

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **203/2022/KDTM - PT.**

Ngày : 30/11/2022

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Hoàng Minh Thành**

Các Thẩm phán : **Bà Ngô Tuyết Bằng**

Bà Lê Thúy Linh

Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội ghi biên bản phiên tòa : Bà Dương Thị Huệ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Ông Trần Chí Thành – Kiểm sát viên

Trong các ngày 23 và 30 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 77/2022/TLPT - KDTM ngày 09 tháng 06 năm 2022 về tranh chấp: Hợp đồng tín dụng.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2022/ KDTM – ST ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận HBT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 497/2022/QĐ-PT ngày 21/10/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số **542** /2022/QĐ-PT ngày 01/11/2022 giữa các đương sự :

- Nguyên đơn: Ngân hàng QĐ .

Trụ sở: Số 18 LVL, quận TX, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đ - Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn T và ông Trần Xuân Đ - Chuyên viên xử lý nợ

Địa chỉ liên hệ: Tầng 8, tòa nhà số 03 LG, BD, Hà Nội

(Có mặt ông Trần Xuân Đ)

- Bị đơn: Công ty Cổ phần BDSVN .

Trụ sở: Số 9A phố LDH, phường LDH, quận HBT , TP. Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Mạnh L - Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Hoàng Ngọc L - Ủy viên HĐQT

Trú quán: Số 276 Đường NT, phường TS, thành phố TH, tỉnh Thanh Hóa

2. Ông Hoàng Giang T – Cổ đông Công ty

Trú quán: Phòng 3410 – CT11 Khu đô thị K, phường ĐK quận HM, Hà Nội

(Có mặt bà Hoàng Ngọc L, ông Hoàng Giang T)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần DKVNPN . Trụ sở: Số 6C, TVL, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc S - Tổng giám đốc.

(Vắng mặt)

2. Công ty Cổ phần đầu tư LLT ; Địa chỉ: Số 276 đường NT, phường TS, thành phố TH, tỉnh TH. Người đại diện theo pháp luật bà Hoàng Hồng P, chức vụ Tổng giám đốc.

(Vắng mặt)

3. Ngân hàng TMCP KT ; Địa chỉ: Số 191, phố BT, phường LDH, quận HBT , Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền Bà Vũ Thanh N, bà Nguyễn Thị Hồng M, bà Nguyễn Thị Thanh T; Địa chỉ liên hệ Tầng 20 Tòa nhà C5- số 119 đường TDH, quận CG, Thành phố Hà Nội

(Vắng mặt)

4. Công ty Cổ phần EGR . Trụ sở chính: Tầng 2 nhà 25T1, Lô đất N05 Khu đô thị ĐN đường TDH, phường TH, quận CG, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Ngọc K- Phó Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền Bà Nguyễn Thị N - Trưởng ban pháp chế.

(Vắng mặt)

5. Công ty Cổ phần AN ; Địa chỉ trụ sở chính: Số 149 TK, phường YH, quận CG, Thành Phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Ngọc K- Phó Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền Bà Nguyễn Thị N - Trưởng ban pháp chế.

(Vắng mặt)

6. Công ty Cổ phần CMS ; Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 4, 21T2 HC; Số 01 NHT, phường TXT, quận TX, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật Ông Nguyễn Ngọc K - Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền Bà Nguyễn Thị N.

(Vắng mặt)

7. Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1988; Đăng ký hộ khẩu thường trú: Đội 9 KB, xã VK, huyện MĐ, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: Phòng tập thể hình N; Tầng 2, Nhà B14 KL, phố PNT, quận ĐĐ, Thành phố Hà Nội.
Địa chỉ liên hệ: 79 LH, phường TC, quận BĐ, Hà Nội.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/01/2019, các ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/11/2010, bên cho vay Ngân hàng TMCP QĐ (sau đây gọi tắt là ngân hàng MB) đã ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 396.10.054.296402.TD với bên vay là Công ty Cổ phần BĐSVN (sau đây gọi tắt là Công ty VN). Ngân hàng đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho Công ty VN số tiền vay là: 45.000.000.000đồng (Bốn mươi năm tỷ đồng). Mục đích vay vốn để thanh toán tiền mua 05 tầng văn phòng tòa nhà Petrolandmark khu chung cư AP, phường AP, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay vốn là 60 tháng, kể từ ngày 12/11/2010 đến ngày 12/11/2015. Bên vay phải hoàn trả đầy đủ nợ gốc của khoản tín dụng theo lịch thanh toán nợ gốc. Sau thời gian ân hạn nợ gốc trả định kỳ 03 tháng/lần. Thời gian ân hạn: 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Trong khoảng thời gian này, ngân hàng sẽ không yêu cầu bên vay trả khoản vay. Bên vay phải trả lãi vay theo kỳ tính lãi, lãi suất sẽ được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Ngoài ra, Hợp đồng tín dụng còn có những quy định khác về các loại lãi suất điều chỉnh kỳ hạn trả nợ, lãi suất quá hạn, tiền phạt, quyền và nghĩa vụ của các bên, hiệu lực của hợp đồng. Thực hiện Hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết, ngân hàng đã giải ngân đầy đủ cho bên vay số tiền trên với thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày nhận nợ với 24 khế ước, tổng số tiền đã giải ngân là 12.907.737.353đồng. Để bảo đảm cho khoản vay Công ty Cổ phần BĐSVN đã tự nguyện thế chấp các tài sản bảo đảm gồm:

Tài sản thứ nhất: Quyền nhận 5 tầng văn phòng tòa nhà Petrolandmark khu chung cư AP, phường AP, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ các quyền, quyền lợi, quyền tài sản, quyền khai thác dự án, quyền thụ hưởng từ các hợp đồng mua bán/cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng dự án và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ quyền nhận 05 tầng văn phòng tòa nhà Petrolandmark khu chung cư AP, phường AP, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc từ các tài liệu hoặc hợp đồng khác liên quan đến các tài sản này (kể cả các khoản tiền bồi thường mà bên thế chấp sẽ nhận được hoặc sẽ được nhận). Giá trị tài sản thế chấp là 180.000.000.000đ (Một trăm tám mươi tỷ đồng). Bên nhận thế chấp chấp nhận tài sản thế chấp để đảm bảo cho Công ty VN vay vốn tại ngân hàng MB. Hợp đồng thế chấp số 216.10.054.296402.BD ký ngày 09/11/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP QĐ và bên

thế chấp là Công ty Cổ phần BĐSVN ; Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản bảo đảm tại Hà Nội ngày 11/11/2010.

Tài sản thứ hai: Toàn bộ phần diện tích sàn tầng lửng Tầng 2 nhà B14 KL , đường PNT , phường Phương Liên, quận Đống Đa , TP. Hà Nội mà bên thế chấp được quyền sở hữu theo Hợp đồng mua bán tầng lửng số 253/HĐMB/B14 ngày 25/3/2009; Toàn bộ các quyền, quyền lợi, quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ diện tích sàn thương mại hoặc từ Hợp đồng bảo hiểm, các tài liệu và hợp đồng khác liên quan đến các tài sản. Giá trị tài sản thế chấp là 27.360.000.000đ (Hai mươi bảy tỷ, ba trăm sáu mươi triệu đồng). Nghĩa vụ được bảo đảm: Bên nhận thế chấp chấp nhận tài sản thế chấp để đảm bảo cho Công ty Cổ phần BĐSVN vay vốn tại ngân hàng MB. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 125.14.054.296402.DB ký ngày 21/3/2014 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP QĐ và bên thế chấp là Công ty Cổ phần BĐSVN .

