

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

Bản án số: 59/2019/KDTM-PT

Ngày: 12/ 06/2019

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Ngô Tuyết Băng**

Các Thẩm phán : Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Bà Dương Thị Huệ** - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:
Ông Trần Chí Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 12/6/2019, 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 127/2018/TLPT-KDTM ngày 17/12/2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2019/QĐ-PT ngày 09/5/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 163/2019/QĐ-HPT ngày 24/5/2019 giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP ĐA

Địa chỉ: Số 25, phố THĐ, quận HK, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Phạm Quang H, ông Lê Văn T** – Cán bộ Ngân hàng. (Giấy ủy quyền số 882/2016/UQ-SEABank ngày 15/3/2016)
(Có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH ST

Trụ sở: Số 79, phố HB, phường HB, quận HK, thành phố Hà Nội.

Địa điểm kinh doanh: Số 142, phố NNN, phường KM, quận TX, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Đỗ Thủy T** - Chức vụ: Giám đốc Công ty
(Vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1-Ông Đỗ Văn T ,Sinh năm 1969

2-Bà Cao Thị O , sinh năm 1978

3-Chị Đỗ Thị Thanh T , sinh 1998

4-Anh Đỗ Thanh T, sinh 1999

Cùng trú tại: Số 10, ngách 2, ngõ 66, phố HTM, tổ 20, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội. (Ông T , bà O có mặt).

5-Ông Nguyễn Mạnh T ,sinh năm 1968

6- Bà Nguyễn Thị Phương D , sinh năm 1974

7-Anh Nguyễn Công T , sinh năm 1994

Cùng trú tại: Thôn IV, xã VQ, huyện TT , thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

8-Ông Trịnh Văn N ,sinh năm 1950

9-Bà Nguyễn Thị M , sinh năm 1951

10-Bà Trịnh Thanh T , sinh năm 1998

11-Ông Vũ Duy K , sinh năm

Cùng trú tại: Số 20/174, phố NNN, phường PM, quận TX , thành phố Hà Nội.
(Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Theo đơn khởi kiện và các bản khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP ĐA do người đại diện theo ủy quyền trình bày : Ngày 25/9/2009, Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh Láng Hạ có ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số 18.2009.09.06 với Công ty TNHH ST . Nội dung Hợp đồng thể hiện việc Ngân hàng TMCP ĐA cấp hạn mức tín dụng cho Công ty TNHH ST tối đa 4.500.000.000 đồng.

Ngày 11/11/2009, Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh Láng Hạ ký kết Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 18.200911.07 với Công ty TNHH ST với nội dung Ngân hàng cho Công ty TNHH ST vay 1.000.000.000 đồng.

Thời hạn cho vay của mỗi hợp đồng là 04 tháng và 06 tháng; Mục đích để bổ sung vốn lưu động; Lãi suất cho vay trong hạn được xác định tại thời điểm giải ngân/nhận nợ bắt buộc của từng món tiền vay được ghi trong khế ước nhận nợ cụ thể, trường hợp có thay đổi về lãi suất vay Ngân hàng sẽ thông báo bằng văn bản cho bên vay.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại Hợp đồng hạn mức và Hợp đồng tín dụng nêu trên gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 118 (2), tờ bản đồ số 35, tại Thôn IV, xã VQ, huyện TT , Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 452690 do Ủy ban nhân dân huyện Thành Trì cấp cho bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Mạnh T ngày 98/12/2006.

- Quyền sử dụng đất tại thửa số (113-2) + (113-3), tờ bản đồ số 27 tại tổ 42 phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 896307 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp cho ông Đỗ Văn T ngày 20/01/2009.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 20/174 phố Phố NNN, phường PM quận TX , Thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số 1011105968 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp cho ông Lã Quang V và bà Nguyễn Thị Thủy, được đăng ký sang tên cho ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị M ngày 17/4/2007.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 10, phường Nghĩa Đô, quận CG , thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị Oanh, ông Lê Văn Mai (Ngân hàng đã giải chấp tài sản đảm bảo cho bà O ngày 15/5/2011).

Sau khi ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng; Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, Ngân hàng TMCP ĐA đã giải ngân cho Công ty TNHH ST số tiền 5.500.000.000đ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng do Công ty TNHH ST đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP ĐA như hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng.

