

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 125/2022/KDTM-PT

Ngày: 28 /7 /2022

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: **Bà Ngô Tuyệt Băng**

Các Thẩm phán : **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh
Ông Nguyễn Xuân Tuấn**

- Thư ký phiên tòa: **Ông Lê Hồng Hòa** - 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:

Ông Nguyễn Minh Hoàng– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/6/2022 và 28/7/2022 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 193/2021/TLPT- KDTM ngày 20 tháng 12 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án sơ thẩm số 15/2021/KDTM-ST ngày 29 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 178/2022/QĐ-PT ngày 18/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 294/2022/QĐ-HPT ngày 07/6/2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 271/2022/TB-MPT ngày 8/7/2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)

Địa chỉ trụ sở: số 191 Bà Triệu, Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh– Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung Hiếu, bà Hoàng Thị Minh Phượng; bà Hoàng Minh Thùy; ông Đặng Việt Tuấn.

(Có mặt bà Phượng; Vắng mặt ông Hiếu, chị Thùy, ông Tuấn)

*** Bị đơn:** Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh.

Trụ sở đăng ký kinh doanh: số 103 phố Trung Kính, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh Hiếu – Giám đốc

(Vắng mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị Nhuận- Sinh 1948; chị Lương Thu Thảo- Sinh 1983; cháu Nguyễn Ngọc Trường Sơn- Sinh 2008 và cháu Nguyễn Trọng Trường Giang- Sinh 2011(Cháu Sơn, cháu Giang do chị Lương Thu Thảo đại diện theo pháp luật); Cùng trú tại: số 42, ngõ 71, đường Phương Canh, phường Xuân Phương, quận

Nam Từ Liêm, Hà Nội;

(Vắng mặt).

Ông Nguyễn Hữu Thọ- Sinh 1981; bà Đoàn Thu Hương- Sinh 1983; Cùng trú tại: số 1003, nhà N01, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội; (Vắng mặt)

Ông Trương Phi Cường- Sinh 1984; Trú tại: Số 65, ngõ 2, phố Khương Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội;

(Vắng mặt).

Ông Trần Văn Vanh- Sinh 1965; chị Phạm Thị Thành- Sinh 1976; chị Trần Thị Phụng- Sinh 1997(Cùng trú tại: số 93, ngõ 29, đường Trạm, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội);

(Có mặt ông Vanh; Vắng mặt chị Thành, chị Phụng)

Ông Hoàng Văn Đăng- Sinh 1949; anh Hoàng Việt Sơn- Sinh 1980; chị Hoàng Thị Hoài Thu- Sinh 1982; Cháu Vũ Hoàng Anh- Sinh 2016; (Cùng trú tại: Số 53, ngõ 150, phố Kim Hoa, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội)

(Ông Đăng, anh Sơn có mặt; chị Thu vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (gọi tắt là Techcombank) trình bày:

Ngày 28/10/2013, Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Công ty TNHH Thương mại Chiến Ninh ký kết các văn bản sau:

-Thỏa thuận chung về điều khoản, điều kiện trong việc cung cấp và sử dụng các khoản tín dụng tại Techcombank;

- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 27445934.2013/TCB-CHIEN NINH ngày 28/10/2013, với giá trị hạn mức tín dụng: 07 tỷ đồng. Lãi suất theo từng lần giải ngân. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động.

Thực hiện hợp đồng hạn mức tín dụng, Techcombank đã giải ngân cho Công ty Chiến Ninh vay tổng số tiền 6.915.000.000đ(Sáu tỷ chín trăm mười lăm triệu đồng), bằng các Khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

- Khế ước nhận nợ số 16402 ngày 15/11/2013: số tiền vay 2.730.000.000 đồng; Thời hạn vay 04 tháng; Lãi suất 09%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 0,51%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 16501 ngày 16/01/2014: số tiền vay 1.360.000.000 đồng; Thời hạn vay 04 tháng; Lãi suất vay 10,67%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 0,51%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 16531 ngày 27/02/2014: số tiền vay 800.000.000 đồng; Thời hạn vay 04 tháng; Lãi suất vay 10,67%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 0,51%/năm.

- Khế ước nhận nợ số 16544 ngày 07/3/2014: Số tiền vay 2.025.000.000 đồng; Thời hạn vay 04 tháng; Lãi suất vay 10,67%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 0,51%/năm.