Sau khi giải ngân và đến các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi, bên vay đã không thực hiện đúng các nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP QĐ , vi phạm nghiêm trọng các cam kết tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký. Tính đến nay Công ty Cổ phần BĐSVN mới trả được số tiền nợ gốc là: 1.330.000.000đồng. Tạm tính đến ngày 20/01/2022 dư nợ khoản vay của bị đơn vay tại ngân hàng TMCP QĐ là: 29.761.522.340đồng trong đó nợ gốc là 11.577.737.353đồng; Lãi trong hạn là 6,875,843,940đồng; Lãi quá hạn là 10.720.555.098đồng. Phạt chậm trả là 587.385.949đồng. Kể từ thời điểm khoản vay bị quá hạn, ngân hàng MB đã nhiều lần thông báo, đôn đốc, yêu cầu bị đơn trả nợ nhưng vẫn trì hoãn, kéo dài thời gian trả nợ. Đến nay, bị đơn vẫn không thu xếp tài chính để trả nợ, không chủ động làm việc với ngân hàng MB để xử lý khoản nợ. Như vậy, bị đơn đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với ngân hàng MB theo các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với ngân hàng TMCP QĐ .

Ngày 06/7/2021 nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền nhận 5 tầng văn phòng tòa nhà Petrolandmark khu chung cư AP , phường AP , Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ các quyền, quyền lợi, quyền tài sản, quyền khai thác dự án, quyền thụ hưởng từ các hợp đồng mua bán/cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng dự án và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ quyền nhận 05 tầng văn phòng tòa nhà Petrolandmark khu chung cư AP , phường AP , Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc từ các tài liệu hoặc hợp đồng khác liên quan đến các tài sản này.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là Công ty Cổ phần BĐSVN trả nợ cho Ngân hàng TMCP QĐ các khoản nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 396.10.054.29640.HMDN, ngày 09/11/2010 và các khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết với số tiền tạm tính đến hết ngày 20/01/2022 là: 29.761.522.340đồng trong đó nợ gốc là 11.577.737.353đồng; Lãi trong hạn là 6,875,843,940đồng; Lãi quá hạn là 10.720.555.098đồng; Phạt chậm trả là

587.385.949đồng. Buộc bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn số tiền nợ lãi theo lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng hạn mức tín dụng số 396.10.054.29640.HMDN, ngày 09/11/2010 và các khế ước nhận nợ. Nếu Công ty Cổ phần BĐS VN không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì ngân hàng TMCP QĐ có toàn quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Toàn bộ phần diện tích tại sàn tầng lửng Tầng 2, Nhà B14 KL, đường PNT, phường Phương Liên, quận Đống Đa, TP. Hà Nội mà bên thế chấp được quyền sở hữu theo Hợp đồng mua bán tầng lửng số 253/HĐMB/B14 ngày 25/3/2009. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 125.14.054.296402.DB ký ngày 21/3/2014 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP QĐ và bên thế chấp là Công ty Cổ phần BĐS VN.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ngày 09 tháng 11 năm 2010 Công ty Cổ phần BĐS VN ký với Ngân hàng TMCP QĐ hợp đồng tín dụng số 396.10.054.296402.TD nội dung Công ty VN vay tín dụng dài hạn với số tiền tối đa là 45.000.000.000đ (Bốn mươi lăm tỷ đồng) dùng để thanh toán tiền mua 05 tầng văn phòng tòa nhà Petrolandmark khu chung cư AP, phường AP, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày 12/11/2010. Ngày 01 tháng 09 năm 2010, Công ty Cổ phần DKVNPN (sau đây gọi tắt là PVCLand) và Công ty Cổ phần BĐS VN ký kết hợp đồng mua bán sàn thương mại tại tòa nhà văn phòng - trung tâm thương mại số 16/2010/HĐ-MB. Theo đó, Công ty VN đồng ý mua 05 tầng văn phòng, với tổng diện tích là 10.000m² với giá 9.331.000USD. Cùng ngày 09 tháng 11 năm 2010 Công ty Cổ phần BĐS VN ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 216.10.054.296402.DB với Ngân hàng TMCP QĐ. Cho đến nay dự án này vẫn chưa được thi công, do đó tài sản thế chấp chưa được hình thành và bàn giao cho Công ty VN. Việc này đã làm ảnh hưởng lớn đến uy tín và tình hình kinh doanh của Công ty Cổ phần BĐS VN. Thay vì thực hiện theo điều khoản đã ký kết trong hợp đồng giữa Công ty VN và Ngân hàng TMCP QĐ, khi phát sinh sự kiện làm ảnh hưởng đến nguồn vốn và tài sản thế chấp của hai bên, thì ngay lập tức ngân hàng TMCP QĐ phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi công nợ theo phụ lục I điều 1 khoản(f) của hợp đồng, thì ngân hàng MB lại đưa tài sản “toàn bộ diện tích sàn tầng lửng - Tầng 2 nhà B14 KL tại đường PNT, phường Phương Liên, quận Đống Đa”, là tài sản đã được thế chấp bảo đảm nghĩa vụ thanh toán khoản vay của Công ty Cổ phần BĐS VN tại Ngân hàng TMCP QĐ. Đồng thời, yêu cầu được toàn quyền xử lý tài sản nói trên là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần BĐS VN và xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của các Cổ đông trong công ty và Ngân hàng Công thương Việt Nam, là tổ chức tín dụng đang kiểm soát và thực hiện “Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai” số 2004-2009/HĐTC-SH với Công ty Cổ phần BĐS VN về khối tài sản toàn bộ diện tích tầng 2 tòa nhà B14 KL; và đã không biết, Công ty VN không chấp thuận “Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh hợp đồng” giữa ngân hàng MB với Công ty VN đối với khối tài sản này vì trước đó Công ty VN đã sử dụng tài sản nêu trên để thế chấp cho Ngân hàng Công thương Việt Nam theo “Hợp đồng thế chấp tài sản hình

thành trong tương lai” số 2004 - 2009/HĐTC-SH để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 2404 - 2009/HĐTD-SH. Đến ngày 06/11/2019, Công ty Cổ phần BĐS VN mới hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Công thương Việt Nam và tài sản bảo đảm này đã được giải chấp.