Nay Ngân hàng TMCP ĐA khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH ST phải thanh toán trả các khoản nợ gồm: Nợ gốc: 3.414.196.142 đồng; Nợ lãi: 4.319.957.789 đồng; Tổng cộng: 7.734.153.931đồng.

Trường hợp Công ty TNHH ST không trả nợ cho Ngân hàng TMCP ĐA , thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 118 (2), tờ bản đồ số 35, tại Thôn IV, xã VQ, huyện TT , Thành phố Hà Nội của bà Nguyễn Thị Phương D , ông Nguyễn Mạnh T ; Quyền sử dụng đất tại thửa số (113-2) + (113-3), tờ bản đồ số 27 tại tổ 42 phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội của ông Đỗ Văn T ; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 20/174 phố Phố

NNN, phường PM quận TX , Thành phố Hà Nội của ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị M .

Tại bản tự khai và các biên bản lấy lời khai tại Tòa bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Mạnh T thống nhất trình bày: Ông bà có vay của Công ty TNHH ST 300.000.000 đồng và được Công ty TNHH ST yêu cầu phải thế chấp nhà đất của ông bà để đảm bảo cho khoản nợ này với thỏa thuận khi ông bà trả hết số nợ 300.000.000 đồng cùng số tiền tương đương 2% phí thì Công ty TNHH ST trả lại giấy tờ nhà đất cho ông bà. Sau khi ông bà đưa sổ đỏ của mình cho ông Trịnh Hoài T (người của Công ty ST) thì được nhân viên Ngân hàng TMCP ĐA mời ra quán Cà phê để ký Hợp đồng thế chấp giữa ông bà và Ngân hàng ĐA để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH ST . Hợp đồng chỉ nêu giá trị tài sản thế chấp là 1.518.750.000 đồng không ghi rõ thế chấp đảm bảo cho khoản vay là bao nhiêu. Số tiền ông bà vay từ Công ty TNHH ST thì ông bà vẫn phải trả tiền lãi của số tiền này trong 11 tháng (từ tháng 11/2009 đến tháng 10/2010). Nay ông bà chỉ đồng ý thanh toán trả 300.000.000 đồng tiền gốc ông bà đã vay cùng 100.000.000 đồng tiền lãi cho Ngân hàng TMCP ĐA với điều kiện là Ngân hàng phải cho ông bà rút tài sản của ông bà đã thế chấp tại Ngân hàng. Đề nghị Tòa án làm rõ trách nhiệm của Công ty TNHH ST về việc đã lợi dụng và làm thiệt hại đến tài sản của ông bà.

Tại biên bản tự khai và các biên bản lấy lời khai tại Tòa ông Trịnh Văn N , bà Nguyễn Thị M và bà Trịnh Thanh T trình bày: Ông, bà thừa nhận việc ông, bà có dùng tài sản là nhà đất của ông bà tại địa chỉ số 20/174, phố Nguyễn Ngọc Nại, quận TX , Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH ST ở Ngân hàng TMCP ĐA . Do làm ăn thua lỗ nên Công ty TNHH ST phải tạm dừng hoạt động. Ngày 02/11/2012, gia đình ông bà đã mang tiền đến nộp cho Ngân hàng TMCP ĐA nhưng không được Ngân hàng tiếp nhận. Nay gia đình đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian để gia đình ông bà thu xếp trả nợ thay cho Công ty TNHH ST 2.000.000.000đ và rút tài sản thế chấp của gia đình.

Tại bản tự khai và các biên bản ghi lời khai tại Tòa ông Đỗ Văn T và bà Cao Thị O thống nhất trình bày: Nguồn gốc đất thế chấp tại Tổ 42, phường MD , quận CG , Hà Nội (Nay là số 10, ngách 2, ngõ 66 Hồ Tùng Mậu, phường MD , quận CG , Hà Nội) là của bố mẹ đẻ ông T đã phân chia cho vợ chồng ông từ năm 1999. Vợ chồng ông đã làm nhà cấp 4 và ăn ở ổn định tại nhà đất này từ năm 2000. Dù được phân chia trên thực tế nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận CG cấp năm 2000 thì diện tích đất nêu

trên là 1 phần trong toàn bộ thửa đất mang tên bà Nguyễn Thị Xuân (mẹ ông T). Tháng 01/2009 bà Xuân mới tách ra cho các con bằng hợp đồng tặng cho tài sản trong đó có ông T .