Tài sản để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 16,

phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 260773, do UBND huyện Từ Liêm cấp cho hộ gia đình bà Phạm Thị Nhuận, đăng ký sang tên ông Nguyễn Trọng Hà ngày 17/8/2013. Giao dịch tài sản bảo đảm là Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng 923.2013/HĐTC-TCB ngày 25/10/2013 tại Văn phòng công chứng Thăng Long. Giao dịch đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm, Hà Nội ngày 25/10/2013. Bảo đảm cho khoản vay tối đa 2.825.500.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 199-1, tờ bản đồ số 07, tổ 14, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 2800774, do UBND quận Long Biên cấp ngày 18/8/2010 cho ông Trần Văn Vành, đăng ký sang tên cho ông Trương Phi Cường ngày 04/11/2013. Giao dịch tài sản bảo đảm là Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng 986.2013/HĐTC-TCB ngày 14/11/2013 tại Văn phòng công chứng Thăng Long. Giao dịch đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, Hà Nội ngày 14/11/2013. Bảo đảm cho khoản vay 2.747.000.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 146a, tờ bản đồ số 6H-I-39, tổ 2, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ259040, do UBND quận Đống Đa cấp ngày 27/9/2013 cho ông Hoàng Văn Đang, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu Thọ ngày 09/12/2013). Giao dịch tài sản bảo đảm là Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng 225.2014/HĐTC-TCB ngày 13/01/2014 tại Văn phòng công chứng Thăng Long. Giao dịch đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Đống Đa, Hà Nội ngày 13/01/2014. Bảo đảm cho khoản vay 1.361.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến hạn trả nợ, Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh không trả được nợ gốc lãi các khoản vay. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu Công ty Chiến Ninh thực hiện nghĩa vụ trả nợ các khoản vay, nhưng Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh không trả.

Tính đến thời điểm ngày 29/02/2020, Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam các khoản sau: số tiền nợ gốc: 6.915.000.000 đồng; Nợ lãi: 6.437.832.948 đồng.

Ngày 07/5/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi với khoản nợ gốc, nợ lãi tổng số 4.600.000.000đ (Bốn tỷ sáu trăm triệu đồng). Rút phần yêu cầu đề nghị phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 16, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 260773, do UBND huyện Từ Liêm cấp cho hộ gia đình bà Phạm Thị Nhuận, đăng ký sang tên ông Nguyễn Trọng Hà ngày 17/8/2013.

Sau khi rút một phần yêu cầu, tính đến ngày 20/4/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam yêu cầu Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh phải trả các khoản nợ sau: Nợ gốc 4.097.039.013 đồng ; Nợ lãi 5.883.341.262 đồng.

Trường hợp Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh không trả được các khoản nợ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên phát mại các tài sản đảm bảo để thu hồi khoản nợ. Cụ thể các tài sản đảm bảo gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 199-1, tờ bản đồ số 07, tổ

14, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 2800774, do UBND quận Long Biên cấp ngày 18/8/2010 cho ông Trần Văn Vành, đăng ký sang tên cho ông Trương Phi Cường ngày 04/11/2013.

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 146a, tờ bản đồ số 6H-I-39, tổ 2, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ259040, do UBND quận Đống Đa cấp ngày 27/9/2013 cho ông Hoàng Văn Đang, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu Thọ ngày 09/12/2013.

*** Tại biên bản tự khai và biên bản lấy lời khai tại tòa Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Vành trình bày:** Tôi là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp diện tích 176m² nhà đất, thuộc thửa đất số 199-1, tờ bản đồ số 07, tổ 14 phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội. Nhà đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 280074, do UBND quận Long Biên cấp ngày 18/8/2010 đứng tên tôi.

Khoảng đầu năm 2013, do tôi có nhu cầu cần tiền để kinh doanh, qua người quen biết giới thiệu, tôi đến gặp ông Nguyễn Hữu Thọ (giới thiệu là giám đốc Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh) để giao dịch vay tiền. Tôi hỏi vay số tiền 500 triệu đồng, ông Thọ đồng ý, nhưng yêu cầu tôi phải đến văn phòng công chứng ký một số giấy tờ, đồng thời phải đưa cho Công ty Chiến Ninh giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin. Do cần tiền nên tôi đã đồng ý với điều kiện do Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh đưa ra. Sau khi tôi đồng ý với điều kiện của ông Thọ đưa ra. Ông Thọ đã lập văn bản “ Bản cam kết và thỏa thuận” đề ngày 18/10/2013. Theo nội dung văn bản này, Công ty Chiến Ninh cho tôi vay số tiền 500 triệu đồng, với thời hạn tối đa 05 năm, tối thiểu 02 năm. Lãi suất trả hàng tháng theo lãi suất của Ngân hàng cổ thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam. Tôi giao cho Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay. Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh không được chuyển nhượng, mua bán nhà đất trong thời hạn vay. Khi tôi trả được hết các khoản vay gốc, lãi, Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh phải trả lại tôi giấy tờ nhà đất.