Ngoài ra, đối với khoản vay tại Ngân hàng TMCP QĐ đã giải ngân 9.000.000.000đ (Chín tỷ đồng) cho dự án mua 5 tầng văn phòng, khi dự án không có dấu hiệu triển khai Ngân hàng MB đã lập tức hợp với Công ty Cổ phần BĐS VN yêu cầu trả nợ gốc 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) thông qua khấu trừ tiền trong tài khoản. Tính đến ngày 29 tháng 8 năm 2012 nợ gốc của Công ty Cổ phần BĐS VN còn 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng). Ngày 25 tháng 6 năm 2015 Công ty Cổ phần BĐS VN tiếp tục trả 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) tiền gốc cho khoản vay 9.000.000.000đ. Việc Ngân hàng TMCP QĐ đề nghị Công ty Cổ phần BĐS VN trả khoản nợ gốc 11.000.000.000đ (Mười một tỷ đồng) là không có cơ sở. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng phía ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn số tiền 9.000.000.000đ, sau đó giải ngân tiếp 3.907.737.353đ số tiền này bị đơn nhận nợ để trả lãi cho khoản vay 9.000.000.000đ. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Công ty VN đã trả nợ gốc cho ngân hàng với số tiền 1.330.000.000đ. Hiện nay bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 7.670.000.000đ. Đối với khoản vay 3.907.737.353đ là tiền trả lãi cho ngân hàng nên phía bị đơn không thừa nhận và cũng không chịu trách nhiệm đối với khoản vay này. Nay phía bị đơn đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 455.14.054.296402.DB được ký kết ngày 21/3/2014 giữa Công ty Cổ phần BĐS VN và Ngân hàng TMCP QĐ cùng các phụ lục hợp đồng kèm theo để đảm bảo quyền và lợi ích của các cổ đông trong công ty. Lý do tại thời điểm thế chấp tài sản bảo đảm đồng thời đảm bảo việc thực hiện hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Công thương Việt Nam với Công ty CP BĐS VN. Việc Công ty BĐS VN và Công ty Cổ phần đầu tư LLT góp vốn và Công ty LLT đứng ra cho các tổ chức cá nhân thuê mặt bằng kinh doanh tại tài sản bảo đảm ở Tầng 2 B14 KL là do vốn góp của Công ty LLT nhiều hơn nên có quyền đứng ra khai thác cho thuê mặt bằng. Quan điểm của bị đơn hiện nay bị đơn đang gặp khó khăn về kinh tế nên chưa có khả năng trả nợ, đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết. Việc nguyên đơn rút yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm 05 tầng văn phòng tòa nhà Petrolandmark khu chung cư AP, phường AP, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh phía bị đơn không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần KT do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 29/4/2010, Techcombank ký Hợp đồng thuê văn phòng 01 phần tầng lửng tầng 2 tòa nhà B14 KL số 06/2010/HĐT với Công ty Cổ phần BĐS VN để làm văn phòng với thời hạn 10 năm. Techcombank đã ký Hợp đồng thuê với Công ty BĐS VN từ năm 2010, trước thời điểm thế chấp tài sản này tại MB. Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và quy định tại Điều

24 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (Trong trường hợp thế chấp tài sản đang cho thuê thì bên thế chấp thông báo về việc cho thuê tài sản cho bên nhận thế chấp; nếu tài sản đó bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ thì bên thuê được tiếp tục thuê cho đến khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác). Do vậy, về mặt pháp lý trong trường hợp tài sản thế chấp bị xử lý thì Hợp đồng thuê của Techcombank vẫn tiếp tục có hiệu lực cho đến hết thời hạn thuê. Mặt khác, Techcombank đã sử dụng ổn định tài sản thuê trong suốt thời gian dài, quá trình sử dụng đã nhiều lần sửa chữa, cải tạo, cụ thể gần đây tháng 8/2018 đã cải tạo, sửa chữa với chi phí là 56.048.772 VNĐ. Do đó, Techcombank đề nghị tiếp tục duy trì hiệu lực của Hợp đồng thuê cho đến hết thời hạn của Hợp đồng. Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì đề nghị Công ty Cổ phần BĐS VN hoàn trả lại tiền đặt cọc thuê nhà.

Công ty Cổ phần EGR trình bày: Công ty Egroup đã tiến hành thuê một phần diện tích tại Tầng 2, Tòa nhà B14 KL , phố PNT , phường KL , quận ĐĐ , thành phố Hà Nội để cho các Công ty thành viên thuộc hệ sinh thái giáo dục của Công ty Egroup là Công ty CMS và Công ty Apax sử dụng hoạt động kinh doanh. Ngày 28/02/2019 hai bên đã ký Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh Tòa nhà B14 KL số 05.02/2019/HĐT về việc thuê mặt bằng kinh doanh để Công ty CMS sử dụng làm văn phòng làm việc và trung tâm đào tạo. Thời hạn thuê: 05 năm từ ngày 01/4/2019 đến ngày 31/3/2024. Ngày 21/05/2020, theo đề nghị của Công ty VNLand về việc thay đổi chủ sở hữu mặt bằng cho thuê, theo đó, sẽ chuyển đổi pháp nhân ký Hợp đồng thuê số 05.02/2019/HĐT với Công ty Egroup từ Công ty VNLand sang cho Công ty cổ phần Đầu tư LLT . Ngày 01/6/2020, các bên đã thống nhất ký kết Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 05.02/2019/HĐT giữa Công ty VNLand, Công ty LLT và Công ty Egroup. Sau khi ký thỏa thuận ba bên, ngày 01/7/2020 hai bên đã ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh Tòa nhà B14 KL số 0107/2020/LLT-EGROUP với các điều khoản giữ nguyên như Hợp đồng thuê số 05.02/2019/HĐT chỉ điều chỉnh thời hạn thuê từ ngày 01/7/2020 đến hết ngày 31/3/2024. Ngày 21/05/2020, theo đề nghị của Công ty VNLand tại Công văn số 0405/2020/CV- VNL về việc thay đổi chủ sở hữu mặt bằng cho thuê, theo đó Công ty VNLand đề nghị sẽ chuyển đổi pháp nhân ký Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh 21/2612/2015/HĐT/BĐSVN GEG với Công ty Apax từ Công ty VNLand sang cho Công ty cổ phần Đầu tư LLT . Ngày 05/6/2020, các bên đã thống nhất ký kết thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh 21/2612/2015/HĐT/BĐSVN- GEG giữa Công ty cổ phần BĐS VN , Công ty LLT , Công ty cổ phần Tập đoàn Egroup và Công ty Apax. Theo đó, Công ty LLT đồng ý nhận chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty VNLand với tư cách là Bên cho thuê phát sinh theo Hợp đồng thuê số 21/2012/2015/HĐT/BĐSVN-GEG và Công ty Egroup đồng ý nhận chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty Apax phát sinh theo hợp đồng này kể từ ngày 05/6/2020. Trong trường hợp phải xử lý phần tài sản thuê trên sẽ

được coi là bên cho thuê đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê. Theo đó bên cho thuê phải hoàn lại toàn bộ khoản tiền thuê tương ứng với khoản tiền thuê Công ty CMS đã thanh toán nhưng chưa sử dụng, tiền đặt cọc tương đương 03 tháng tiền thuê. Chịu phạt hợp đồng là 03 tháng tiền thuê được tính theo đơn giá thuê của kỳ thuê gần nhất. Bồi thường toàn bộ giá trị đầu tư khấu hao đối với diện tích thuê đối với các vật tư không thể di dời như trần, nền, sơn.. cụ thể là 921.319.520 đồng theo bảng chi phí đầu tư, cải tạo xây dựng và trích khấu đến ngày 23/12/2020. Bên cho thuê phải hoàn lại toàn bộ khoản tiền thuê tương ứng với khoản tiền thuê Công ty Apax đã thanh toán nhưng chưa sử dụng. Chịu phạt hợp đồng là 06 tháng tiền thuê được tính theo đơn giá thuê của kỳ thuê gần nhất.