Khi ký Hợp đồng thế chấp, ông T không nói gì cho bà O biết.

Nay ông, bà không đồng ý yêu cầu phát mại tài sản thế chấp mang tên ông T , vì tài sản này là tài sản chung của vợ chồng ông. Một mình ông T ký hợp đồng thế chấp là không đúng nên hợp đồng thế chấp không có giá trị.

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia tố tụng nhưng người đại diện theo pháp luật của Công ty ST vắng mặt không lý do và không có văn bản thể hiện quan điểm trước yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2015/KDTM-ST ngày 23/11/2015 của Tòa án nhân dân quận HK , thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐA đối với Công ty TNHH ST .

2. Buộc Công ty TNHH ST phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP ĐA tổng số tiền là 7.734.153.931đ (Bảy tỷ, bảy trăm ba tư triệu, một trăm năm ba nghìn, chín trăm ba một đồng) còn nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1820090906 ngày 25/9/2009 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 1820091107 ngày 11/11/2009 ký giữa Ngân hàng TMCP ĐA - Chi nhánh Láng Hạ và Công ty TNHH ST .

3. Nếu Công ty TNHH ST không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP ĐA có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn IV, xã VQ, TT , Hà Nội theo Giấy chứng nhận số AD 452690 ngày 08/12/2006 do UBND huyện TT cấp cho bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Mạnh T .

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 42, phường MD , quận CG , Hà Nội theo Giấy chứng nhận số AN 896307 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Đỗ Văn T .

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 20/174 Phố NNN, phường PM TX , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 10111050968 ngày 22/10/2002 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Lã Quang V và bà Nguyễn Thị Thu T , đăng ký sang tên cho ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị M ngày 17/4/2007.

Nay các bên bảo lãnh trả nợ thay cho Công ty ST thì tỷ lệ thanh toán trên tổng dư nợ (gốc + lãi) đối với ông Đỗ Văn T là 2.798.881.966đ, đối với ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị M là 3.106.655.436đ, đối với ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị Phương D là 1.828.616.529đ, trường hợp số tiền xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết toàn bộ khoản nợ thì Công ty TNHH ST vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP ĐA.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về việc phải chịu lãi suất do chậm thi hành án; nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm cùng quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, ngày 01/12/2015 bà Nguyễn Thị Phương D gửi đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 23/12/2015, ông Đỗ Văn T gửi Đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và buộc Ngân hàng TMCP ĐA trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

Tại bản án phúc thẩm số 68/2016/KDTM-PT ngày 25/8/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP ĐA đối với Công ty TNHH ST.

2. Công ty TNHH ST phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP ĐA 3.414.196.142đ (nợ gốc) và 4.319.957.789đ (lãi quá hạn). Tổng cộng là 7.734.153.931đ (Bảy tỷ, bảy trăm ba tư triệu, một trăm năm ba nghìn, chín trăm ba một đồng).

3. Trường hợp Công ty TNHH ST không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP ĐA có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 118 (2), tờ bản đồ số 35, địa chỉ: Thôn IV, xã VQ, huyện TT, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện TT, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận số AD 452690 ngày 08/12/2006 cho bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Mạnh T.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 65, địa chỉ số 20/174 phố Phố NNN, phường PM quận TX, thành phố Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số 10111050968 ngày 22/10/2002 cho ông Lã Quang V và bà Nguyễn Thị Thu T , đăng ký sang tên cho ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị M ngày 17/4/2007.

4. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng TMCP ĐA đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa (113-2) + (113-3), tờ bản đồ số 27, địa chỉ: tổ 42, phường MD , quận CG , thành phố Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Đỗ Văn T số Giấy chứng nhận AN 896307 ngày 20/01/2009. Ngân hàng có trách nhiệm hoàn trả ông Đỗ Văn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất nêu trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí .

