long Biên, Hà Nội (nay là phường B, thành phố Hà Nội) thì Ngân hàng phải thanh toán cho gia đình ông Kiên, bà Hải giá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Và *“Trường hợp Ngân hàng MSB, ông Đỗ Hồng Kiên và bà Nguyễn Thị Hải thỏa thuận Ngân hàng được bán tài sản bảo đảm là toàn bộ nhà đất thế chấp thì cần dành cho ông Đỗ Hồng Kiên và bà Nguyễn Thị Hải được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua”*. Vì vậy chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Hồng Kiên và bà Nguyễn Thị Hải sửa án sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp.

Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 281, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 324, Điều 342, Điều 343, Điều 471, Điều 474, Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 429, điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 97; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 244, Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280, Điều 298, khoản 2, 3 Điều 308; Điều 309, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.
- Căn cứ Điều 90; 91; 94; 95; 98 Luật các tổ chức tín dụng 2010.
- Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo; Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/02/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo.
- Căn cứ Thông tư 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng;
- Căn cứ Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng;
- Căn cứ Nghị Quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;
- Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và thương mại AQ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xử:

1. Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 160/2024/KDTM-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân quận BD về yêu cầu khoản nợ tiền lãi quá hạn. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân khu vực 1, thành phố Hà Nội xét xử lại theo trình tự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về khoản lãi quá hạn khi cung cấp đầy đủ chứng cứ theo quy định của pháp luật.

2. Hủy một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền nợ gốc **2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng)** và quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có diện tích 47m², tại thửa đất số 151(4)A, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ thôn Trịnh Lương, xã Phú Lương, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây (*nay là phường Phú Lương, thành phố Hà Nội*) theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AK 319721, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H1169, do UBND thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây cấp ngày 31/07/2007 đứng tên ông Nguyễn Văn Lợi và bà Nguyễn Thị Thủy. Tài sản được thế chấp cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 653/2011/HĐTC quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/2/2011 tại Văn phòng Công chứng A9.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam đối với Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và thương mại AQ về yêu cầu trả nợ gốc, lãi trong hạn và quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Cụ thể:

3.1 Buộc Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và thương mại AQ phải trả cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 60/10/HN-SME ngày 16/12/2010, phụ lục hợp đồng số 01/PL-HĐTD ngày 22/12/2010, phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 25/02/2011, các khế ước nhận nợ kèm theo tạm tính đến hết ngày 23/9/2024 tổng cộng là: **8.274.679.653 đồng** (*Tám tỷ hai trăm bảy mươi bốn triệu sáu trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm năm mươi ba đồng*), trong đó:

- Tiền nợ gốc là: **6.986.800.000 đồng** (*Sáu tỷ, chín trăm tám mươi sáu triệu, tám trăm nghìn đồng*).

- Tiền nợ lãi trong hạn là: **1.306.679.653 đồng** (*Một tỷ ba trăm linh sáu triệu sáu trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm năm mươi ba đồng*).

Kể từ ngày 24/9/2024, Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và thương mại AQ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chậm trả cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số 60/10/HN-SME ngày 16/12/2010 và các Phụ lục, các khế ước nhận nợ kèm theo hai bên đã ký.

3.2 Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và thương mại AQ không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ dư nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp dưới đây để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng. Các tài sản bảo đảm gồm:

- Căn hộ chung cư số 09 tầng 01, diện tích sử dụng: 38,20m² tại ngách 34A/16 phố TP, phường ĐB, quận BD, TP.Hà Nội (*nay là phường BD, thành phố Hà Nội*) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 434892 hồ sơ gốc số Q.524/2006/QĐ-UB/192.2006, MS 10101098427 do UBND quận BD cấp ngày 05/05/2006 đứng tên ông Lã Quang Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên. Tài sản

được thế chấp cho MSB theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng 3820/2010/HĐTC quyền số 09-TP-CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2010 tại Văn phòng Công chứng A9.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19, diện tích 43,8m² tại địa chỉ số 1 ngõ G, tổ 82b, phường KL, quận Đống Đa, Hà Nội (*nay là phường KL, thành phố Hà Nội*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất số 0104140006 mang tên ông Lã Quang Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên. Tài sản được thế chấp cho MSB theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 632.2010/HĐTC quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2010 tại Văn phòng Công chứng Thái Hà.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 50,4m² tại số 14B TTQĐ E232-Tổng cục Công nghiệp Quốc phòng, phường ĐG, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (*nay là phường B, thành phố Hà Nội*) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất số 012703860600284 hồ sơ gốc số 5067/2009/QĐ-26, do UBND quận Long Biên cấp ngày 15/12/2009 đứng tên ông Đỗ Hồng Kiên và bà Nguyễn Thị Hải. Tài sản được thế chấp cho MSB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 49.2010/HĐTC quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2010 tại Văn phòng Công chứng Thái Hà.

Khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 19, diện tích 43,8m² tại địa chỉ số 1 ngõ G, tổ 82b, phường KL, thành phố Hà Nội (*nay là phường KL, thành phố Hà Nội*) của ông Lã Quang Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên thì Ngân hàng chỉ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại quyền sử dụng đất và phần nhà xây dựng trên đất theo đúng hiện trạng thửa đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất số 0104140006 mang tên ông Lã Quang Tiến và bà Nguyễn Thị Ngọc Chuyên. Đối với phần nhà ông Tiến, bà Chuyên xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lã Song Toàn thì Ngân hàng không có quyền yêu cầu kê biên, phát mại.

Khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất tại địa chỉ số 14B TTQĐ E232-Tổng cục Công nghiệp Quốc phòng, phường ĐG, quận Long Biên, Hà Nội (*nay là phường B, thành phố Hà Nội*) thì Ngân hàng phải thanh toán cho gia đình ông Kiên, bà Hải giá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên đất. Trường hợp Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam và bên thế chấp là ông Đỗ Hồng Kiên và bà Nguyễn Thị Hải thỏa thuận Ngân hàng được bán tài sản bảo đảm là toàn bộ nhà đất thế chấp thì cần dành cho gia đình ông Đỗ Hồng Kiên và bà Nguyễn Thị Hải được quyền ưu tiên mua nếu họ có nhu cầu.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và thương mại AQ đối với Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam.

Nếu số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và thương mại AQ có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo còn dư thì Cơ quan thi hành án có quyền giữ lại để đảm bảo cho khoản nợ lãi quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và thương mại AQ tại Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam được thi hành theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí

4.1 Về án phí sơ thẩm:

- Hoàn trả Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là **60.136.000 đồng** (đã nộp theo biên lai thu số AA/2012/03126 ngày 31/12/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận BD, thành phố Hà Nội).

- Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Thương Mại AQ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: **116.274.680 đồng** (Một trăm mười sáu triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn sáu trăm tám mươi đồng).

4.2 Về án phí phúc thẩm

- Hoàn trả Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại AQ **2.000.000 đồng** (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, đã nộp theo biên lai số 0030905 ngày 28/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BD, thành phố Hà Nội.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lã Quang Tiến, ông Đỗ Hồng Kiên và bà Bùi Thị Hải là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải nộp án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND Khu vực 1;
- Phòng THADS Khu vực 1;
- Các Đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

THẨM PHÁN

Bùi Đức Bằng

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Tổng Quốc Thanh

Dương Tuyết Mai

Bùi Đức Bằng