Công ty Cổ phần AN trình bày: Công ty Cổ phần AN (tên cũ là công ty cổ phần Anh ngữ Toàn Cầu) và Công ty Cổ phần BĐSVN đã ký đồng thuê mặt bằng kinh doanh Tòa nhà B14 KL số 21/2612/2015/HĐTMB/BĐSVN-GEG về việc thuê mặt bằng để làm văn phòng làm việc và trung tâm ngoại ngữ. Thời hạn thuê: 05 năm từ ngày 05/12/2015 đến ngày 05/12/2020. Ngày 05/6/2020, Công ty Egroup đã ký Hợp đồng cho thuê mặt bằng trên với Công ty Apax số 0506/2020/EG-APAX về việc cho thuê lại phần diện tích thuê trên. Công ty Apax tiếp tục sử dụng là văn phòng làm việc và trung tâm ngoại ngữ. Trong trường hợp phải xử lý phần tài sản thuê trên để thu hồi nợ sẽ được coi là bên cho thuê đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê. Theo đó bên cho thuê phải hoàn lại toàn bộ khoản tiền thuê tương ứng với khoản tiền thuê Công ty Apax đã thanh toán nhưng chưa sử dụng. Chịu phạt hợp đồng là 06 tháng tiền thuê được tính theo đơn giá thuê của kỳ thuê gần nhất.

Công ty Cổ phần CMS trình bày: Công ty Cổ phần CMS đã tiến hành thuê một phần diện tích tại tầng Tòa nhà B14 KL, phố PNT, phường KL, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội thông qua hợp đồng thuê ký với Công ty Egroup (Công ty CMS là một công ty thành viên thuộc hệ sinh thái giáo dục của Công ty Egroup). Ngày 28/02/2019, Công ty Egroup và Công ty VNLand đã ký Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh để Công ty CMS sử dụng. Trong trường hợp phải xử lý phần tài sản thuê trên sẽ được coi là bên cho thuê đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê. Theo đó bên cho thuê phải hoàn lại toàn bộ khoản tiền thuê tương ứng với khoản tiền thuê Công ty CMS đã thanh toán nhưng chưa sử dụng, tiền đặt cọc tương đương 03 tháng tiền thuê. Chịu phạt hợp đồng là 03 tháng tiền thuê được tính theo đơn giá thuê của kỳ thuê gần nhất. Bồi thường toàn bộ giá trị đầu tư khấu hao đối với diện tích thuê đối với các vật tư không thể di dời.

Ông Đỗ Văn Lâm trình bày: Hiện nay phòng tập thể hình đang thuê 1 phần sân tầng 2 nhà B14 KL, ĐĐ, Hà Nội. Để tổ chức tập Gym có diện tích mặt sân khoảng 470 m². Việc thuê mặt sân của công ty trước đây là Công ty Cổ phần BĐSVN. Đến khoảng tháng 6/2020 các bên đã ký lại hợp đồng thuê mặt sân với Công ty cổ phần LLT với thời hạn thuê là 5 năm. Quá trình thuê mặt sân tại đó phía ông có cải tạo đầu tư cơ sở vật chất. Trong trường hợp Ngân hàng phát mại

tài sản nguyên vọng của ông vẫn được tiếp tục thuê theo hợp đồng thuê nhà đã ký kết, nếu không được thì Công ty Cổ phần Đầu tư LLT phải bồi thường theo hợp đồng. Do bận công việc ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông đến Tòa. Ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như vắng mặt tại các phiên hòa giải và các phiên tòa xét xử.

Công ty Cổ phần đầu tư LLT : Quá trình giải quyết vụ án Công ty Cổ phần đầu tư LLT đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt, người đại diện theo pháp luật là bà Hoàng Thị Phụng; Địa chỉ số 276 đường Nguyễn Trãi, phường Tân Sơn, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Tòa án đã nhiều lần tổng đạt hợp lệ cho người đại diện theo pháp luật của Công ty nhưng người đại diện theo pháp luật không đến Tòa án làm việc, do vậy Tòa án không lấy được lời khai.

Công ty Cổ phần DKVNPN : Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân quận HBT đã ủy thác tư pháp cho Tòa án nhân dân Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh để tổng đạt các văn bản tố tụng cũng như lấy lời khai của Công ty Cổ phần DKVNPN, qua xác minh tại địa bàn phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh không có địa chỉ 6C Thái Văn Lung. Do vậy Tòa án nhân dân Quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh không thực hiện được việc tổng đạt và lấy lời khai đối với Công ty Cổ phần DKVNPN

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2022/KDTM-ST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân quận HBT đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP QĐ đối với bị đơn Công ty Cổ phần BDSVN về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc Công ty Cổ phần BDSVN phải trả cho Ngân hàng TMCP QĐ các khoản tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 396.10.054.296402.TD và các giấy nhận nợ kèm theo được ký kết giữa các bên tính đến ngày 20/01/2022; Cụ thể: Nợ gốc là: 11.577.737.353đồng; Nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là 17.596.399.038đồng. Tổng cộng: 29.174.136.391đồng (Hai mươi chín tỷ, một trăm bảy mươi tư triệu, một trăm ba mươi sáu nghìn, ba trăm chín mươi mốt đồng).

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện về xử lý tài sản bảo đảm là quyền nhận 5 tầng văn phòng tòa nhà Petrolandmark khu chung cư AP, phường AP, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số 216.10.054.296402.BD ký ngày 09/11/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP QĐ và bên thế chấp là Công ty Cổ phần BDSVN. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền lãi phạt 587.385.949đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 125.14.054.296402.DB ngày 21/3/2014 được ký kết giữa Công ty Cổ phần BDSVN với Ngân hàng TMCP QĐ. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số

125.14.054.296402.DB ngày 21/3/2014 được ký kết giữa Công ty Cổ phần BDSVN với Ngân hàng TMCP QĐ không có hiệu lực thi hành.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.
Không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP QĐ đã nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận hợp đồng thế chấp số 125.14.054.296402.DB ngày 21/3/2014 giữa Ngân hàng TMCP QĐ và Công ty CP BDSVN là có giá trị pháp lý và chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ phần diện tích tại diện tích sàn nhà tầng lửng tầng 2 – nhà B14 KL, đường PNT, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội

Bị đơn là Công ty Trường Xuân Phú kháng cáo bản án về phần nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

- Nguyên đơn trình bày: Việc thế chấp tài sản tại B14 KL giữa Ngân hàng và Công ty BDSVN không cần phải công chứng, chứng thực nên sau khi hai bên ký là có giá trị. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm chỉ có giá trị xác định thứ tự ưu tiên khi xử lý tài sản thế chấp. Không áp dụng luật nhà ở trong trường hợp này. Hai bên có ký hợp đồng tín dụng bổ sung công khai, không che dấu nên không áp dụng Chỉ thị số 01 như bị đơn viện dẫn
- Bị đơn trình bày: Tài sản thế chấp là tầng lửng B14 KL trước đó đã được thế chấp cho Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng sàn thương mại mua xong chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không được thế chấp. Chỉ thị số 01 ngày 01/3/2011 của Ngân hàng Nhà nước không cho vay để trả tiền lãi nên khoản vay 3.907.737.353 đồng không thể là nợ gốc được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án và kháng cáo của các đương sự phát biểu quan điểm:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về nợ gốc. Bản án sơ thẩm quyết định nợ gốc và lãi là có căn cứ. Công ty LLT được thành lập trong đó Công ty BDSVN góp vốn vào trị giá trên 95%. Tài sản thế chấp này không phải công chứng chứng thực nên kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Xét thấy, đơn kháng cáo Ngân hàng TMCP QĐ và Công ty Cổ phần BDSVN nằm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là đúng thẩm quyền.

Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn là Công ty Cổ phần BDSVN có địa chỉ tại: Số 9A phố Lê Đại Hành, phường Lê Đại Hành, quận HBT, Hà Nội. Căn cứ khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân quận HBT thụ lý và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có: các cá nhân, tổ chức thuê mặt bằng tại Tòa nhà B14 KL, Hà Nội là: Ngân hàng TMCP KT, Công ty CP EGR, Công ty CP AN, Công ty CP CMS, ông Đỗ Văn Lân. Các cá nhân, tổ chức này tại Tòa án sơ thẩm đã có lời khai, đối với nguyên đơn, bị đơn trong vụ án nhưng họ không có yêu cầu độc lập cụ thể và nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập theo quy định nên nguyện vọng của họ (đòi bồi thường tiền đặt cọc tiền thuê và tiền sửa chữa mặt bằng thuê nếu phải trả lại mặt bằng đang thuê) sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác nếu sau khi phải phát mại tài sản bảo đảm họ có yêu cầu và thực hiện nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần đầu tư LLT (theo bị đơn trình bày là Công ty góp vốn vào Công ty BDSVN) và Công ty Cổ phần DKVNPN (theo bị đơn trình bày là Công ty đã ký kết hợp đồng mua bán sản thương mại tòa nhà văn phòng) đã được Tòa án triệu tập, xác minh nhưng họ vắng mặt không có lý do. Đối với các cá nhân, tổ chức thuê mặt bằng nêu trên cũng đều có văn bản xin xét xử vắng mặt từ cấp sơ thẩm. Vì vậy, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền nhận 5 tầng văn phòng tòa nhà Petrolandmark khu chung cư AP, Quận 2, TP Hồ Chí Minh và yêu cầu số tiền phạt chậm trả đối với bị đơn số tiền 587.385.949 đồng là tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu nêu trên của nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật.

Về yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 01/11/2010, các bên ký kết hợp đồng tín dụng với thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày nhận nợ. Theo đó, ngày 12/11/2010, nguyên đơn bắt đầu giải ngân cho bị đơn và bị đơn đã nhận nợ theo khế ước đầu tiên kể từ ngày 12/11/2010. Như vậy, thời hạn thanh toán cho khoản vay kết thúc vào ngày 12/11/2015. Kể từ ngày 13/11/2015 khoản nợ nêu trên của bị đơn đối với nguyên đơn sẽ trở thành khoản nợ quá hạn và cũng từ thời điểm này, thời hiệu khởi kiện được xác lập. Tuy nhiên, sau ngày 13/11/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn đã có nhiều lần làm việc với nhau để xác định nghĩa vụ của bị đơn theo hợp đồng tín dụng, cụ thể là ngày 14/9/2017 các bên đã có biên bản làm việc với nội dung bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và trường hợp không thanh toán được thì nguyên đơn sẽ khởi kiện ra Tòa án. Đến ngày 22/01/2018, các bên đã tiếp tục có biên bản làm việc liên quan đến khoản nợ này. Bị đơn xác nhận nghĩa vụ trả nợ và đề xuất phương án trả (sau đó không thực hiện được). Do vậy thời hiệu khởi kiện được khôi phục kể từ ngày 22/01/2018. Theo quy định tại điều 429 Bộ luật dân sự 2015 thì thời hiệu khởi kiện vụ án là 03 năm nên ngày 22/01/2019, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án là trong thời hiệu quy định.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Sau khi xét xử sơ thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều có đơn kháng cáo, cụ thể: Nguyên đơn kháng cáo về phần xử lý tài sản bảo đảm, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm. Bị đơn kháng cáo không chấp nhận nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi đối với nguyên đơn. Do vậy, để xem xét kháng cáo của cả nguyên đơn, bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ xem xét lại toàn bộ nội dung vụ việc bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi của bị đơn theo hợp đồng tín dụng và quyền, nghĩa vụ của các bên đối với hợp đồng thế chấp.

Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn thấy:

Ngày 09/11/2010, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 396.10.054.296402.TD với nội dung: nguyên đơn sẽ cấp tín dụng cho bị đơn với số tiền cam kết tối đa là 45.000.000.000 đồng. Mục đích: Thanh toán tiền mua 05 tầng văn phòng tòa nhà Petrolandmark Khu chung cư AP, Quận 2, TP Hồ Chí Minh. Ngày đáo hạn cuối cùng là 60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất sẽ được xác định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ cụ thể. Lãi suất có điều chỉnh 3 tháng 1 lần và áp dụng lãi suất thả nổi.

Thấy rằng, hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản, mục đích và nội dung các thỏa thuận đều tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, có hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật được quy định tại điều 122, điều 124, điều 389 Bộ luật dân sự 2005 và các điều 471,474,476 Bộ luật dân sự 2015 và đều được các bên thừa nhận, không có tranh chấp nên có hiệu lực thi hành.

Về quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn tổng số tiền là 12.907.737.353 đồng theo 24 khế ước nhận nợ. Về số tiền giải ngân này, bị đơn đã nhận nợ, xác nhận. Quá trình thanh toán, bị đơn và nguyên đơn đều thừa nhận bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 1.330.000.000 đồng. Theo nguyên đơn, thì bị đơn còn phải trả nguyên đơn số tiền nợ gốc là 11.577.737.353 đồng (do bị đơn đã trả được 1.330.000.000 đồng). Tuy nhiên bị đơn lại không đồng ý cho rằng bị đơn chỉ còn nợ tiền nợ gốc là 7.670.000.000 đồng chứ không phải là 11.577.737.353 đồng như nguyên đơn yêu cầu do nguyên đơn giải ngân cho bị đơn 9.000.000.000 đồng cho dự án mua 5 tầng văn phòng, còn 3.907.737.353 đồng là nguyên đơn giải ngân cho bị đơn để bị đơn trả lãi cho chính khoản vay 9.000.000.000 đồng của nguyên đơn nên bị đơn không chịu trách nhiệm phải trả với số tiền 3.907.737.353 đồng này. Xem xét các tài liệu trong hồ sơ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại 24 giấy đề nghị giải ngân kèm theo khế ước nhận nợ thể hiện nội dung: bị đơn đề nghị nguyên đơn giải ngân một số tiền nhất định theo các điều khoản và điều kiện của hợp đồng tín dụng để thanh toán cho các nhu cầu sử dụng vốn vay được liệt kê tại bảng giải ngân đính kèm. Theo các bảng kê giải ngân và khế ước nhận nợ cũng thể hiện một số bảng kê và khế ước nhận nợ có nội dung giải ngân số tiền với mục đích cho vay để trả tiền lãi phát sinh thuộc khoản vay thanh toán tiền mua 05 tầng văn phòng. Tuy nhiên, xem xét hợp đồng tín dụng thấy rằng: mục đích vay tiền của bị đơn là để mua 05 tầng văn phòng tại Tòa nhà Petrolandmark Khu chung cư AP . Việc bị đơn đề nghị nguyên đơn giải ngân một số tiền để trả tiền lãi cho số tiền mua 05 tầng văn phòng này cũng nhằm mục đích để thực hiện nội dung hợp đồng tín dụng mà các bên thỏa thuận cụ thể là bị đơn vay tiền để mua 05 tầng văn phòng. Do vậy, bị đơn cho rằng không có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn để thanh toán tiền lãi của số tiền mua 05 tầng văn phòng là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc mà nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn mà bị đơn còn nợ chưa trả là 11.577.737.353 đồng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Bị đơn đề nghị áp dụng Chỉ thị số 01 của Ngân hàng