Ngày 15/12/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quyết định kháng nghị số 23/2017/KN-KDTM kháng nghị toàn bộ bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 68/2016/KDTM-PT ngày 25/8/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

Tại quyết định số 06/2018/KDTM-GĐT ngày 12/4/2018 của Tòa án cấp cao tại Hà Nội đã quyết định:

Hủy bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 68/2016/KDTM-PT ngày 25/8/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay các đương sự thống nhất xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra thì không còn tài liệu chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án. Các bên đương sự không thống nhất được việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: Ngân hàng TMCP ĐA yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH ST phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP ĐA tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 18/11/2015 là: 6.884.153.391 đồng (Trong đó nợ gốc là: 2.607.080.175 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 2.851.382.504 đồng; Nợ lãi quá hạn là : 1.425.691.252 đồng).; Không yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn IV, xã VQ, TT , Hà Nội theo Giấy chứng nhận số AD 452690 ngày 08/12/2006 do UBND huyện TT cấp cho bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Mạnh T , vì ngày 23/7/2017 Ông T , bà D đã nộp trả nợ thay cho Công

ty TNHH ST 850.000.000 đồng (Ngân hàng đã trừ vào khoản nợ gốc là 807.115.967 đồng; Nợ lãi: 42.884.303 đồng), nên Ngân hàng đã giải chấp tài sản đảm bảo trên cho ông Thường, bà D .

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: sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích nội dung vụ án. Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử : Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; Buộc bị đơn phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP ĐA tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 18/11/2015 là: 6.884.153.391 đồng (Trong đó nợ gốc là: 2.607.080.175 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 2.851.382.504 đồng; Nợ lãi quá hạn là : 1.425.691.252 đồng); Trường hợp Công ty TNHH ST không thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP ĐA số tiền này thì Ngân hàng TMCP ĐA có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 65 tại số 20/174 Phố NNN, phường PM TX , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 10111050968 ngày 22/10/2002 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Lã Quang V và bà Nguyễn Thị Thu T , đăng ký sang tên cho ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị M ngày 17/4/2007. Để thu hồi số tiền nợ: Tạm tính đến hết ngày 18/11/2015 là: 3.106.036.219 đồng. Trong đó: nợ gốc là: 1.371.141.172 đồng, lãi trong hạn là: 1.156.596.698 đồng; Nợ lãi quá hạn là : 578.298.349 đồng; Quyền sử dụng đất tại thửa số (113-2) + (113-3), tờ bản đồ số 27 tại tổ 42, phường MD , quận CG , Hà Nội theo Giấy chứng nhận số AN 896307 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Đỗ Văn T . Để thu hồi số tiền nợ: Tạm tính đến hết ngày 18/11/2015 là: 2.799.763.723 đồng. Trong đó: nợ gốc là 1.235.939.003 đồng, lãi trong hạn là 1.042.549.813 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 521.274.907 đồng.

Diện tích nhà 5 tầng là tài sản chung của ông T , bà O trên thửa đất này sẽ được giải quyết khi thi hành án.

Đình chỉ đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn IV, xã VQ, TT , Hà Nội theo Giấy chứng nhận số

AD 452690 ngày 08/12/2006 do UBND huyện TT cấp cho bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Mạnh T.

Về án phí : Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa.

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]. Về tố tụng:

1.1.1. Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Đỗ Văn T và đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Phương D làm trong thời hạn kháng cáo, biên lai nộp tiền tạm ứng kháng cáo nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

Ông Trịnh Văn N , bà Nguyễn Thị M , bà Trịnh Anh Tú, ông Vũ Duy K cũng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án nhưng khi được Tòa án giao Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm thì không nộp vì vậy những người này coi như đã từ bỏ việc kháng cáo.

1.1.2. Về người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự trong vụ án. Ông Đỗ Thủy T đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH ST , bà Nguyễn Thị M , ông Trịnh Văn N , chị Trịnh Thanh T , anh Vũ Duy K ; Ông Nguyễn Mạnh T , bà Nguyễn Nguyễn Thị Phương D , anh Nguyễn Công T đều vắng mặt không có lý do. Ông Trịnh Văn N , bà Nguyễn Thị M có đơn xin vắng mặt và đề nghị Tòa án hoãn phiên tòa vào ngày khác. Theo quy định tại Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt Ông Đỗ Thủy T đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH ST ; Bà Nguyễn Thị M , ông Trịnh Văn N , chị Trịnh Thanh T , anh Vũ Duy K ; Ông Nguyễn Mạnh T , bà Nguyễn Thị Phương D , anh Nguyễn Công T .

[2]. Về nội dung:

2.1. Quyết định giám đốc thẩm số 06 ngày 12/4/2018 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Hủy bản án phúc thẩm số 68/2016/KDTM-PT ngày 25/8/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm theo hướng xác định diện tích đất tại 42 phường MD, quận CG, Hà Nội là tài sản riêng của ông Đỗ Văn T và phân chia nghĩa vụ đảm bảo đối với từng tài sản bảo đảm theo tỷ lệ. Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nợ gốc và nợ lãi: Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 25/9/2009 và ngày 11/11/2009, Ngân hàng TMCP ĐA và Công ty TNHH ST ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 18.2009.09.06 và Hợp đồng Hạn mức số 1820091107 với nội dung Ngân hàng TMCP ĐA cho Công ty TNHH ST vay theo hạn mức tín dụng với tổng số tiền là 5.500.000.000 đồng, để bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Ngân hàng TMCP ĐA đã giải ngân cho Công ty TNHH ST 5.500.000.000 đồng.

Xét thấy, các Hợp đồng hạn mức tín dụng giữa Ngân hàng TMCP ĐA và Công ty TNHH ST được ký kết theo quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐA về việc buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, nợ lãi theo đề nghị của nguyên đơn là: 7.734.153.931 đồng (trong đó nợ gốc là 3.414.196.142 đồng; Nợ lãi là: 4.319.957.789 đồng) là phù hợp với Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và các thỏa thuận về lãi suất trong Hợp đồng tín dụng là có căn cứ và đúng pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử ngày 23/7/2017 Ông T, bà D đã thanh toán trả cho Ngân hàng 850.000.000 đồng. Số tiền này Ngân hàng đã trừ vào nợ gốc là: 807.115.967 đồng và nợ lãi là: 42.884.303 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng TMCP ĐA chỉ yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH ST phải thanh toán trả Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 18/11/2015 là: 6.884.153.391 đồng (Trong đó nợ gốc là: 2.607.080.175 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 2.851.382.504 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 1.425.691.252

đồng). Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của Ngân hàng TMCP ĐA là có căn cứ, nên được chấp nhận. Buộc Công ty TNHH ST phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP ĐA toàn bộ số tiền là: 6.884.153.391 đồng (Trong đó nợ gốc là: 2.607.080.175 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 2.851.382.504 đồng; Nợ lãi quá hạn là : 1.425.691.252 đồng).

Công ty TNHH ST còn tiếp tục phải trả nợ lãi cho Ngân hàng TMCP ĐA trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng hạn mức tín dụng kể từ ngày 19/11/2015 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc trên.

2.2.Đối với tài sản đảm bảo cho khoản vay, Hội đồng xét xử xét thấy:

+ Ngày 11/11/2009, ông Nguyễn Mạnh T , bà Nguyễn Thị Phương D ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn IV, xã VQ, TT , Hà Nội theo Giấy chứng nhận số AD 452690 ngày 08/12/2006 do UBND huyện TT cấp cho bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Mạnh T để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH ST . Giá trị bảo lãnh của tài sản tối đa là 1.518.750.000 đồng.

+Ngày 17/3/2009, ông Đỗ Văn T ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 42, phường MD , quận CG , Hà Nội theo Giấy chứng nhận số AN 896307 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Đỗ Văn T để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH ST . Giá trị bảo lãnh của tài sản tối đa là 2.324.600.000 đồng.

+ Ngày 01/10/2009, ông Trịnh Văn N , bà Nguyễn Thị M ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 20/174 Phố NNN, phường PM TX , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 10111050968 ngày 22/10/2002 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Lã Quang V và bà Nguyễn Thị Thu T , đăng ký sang tên cho ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị M ngày 17/4/2007 để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH ST . Giá trị bảo lãnh của tài sản tối đa là 2.580.220.000 đồng.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 10, phường Nghĩa Đô, quận CG , thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị Oanh, ông Lê Văn Mai. Ngày 15/5/2011, Ngân hàng đã giải chấp tài sản đảm bảo này cho bà Hoàng Thị Oanh.