Nhà nước để xác định khoản vay 3.907.737.353 đồng để trả nợ lãi là không phù hợp quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thấy Chỉ thị 01 có nội dung: “không được thực hiện các nghiệp vụ nhằm che giấu nợ xấu như cho vay để trả nợ cũ ” nhưng ở đây Ngân hàng cho vay là để trả lãi thì không sai và còn có lợi cho doanh nghiệp khi doanh nghiệp vay không trả được lãi thì không bị lên nhóm nợ xấu không thể vay ở ngân hàng khác hay bị chuyển sang phải trả nợ quá hạn. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về số tiền nợ gốc nêu trên.

Về yêu cầu đòi nợ lãi của nguyên đơn thấy:

Tại hợp đồng tín dụng đã ký kết, các bên đã thỏa thuận: Khoản vay của bị đơn đối với nguyên đơn là khoản vay dài hạn, thời hạn 60 tháng. Lãi suất sẽ được xác định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ cụ thể. Lãi suất có điều chỉnh và áp dụng lãi suất thả nổi. Theo đó, tại từng khế ước nhận nợ đã thể hiện lãi suất nhận nợ kể từ khoản vay đầu tiên đến khoản vay cuối cùng có sự thay đổi từ 17% đến 25% là phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước cho phép thỏa thuận lãi suất cho vay giữa ngân hàng và doanh nghiệp quy định tại điều 91 Luật tổ chức tín dụng và điều 1 thông tư 14/2010 ngày 14/4/2010. Sau đó lãi suất cho vay được điều chỉnh theo hướng giảm (từ 20% xuống còn 11,7%/năm) Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã nộp các quyết định điều chỉnh lãi suất và thực hiện điều chỉnh lãi theo đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu về lãi của nguyên đơn là có căn cứ

Về kháng cáo của bị đơn về lãi cho rằng bị đơn không đồng ý yêu cầu về lãi của nguyên đơn thấy: Như đã phân tích nêu trên, kháng cáo của nguyên đơn về nợ gốc là không có căn cứ và cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu về nợ gốc và nợ lãi của nguyên đơn là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về nợ lãi. Giữ nguyên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi của bị đơn đối với nguyên đơn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với tổng số tiền là: 29.174.136.391 đồng, cụ thể: Nợ gốc: 11.577.737.353 đồng. Nợ lãi trong hạn: 6.875.843.940 đồng. Nợ lãi quá hạn: 10.720.555.098 đồng.

Xét kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp thấy:

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng đã ký, bị đơn đã ký các hợp đồng thế chấp với các tài sản bảo đảm sau:

* Hợp đồng thế chấp ngày 09/11/2009 với nội dung: Bị đơn đồng ý thế chấp là quyền nhận 05 tầng văn phòng tòa nhà Petrolandmark khu chung cư AP , phường AP , quận 2, TP Hồ Chí Minh và toàn bộ các quyền, quyền lợi, quyền tài

sản, quyền khai thác dự án, quyền thụ hưởng từ các hợp đồng mua bán/cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng dự án và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ quyền nhận 05 tầng văn phòng này hoặc từ các tài liệu và hợp đồng khác liên quan đến các tài sản này kể cả các khoản tiền và khoản bồi thường mà bên thế chấp được nhận hoặc sẽ được nhận.

Kèm theo hợp đồng thế chấp là Hợp đồng mua bán sản thương mại tại Tòa nhà văn phòng – trung tâm thương mại ngày 01/09/2010 giữa Công ty CP DKVNPN và Công ty Cổ phần BĐS VN .

Đối với tài sản thế chấp này là tài sản hình thành trong tương lai. Bị đơn sau khi nộp một khoản tiền 18 tỷ vào cho bên bán thì dự án có trục trặc cho đến bây giờ vẫn chưa triển khai được; nguyên đơn cũng xác nhận việc đến nay dự án chưa triển khai, chưa hình thành. Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu về việc phát mại đối với tài sản này. Như đã phân tích nêu trên, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp và có căn cứ. Cấp phúc thẩm không xét lại yêu cầu này của nguyên đơn.

*Đối với hợp đồng thế chấp ngày 21/03/2014 được ký giữa nguyên đơn và bị đơn có nội dung: bị đơn đồng ý thế chấp tài sản của mình gồm:

Toàn bộ phần diện tích tại diện tích tại sàn tầng lửng (tầng 2) – nhà B14 KL tại đường PNT , phường Phương Liên, quận Đống Đa mà bên thế chấp được quyền sở hữu theo Hợp đồng mua bán;

Toàn bộ các quyền, quyền lợi, quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ diện tích sản thương mại hoặc từ Hợp đồng bảo hiểm, các tài liệu và hợp đồng khác liên quan đến các tài sản này (Kể cả các khoản tiền và khoản phạt, bồi thường thiệt hại, tiền bảo hiểm (nếu có) mà bên thế chấp được nhận hoặc sẽ được nhận.

Nghĩa vụ đảm bảo theo Điều 2 của hợp đồng là toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ (gốc và lãi, các chi phí, bồi thường, phạt...) và các hợp đồng, cam kết đã và sẽ ký giữa bên thế chấp và Ngân hàng QĐ .

Xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp này, thấy:

Về hình thức: Hợp đồng thế chấp này được các bên ký kết nhưng không có công chứng, chứng thực.

Tại thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp (21/3/2014), luật đất đai 2003 có hiệu lực thi hành. Theo đó, Điều 130 Luật đất đai 2003 chỉ quy định về việc

hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước mà không có quy định nào liên quan đến việc thế chấp bằng quyền tài sản phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Đến luật đất đai năm 2013 cũng đã có quy định cụ thể: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản” (Khoản 3 điều 167), nếu có việc công chứng, chứng thực thì theo yêu cầu của các bên mà không bắt buộc.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty BĐS VN thể hiện ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản.

Như vậy, thấy rằng tại thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp thì pháp luật không có quy định việc thế chấp bằng quyền tài sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thế chấp bằng quyền tài sản thì hợp đồng thế chấp phải được công chứng, chứng thực.