Nay Ngân hàng TMCP ĐA chỉ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với 02 tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 42,

phường MD , quận CG , Hà Nội của ông Đỗ Văn T và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 20/174 Phố NNN, phường PM TX , Hà Nội thuộc quyền sở hữu của ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị M . Còn 02 tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất tại tổ 10, phường Nghĩa Đô, quận CG , thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị Oanh và ông Lê Văn Mai đã được Ngân hàng TMCP ĐA giải chấp ngày 15/5/2011; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn IV, xã VQ, TT , Hà Nội thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Mạnh T , thì Ngân hàng TMCP ĐA đã giải chấp ngày 23/7/2017. Do đó, Ngân hàng TMCP ĐA không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với hai tài sản này.

2.2.1. Xem xét các hợp đồng thế chấp của từng tài sản đối với khoản vay của Công ty ST , Hội đồng xét xử xét thấy:

-Hợp đồng thế chấp ngày 01/10/2009 tại Văn phòng công chứng NT giữa : Bên thế chấp là ông Trịnh Văn N , bà Nguyễn Thị M và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Đông Nam Á. Nội dung hợp đồng thể hiện: Ông N , bà M đồng ý dùng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của mình tại số 20/174 Phố NNN, phường PM quận TX , Hà Nội để bảo lãnh cho khoản vay tối đa là 2.850.220.000 đồng và nợ lãi và các chi phí phát sinh khác của Công ty ST tại Ngân hàng TMCP ĐA . Việc ký hợp đồng thế chấp giữa ông N , bà M và Ngân hàng TMCP ĐA đều do các bên tự nguyện; về hình thức, nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Nên trường hợp Công ty TNHH ST không thanh toán được khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP ĐA thì Ngân hàng TMCP ĐA được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong phạm vi bảo lãnh đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

-Hợp đồng thế chấp ngày 17/3/2009 giữa: Bên thế chấp là ông Đỗ Văn T và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP ĐA . Nội dung hợp đồng thể hiện: Ông T đồng ý dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên mình tại thửa (113-2) + (113-3), tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ tổ 42, phường MD , quận CG , Hà Nội để bảo lãnh cho khoản vay tối đa là 2.324.600.000 đồng của Công ty ST tại Ngân hàng TMCP ĐA .

Quá trình giải quyết vụ án ông T bà O cho rằng: Nguồn gốc diện tích đất ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một phần trong tổng số 683m² đất của bố mẹ ông T là cụ Đỗ Cát Căn và cụ Nguyễn Thị Xuân (đều đã chết). Sau khi cụ Căn chết, ngày 07/01/2009 các đồng thừa kế của cụ Căn và cụ

Xuân đã thống nhất lập văn bản để lại toàn bộ tài sản là bất động sản cho cụ Xuân. Sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên, cụ Xuân đã tặng cho con trai là ông Đỗ Văn T 118m² đất trong tổng số 683m² đất. Sau khi được tặng cho, ông T đã làm thủ tục đăng ký sang tên, ngày 20/01/2009 ông T đã được UBND quận CG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Ngày 11/11/1999 ông T và bà Cao Thị O đăng ký kết hôn tại UBND phường MD. Quá trình sử dụng vợ chồng anh Tuấn, chị Oanh có xây một diện tích nhà 5 tầng trên diện tích đất này. Nay ông T, bà O cho rằng đây là tài sản chung của ông T bà O, việc ông T một mình ký hợp đồng thế chấp tài sản này cho Ngân hàng là không đúng và đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp.

Xét thấy, ông T được tặng cho diện tích đất trên trong thời kỳ hôn nhân. Sau khi được tặng cho diện tích đất này ông T đã làm thủ tục sang tên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tên ông T.

Tại mục 1.1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp ngày 17/3/2009 thể hiện: “ Tài sản thế chấp gồm toàn bộ quyền sử dụng đất của bên A tại thửa đất số (113-2)+ (113-3), tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ số 42 phường MD, quận CG, thành phố Hà Nội, diện tích đất 154,3m² (sử dụng riêng : 118m²; sử dụng chung : 36,3m²) theo Hợp đồng tặng cho tài sản số 081016, ...”.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã yêu cầu ông T, bà O phải xuất trình chứng cứ để chứng minh tài sản thế chấp thuộc sở hữu chung của vợ chồng ông T, bà O nhưng ông T, bà O không xuất trình được. Tại phiên tòa hôm nay bà O và ông T đều xác nhận tại thời điểm ông T làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T chỉ kê khai tên ông T, không đưa tên bà O vào và khi Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, bà O cũng biết nhưng không có ý kiến gì.

Theo quy định tại khoản 1 điều 32 Luật Hôn nhân gia đình năm 2000 quy định: “ Vợ, chồng có quyền có tài sản riêng gồm: tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn; tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân...”.

Theo quy định tại Điều 46 Luật Hôn nhân gia đình quy định:

“ Khoản 1 quy định việc nhập tài sản riêng của vợ chồng vào tài sản chung được thực hiện theo thỏa thuận của vợ chồng....”.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định toàn bộ diện tích 118m² đất tại 42 MD, CG, Hà Nội là tài sản riêng của ông T.

Tại mục 1.2 điều 1 của hợp đồng thế chấp cũng quy định: “Trong thời gian thế chấp, mọi công trình do bên A (bên thế chấp) cải tạo, xây dựng thêm

gắn liền với bất động sản nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này”. Về ngôi nhà 05 tầng trên đất: Ông T, bà O đều xác nhận ngôi nhà này do vợ chồng ông bỏ tiền và công sức ra xây dựng năm 2009. Bà O cũng xuất trình cho Tòa án các hóa đơn, chứng từ mua nguyên vật liệu xây dựng của ngôi nhà, nên có căn cứ xác định ngôi nhà là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà O. Do vậy, ngôi nhà 05 tầng trên đất của vợ chồng ông T, bà O sẽ được xem xét, giải quyết khi thi hành án.

Đối với Quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất tại tổ 10, phường Nghĩa Đô, quận CG, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị Oanh, ông Lê Văn Mai và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn IV, xã VQ, TT, Hà Nội thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Mạnh T. Hai tài sản này đã được Ngân hàng TMCP ĐA giải chấp. Ngân hàng TMCP ĐA và các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

2.2.2. Về tỷ lệ bảo lãnh của các tài sản bảo đảm:

Căn cứ vào các hợp đồng thế chấp, Tòa án xác định tỷ lệ bảo lãnh đối với từng tài sản bảo đảm như sau:

Bất động sản mang tên ông Đỗ Văn T bảo đảm cho tổng dư nợ là: 2.799.763.723 đồng. Trong đó nợ gốc là: 1.235.939.003 đồng, Nợ lãi trong hạn là: 1.042.549.813 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 521.274.907 đồng.

Bất động sản mang tên Ông Trịnh Văn N, bà Nguyễn Thị M bảo đảm cho tổng dư nợ là 3.106.036.219 đồng. Trong đó nợ gốc là 1.371.141.172 đồng; Nợ lãi trong hạn là 1.156.596.698 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 578.298.349 đồng

Nếu Công ty TNHH ST không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP ĐA thì Ngân hàng TMCP ĐA có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là:

+Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 65 tại số 20/174 Phố NNN, phường PM TX, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 10111050968 ngày 22/10/2002 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Lã Quang V và bà Nguyễn Thị Thu T, đăng ký sang tên cho ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị M ngày 17/4/2007. Theo Hợp đồng thế chấp ngày 01/10/2009 tại Văn phòng công chứng NT số công chứng 1405.2009/HĐTC để thu hồi số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 18/11/2015 là: 3.106.036.219 đồng. Trong đó nợ gốc là 1.371.141.172 đồng; Nợ lãi trong hạn là 1.156.596.698 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 578.298.349 đồng.

+Quyền sử dụng đất tại thửa số (113-2) + (113-3), tờ bản đồ số 27 tại tổ 42, phường MD , quận CG , Hà Nội theo Giấy chứng nhận số AN 896307 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Đỗ Văn T . Theo Hợp đồng thế chấp ngày 17/3/2009 **Tại văn phòng công chứng NT số công chứng 116.2009/HĐTC** để thu hồi số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 18/11/2015 là: 2.799.763.723 đồng. Trong đó nợ gốc là: 1.235.939.003đồng, Nợ lãi trong hạn là: 1.042.549.813 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 521.274.907 đồng.

Diện tích nhà 5 tầng nằm trên thửa đất này là tài sản chung của ông T , bà O sẽ được giải quyết khi thi hành án.

Trường hợp số tiền xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết toàn bộ khoản nợ thì Công ty TNHH ST vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP ĐA .