Về việc đăng ký giao dịch bảo đảm: Theo Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hà Nội trả lời bằng văn bản số 259/CV-TT1 gửi Tòa án sơ thẩm có nội dung: Sổ đơn đăng ký 1150990055 được Trung tâm số 1 đăng ký biện pháp bảo đảm vào ngày 30 tháng 10 năm 2013 với tài sản đăng ký là: “Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán tầng lửng số 253/HĐMB/B14 giữa Công ty Cổ Phần Xây Dựng Sông Hồng với Công ty Cổ Phần Thương Mại và phát triển đô thị Sông Hồng (Tên mới: Công ty Cổ Phần BĐS VN) ngày 25 tháng 03 năm 2009 chi tiết như sau: Tài sản thuộc địa chỉ: Tầng lửng (tầng 2), Nhà B14 KL , đường PNT , Phường KL , Quận ĐĐ , Hà Nội”. Sổ đơn này đã được xóa đăng ký 4055575123 vào ngày 06 tháng 11 năm 2019. Sổ đơn đăng ký 1156758361 được Trung tâm số 1 đăng ký biện pháp bảo đảm vào ngày 24 tháng 03 năm 2014 với tài sản đăng ký là: “Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán tầng lửng số 253/HĐMB/B14 ngày 25/03/2009 được ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng và Công ty Cổ phần thương mại và phát triển Đô thị Sông Hồng (nay là Công ty Cổ phần BĐS VN) (không bao gồm quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà)”. Đơn này đã được xóa đăng ký thế chấp vào ngày 25/7/2014. Đến ngày 20/11/2021, Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại TP Hà Nội tiếp tục chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng đối với tài sản là Quyền tài sản là quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán, quyền được bồi thường thiệt hại, quyền thụ hưởng bảo hiểm phát sinh từ hợp đồng mua bán tầng lửng số 253/HĐMB/B14 ký ngày 25/3/2009 giữa Công

ty CP xây dựng Sông Hồng và Công ty CP BĐS VN về việc mua bán toàn bộ diện tích tầng lửng nhà B14 KL, ĐĐ, Hà Nội

Theo quy định tại điểm d khoản 1 điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP quy định về các trường hợp phải đăng ký giao dịch bảo đảm có quy định trường hợp: “Thế chấp một tài sản để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ”. Trong vụ án này, tài sản là Tòa nhà B14, tập thể KL là tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với cả Ngân hàng Công Thương và Ngân hàng QĐ nên theo quy định thì phải đăng ký giao dịch bảo đảm. Do vậy, nguyên đơn đã thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm vào các ngày 24/3/2014 và ngày 19/11/2021 là đúng quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm cho rằng các bên không thực hiện đúng trình tự theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm nên xác định hợp đồng thế chấp không có hiệu lực là chưa chính xác.

Về nội dung:

Theo hợp đồng mua bán số 253/HĐMB/B14 ngày 25/3/2009 giữa Công ty Cổ phần xây dựng Sông Hồng và Công ty CP thương mại và phát triển đô thị Sông Hồng (Sau này là Công ty CP BĐS VN), các bên đều thống nhất việc mua bán tầng lửng (sàn thương mại) là để Công ty CP BĐS VN sử dụng cho mục đích kinh doanh (điều 4 hợp đồng mua bán) mà không phải là mua căn hộ chung cư với mục đích để ở.

Do vậy, tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp mà Công ty BĐS VN ký kết với Nguyên đơn là quyền tài sản đối với diện tích tầng lửng tại Tòa nhà B14 tập thể KL bao gồm: quyền kinh doanh, các quyền lợi và lợi ích khác gắn liền hoặc phát sinh từ diện tích sàn thương mại này...Quyền tài sản này là tài sản được thế chấp theo quy định tại điều 322, Bộ luật dân sự 2005; Khoản 2 Điều 4 Nghị định 163/2006 quy định định nghĩa về Tài sản bảo đảm đồng thời cũng được các bên thỏa thuận, thống nhất là tài sản bảo đảm trong hợp đồng thế chấp. Việc tài sản thế chấp chính là quyền tài sản chứ không phải là quyền sử dụng đất tại B14 tập thể KL được các bên xác định rõ ràng ngay từ tiêu đề của hợp đồng là “Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng”. Như vậy, rõ ràng tài sản bảo đảm đối với khoản vay của bị đơn ngay từ đầu đã được các bên xác định rõ là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp không được công chứng, chứng thực và tài sản bảo đảm không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên theo quy định tại khoản 1 điều 91 luật Nhà ở năm 2005 thì hợp đồng không phát sinh

hiệu lực. Cấp phúc thẩm thấy rằng: Như đã phân tích nêu trên, việc mua bán tầng lửng tại Tòa B14 tập thể KL của Công ty BĐS VN là với mục đích để kinh doanh, không phải là mua căn hộ chung cư để ở nên không bị điều chỉnh bởi luật nhà ở như cấp sơ thẩm viện dẫn bởi vì Điều 1 Luật nhà ở năm 2005 quy định: *“Phạm vi điều chỉnh: Luật này quy định về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở. Nhà ở theo quy định của Luật này là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân”*. Mặt khác, Công ty Cổ phần kinh doanh BĐS VN là doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản

Về việc bị đơn cho rằng tại thời điểm thế chấp thì tài sản thế chấp cũng đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Tuy nhiên, theo quy định tại điều 324 Bộ luật tố tụng dân sự 2005 thì một tài sản có thể được dùng để bảo đảm thực hiện cho nhiều nghĩa vụ dân sự. Theo lời khai của bị đơn thì bị đơn đã thông báo việc tiếp tục dùng tài sản bảo đảm này để thế chấp cho khoản vay của bị đơn tại Ngân hàng QĐ cho Ngân hàng Công thương Việt Nam và Ngân hàng Công thương Việt Nam không có ý kiến phản đối gì từ trước cho đến nay. Như vậy, chính bị đơn đã thông báo cho Ngân hàng Công thương và Ngân hàng công thương cũng đã biết nhưng không có ý kiến gì. Về phía bị đơn cũng không thông báo cho nguyên đơn biết việc bị đơn đã thế chấp tài sản này tại Ngân hàng Công thương. Do vậy, bị đơn phải chịu trách nhiệm về việc ký hợp đồng thế chấp đối với khoản vay tại Ngân hàng QĐ. Thực tế, ngày 06/11/2019, bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ đối với Ngân hàng Công thương và tài sản thế chấp là toàn bộ sàn thương mại tại tầng lửng Tòa B14 tập thể KL hiện đã được giải chấp. Bị đơn còn cho rằng người đại diện theo pháp luật của bị đơn ký hợp đồng thế chấp vượt quá thẩm quyền, chưa có sự đồng ý của đại diện cổ đông của Công ty BĐS VN là vi phạm luật doanh nghiệp về giá trị tài sản thế chấp lớn hơn 70% giá trị doanh nghiệp nên vô hiệu và Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận được đơn trình bày của ông Hoàng Ngọc Dũng với tư cách cổ đông và của bà Trần Hoàng Oanh với tư cách là người góp vốn cho rằng hợp đồng thế chấp giữa bị đơn với Ngân hàng là vô hiệu. Về nội dung này Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng bà Oanh gửi văn bản đến Tòa án nói mình là người vóp vốn vào sàn thương mại có xuất trình hợp đồng góp vốn ký ngày 15/3/2010 với số tiền 4,05 tỷ đồng thế nhưng trong điều lệ Công ty BĐS VN thì bà Oanh lại là cổ đông Công ty cũng với số vốn góp 4,05 tỷ đồng nên lời khai này của bà Oanh có mâu thuẫn và thỏa thuận giao 225m2 sàn tại tầng lửng B14

KL không có giá trị. Theo Đăng ký kinh doanh của Công ty BĐSVN thể hiện vốn điều lệ của Công ty là 150 tỷ đồng và báo cáo tài chính thể hiện Công ty có tài sản trị giá 222.955.000.000 đồng nên Hội đồng quản trị công ty họp và ra nghị quyết về việc thế chấp tài sản bảo đảm là tầng lửng B14 KL không vi phạm luật doanh nghiệp. Cổ đông của Công ty BĐSVN phải chịu rủi ro nếu trước đó do công ty kinh doanh kém hiệu quả. Việc Công ty BĐSVN tự phân chia thế chấp là không phù hợp quy định của pháp luật và là việc làm nội bộ Công ty mà người nhận thế chấp tài sản hợp lệ không phải biết. Còn nếu các cổ đông thấy người đại diện theo pháp luật của Công ty có việc làm sai gây thiệt hại cho Công ty có quyền khởi kiện đòi bồi thường theo điều 105 và điều 106 Luật doanh nghiệp 2020.