Từ những phân tích trên, xét thấy: Quyết định của bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2015/KDTM-ST ngày 23/11/2015 của Tòa án nhân dân quận HK là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của người kháng cáo là không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm còn có thiếu sót không tuyên Công ty TNHH ST còn phải tiếp tục trả nợ lãi trên số dư nợ gốc cho Ngân hàng TMCP ĐA theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng hạn mức tín dụng kể từ ngày 19/11/2015 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc trên.Nên cần phải sửa bản án Sơ thẩm.

3. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm:

- Công ty TNHH ST phải chịu 114.884.175 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP ĐA 56.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số số 0009560 ngày 19/7/2012 tại chi cục thi hành án dân sự quận HK .

+ Án phí phúc thẩm:

- Do sửa án sơ thẩm nên ông Đỗ Văn T và bà Nguyễn Thị Phương D không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả ông Đỗ Văn T 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số số 00999 ngày 30/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận HK ; Hoàn trả bà

Nguyễn Thị Phương D 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 01013 ngày 05/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận HK .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30, 220, 227, 228 và khoản 2 Điều 308, Điều 309; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 302, 305, 342, 344, 351, 471, 476, 478, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều, 51, Điều 91 và Điều 98 Luật tổ chức tín dụng.

Căn cứ Nghị Quyết số 326/ NQ – QH ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2015/KDTM-ST ngày 23/11/2015 của Tòa án nhân dân quận HK , thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐA .

2. Buộc Công ty TNHH ST phải thanh toán trả cho Ngân hàng ĐA theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 18.2009.09.06 Ngày 25/9/2009 và Hợp đồng Hạn mức số 1820091107 ngày 11/11/2009 tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 18/11/2015 là: 6.884.153.931 đồng (trong đó nợ gốc là: 2.607.080.175 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 2.851.382.504 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 1.425.691.252 đồng).

Công ty TNHH ST còn phải tiếp tục trả nợ lãi trên số dư nợ gốc cho Ngân hàng TMCP ĐA theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng hạn mức tín dụng kể từ ngày 19/11/2015 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc trên.

3. Trường hợp Công ty TNHH ST không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP ĐA , thì Ngân hàng TMCP ĐA có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 65 tại số 20/174 Phố NNN, phường PM TX , Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 10111050968 ngày 22/10/2002 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Lã Quang V và bà Nguyễn

Thị Thu T , đăng ký sang tên cho ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị M ngày 17/4/2007. Theo Hợp đồng thế chấp ngày 01/10/2009 tại Văn phòng công chứng NT Số công chứng 1171.2009/HĐTC để thu hồi số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 18/11/2015 là: 3.106.036.219 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.371.141.172 đồng, lãi trong hạn là 1.156.596.698 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 578.298.349 đồng.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa số (113-2) + (113-3), tờ bản đồ số 27 tại tổ 42, phường MD , quận CG , Hà Nội theo Giấy chứng nhận số AN 896307 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Đỗ Văn T . Theo Hợp đồng thế chấp ngày 17/3/2009 Tại văn phòng công chứng NT số công chứng 116.2009/HĐCC để thu hồi số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 18/11/2015 là: 2.799.763.723 đồng. Trong đó: nợ gốc là 1.235.939.003 đồng; Nợ lãi trong hạn là 1.042.549.813 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 521.274.907 đồng.

Diện tích nhà 5 tầng nằm trên thửa đất này là tài sản chung của ông T , bà O sẽ được giải quyết khi thi hành án.

Trường hợp số tiền xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết toàn bộ khoản nợ thì Công ty TNHH ST vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP ĐA .

6. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án.

7. Đình chỉ đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn IV, xã VQ, TT , Hà Nội theo Giấy chứng nhận số AD 452690 ngày 08/12/2006 do UBND huyện TT cấp cho bà Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Mạnh T .

8. Về án phí: Công ty TNHH ST phải chịu 114.884.175 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP ĐA 56.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009560 ngày 19/7/2012 tại chi cục thi hành án dân sự quận HK , thành phố Hà Nội.

- Hoàn trả ông Đỗ Văn T 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00999 ngày 30/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận HK , thành phố Hà Nội; Hoàn trả bà Nguyễn Thị Phương D 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 01013 ngày 05/01/2016 của chi cục thi hành án dân sự

quận HK , Thành phố Hà Nội.

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 thoả 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.

9- Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSNDTP Hà Nội
- TAND quận HK
- Chi cục THA quận HK
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ngô Tuyết Băng