Từ những phân tích trên, thấy rằng: Kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị cấp phúc thẩm xác định hợp đồng thế chấp do các bên ký kết ngày 21/3/2014 là có hiệu lực và chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, cần sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Do việc sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về đề nghị được phát mại các tài sản để bảo đảm việc thi hành án nên các cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp đang thuê hay sử dụng sàn thương mại tại B14 tập thể KL phải di dời đi nơi khác để thi hành án. Giữa họ với nhau hay giữa họ với bên cho thuê nếu không thống nhất và xảy ra tranh chấp thì được giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu. Tại thời điểm thi hành án thì các tổ chức, doanh nghiệp và cá nhân phải di dời và có nghĩa vụ kê khai với cơ quan thi hành án các phần xây dựng, cải tạo của mình.

Công ty Cổ phần LLT là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nhưng trong suốt quá trình tố tụng không tham gia, không có ý kiến gì nên phải chịu trách nhiệm về việc không chứng minh, bảo vệ quyền lợi cho mình theo điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự

Công ty CP bất động sản Việt Nam khai rằng Công ty LLT trả nợ thay cho Công ty BĐSVN khoảng 20 tỷ trong đó có 05 tỷ trả cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam nên đã chuyển các hợp đồng thuê từ Công ty BĐSVN sang cho Công ty LLT cũng như giao bản chính hợp đồng chuyển nhượng sàn thương mại B14 cho Công ty LLT. Thấy rằng, tại thời điểm có việc thỏa thuận giữa Công ty BĐSVN và Công ty LLT đối với sàn thương mại B14 KL thì nó đã là tài sản thế chấp mà Công ty BĐSVN ký với Ngân hàng QĐ và theo tài liệu trong hồ sơ thì Công ty LLT được thành lập trên cơ sở góp vốn của 4 cá nhân (550 triệu) và Công

ty CP BĐS VN . Tài sản góp vốn chính là sản thương mại với giá 66.125.000.000 đồng nên tỷ lệ sở hữu của Công ty BĐS VN tại Công ty LLT là trên 99% nên về bản chất hai công ty này là một. Do hai bên không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Tòa án chưa xem xét. Nếu tranh chấp họ sẽ giải quyết trong một vụ án khác. Hợp đồng mua bán số 253/HĐMB/B14 ngày 29/3/2009, Ngân hàng đang giữ khi nhận thế chấp tầng lửng B14 KL và đã xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với quy định của pháp luật pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều: 122,124 322, 324, 342, 351, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005.

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

Căn cứ: Luật đất đai 2003; Khoản 3 điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 1 Luật nhà ở 2005

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

Căn cứ Nghị định 163/NĐ-CP của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng QĐ và không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần BĐS VN đối với bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2022/KDTM-ST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân quận HBT , thành phố Hà Nội

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2022/KDTM-ST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân quận HBT , thành phố Hà Nội và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng QĐ .

1.1 Buộc Công ty Cổ phần BĐS VN phải trả cho Ngân hàng TMCP QĐ các khoản tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 396.10.054.296402.TD và

các giấy nhận nợ kèm theo được ký kết giữa các bên tính đến ngày 20/01/2022 với tổng số tiền là 29.174.136.391 đồng (Hai mươi chín tỷ một trăm bảy mươi tư triệu một trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm chín mươi một đồng), cụ thể: Nợ gốc: 11.577.737.353 đồng. Nợ lãi trong hạn: 6.875.843.940 đồng. Nợ lãi quá hạn: 10.720.555.098 đồng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

1.2 Trường hợp Công ty Cổ phần BĐS VN không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP QĐ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 125.14.054.296402.DB ngày 21/3/2014 được ký kết giữa Công ty Cổ phần BĐS VN với Ngân hàng TMCP QĐ . Tài sản bảo đảm là:

- Toàn bộ phần diện tích tại diện tích sàn tầng lửng (tầng 2) – Nhà B14 KL tại đường PNT , phường KL , quận ĐĐ , Hà Nội mà bên thế chấp được quyền sở hữu theo hợp đồng mua bán.

- Toàn bộ các quyền, quyền lợi, quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ diện tích sàn thương mại hoặc từ hợp đồng bảo hiểm, các tài liệu và hợp đồng khác liên quan đến các tài sản này (kể cả các khoản tiền và khoản phạt, bồi thường thiệt hại, tiền bảo hiểm (nếu có) mà bên thế chấp được nhận hoặc sẽ được nhận)

1.3 Ngân hàng TMCP KT , Công ty Cổ phần EGR , Công ty Cổ phần AN , Công ty CP CMS và ông ĐỖ Văn Lân có trách nhiệm chuyển dọn toàn bộ trang thiết bị đi nơi khác để thi hành án trong trường hợp phải phát mại tài sản (tầng lửng nhà B14 KL) để thu hồi nợ. Nếu có tranh chấp giữa các Công ty trên với nhau hay giữa các công ty trên với Công ty cổ phần BĐS VN cũng như Công ty Cổ phần đầu tư LLT thì được giải quyết trong vụ án khác

1.4 Các cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp ghi tại điều 1.3 quyết định này hoặc các cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp khác hiện đang sử dụng, quản lý tầng lửng B14 KL dưới mọi hình thức phải chuyển dọn đi nơi khác để đảm bảo thi hành án.

Tại thời điểm Thi hành án, các cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp đó phải kê khai với cơ quan thi hành án phần cải tạo, sửa chữa nếu có làm căn cứ để giải quyết tranh chấp với bên cho thuê

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QĐ về việc rút yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền nhận 5 tầng văn phòng tòa nhà Petrolandmark khu chung cư AP , phường AP , Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số 216.10.054.296402.BD ký ngày 09/11/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP QĐ và bên thế chấp là Công ty Cổ phần BĐS VN và yêu cầu về việc buộc bị đơn phải trả số tiền lãi phạt 587.385.949 đồng.

3/ Về án phí:

Công ty Cổ phần BĐS VN phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền là: 137.174.000 đồng được trừ vào 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 12190 ngày 25/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận HBT , Hà Nội. Công ty Cổ phần BĐS VN còn phải nộp 135.174.000 đồng.

Trả lại Ngân hàng TMCP QĐ số tiền 60.500.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 02621 ngày 30 /7/2019 và 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 12225 ngày 17/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận HBT , thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 30/11/2022

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Tòa án ND Q. HBT ;
- Chi cục THADS Q. HBT ;
- Dương sự.
- Lưu.

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

Hoàng Minh Thành