Cùng trong ngày 18/10/2013, tôi đến Văn phòng công chứng Đông Đô cùng anh Trương Phi Cường và tôi có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2817.2013/HĐCN, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD. Vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, tôi được biết anh Trương Phi Cường là do ông Thọ giới thiệu là người của Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh. Ông Thọ nói sau này tôi giao dịch trực tiếp với anh Cường. Thực tế, giữa tôi với anh Cường không có việc mua bán nhà đất. Tôi không giao nhà đất cho anh Cường. Anh Cường cũng không giao tiền mua nhà đất cho tôi. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất chỉ để đảm bảo để tôi phải trả nợ cho Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh.

Tôi đã nhận số tiền 500 triệu của Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh làm 02 lần. Hàng tháng, anh Cường và một người tên Lâm (tôi không biết quan hệ với Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh như thế nào) đến thu tiền lãi vay. Tôi đóng lãi vay đến ngày 22/4/2014, thì không thấy anh Cường, anh Lâm đến thu tiền lãi hàng tháng. Vài tháng sau thì có cán bộ Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam đến nhà tôi thông báo nhà đất của tôi đã bị anh Cường thế chấp vào Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh. Lúc này tôi mới được biết

Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh đã dùng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa tôi với anh Cường để sang tên anh Cường và thế chấp vào Ngân hàng vay tiền. Tôi không biết anh Cường thế chấp nhà đất của tôi vào thời điểm nào.

Ngay sau khi được biết nhà đất của tôi đã bị thế chấp Ngân hàng, tôi đã đến gặp ông Thọ và anh Cường (gặp ngoài quán cafe) để yêu cầu Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh phải trả lại tôi giấy tờ nhà đất. Ngày 16/8/2014, anh Trương Phi Cường đã viết “ Giấy hẹn trả sổ cho anh Trần Văn Vành”. Theo nội dung văn bản này, ông Thọ và anh Cường với tư cách là người đại diện của Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh cam kết sẽ trả tôi giấy tờ nhà sau 60 ngày, kể từ ngày ký văn bản. Tuy nhiên đến hạn trả giấy tờ nhà cho tôi, cả hai người này đều không liên lạc được. Đến nay tôi cũng không liên lạc được với anh Trương Phi Cường, tôi không biết anh Cường ở đâu. Khoảng năm 2017, tôi đã làm đơn tố cáo ông Thọ và anh Cường đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Hà Nội. Tuy nhiên cơ quan Công an có văn bản không khởi tố vụ án hình sự.

Hiện nay gia đình tôi vẫn sinh sống tại số 91, ngõ 29, phố Trạm, tổ 14, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội. Gia đình tôi có những thành viên sau: tôi, vợ tôi(chị Phạm Thị Thành- Sinh 1976); con gái Trần Thị Phương- Sinh 1997(con riêng của người vợ đầu); Con trai Trần Gia Huy- Sinh 2013(con chung với chị Thành). Ngoài ra không còn ai sinh sống trên nhà đất của tôi.

Đối với yêu cầu phát mại nhà đất của ngân hàng Kỹ thương: tôi đề nghị Tòa án hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 2817.2013/HĐCN, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2013, ký kết giữa tôi và anh Trương Phi Cường. Vì giữa tôi và anh Cường không có giao dịch mua bán thật sự. Hợp đồng này chỉ để che giấu việc vay nợ giữa tôi và Công ty Chiến Ninh.

Đề nghị Tòa án hủy bỏ việc đăng ký sang tên ông Trương Phi Cường trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất số BB 280074, do UBND quận Long Biên cấp ngày 18/8/2010.

Về phía Ngân hàng, tôi đề nghị như sau: Tôi vay Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh 500 triệu đồng, tôi trả Ngân hàng 500 triệu, yêu cầu Ngân hàng trả lại cho tôi Sổ đỏ của nhà đất trên. Việc Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh vay Ngân hàng bao nhiêu tiền thì tôi không liên quan và không cần biết.

*** Tại biên bản tự khai và quá trình giải quyết tại tòa ông Hoàng Văn Đang trình bày:** Nhà đất tại số 53, ngõ 150, phố Kim Hoa, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội, có nguồn gốc là của tôi và vợ là bà Phạm Thị Yến (đã chết năm 2009). Tôi và vợ tôi đã mua nhà đất trên từ năm 1990. Tháng 8/2013 do cần làm các thủ tục để sửa chữa nhà nên gia đình tôi thống nhất để một mình tôi đứng tên đại diện trên Chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 11/ 2013 tôi có việc riêng cần vay một khoản tiền, qua dẫn dắt, tôi gặp anh Vũ Ngọc Tới – Giám đốc Công ty TNHH tư vấn đầu tư và thương mại Thủy Hương, tôi làm theo hướng dẫn của ông Tới, ký vào các giấy tờ do ông Tới hướng dẫn vay số tiền là 200 triệu đồng. Tôi là người ít hiểu biết nên ông Tới hướng dẫn sao thì tôi nghe vậy. Khi vay tiền, có mặt ông Tới, ông Thọ và người môi giới dẫn dắt tôi đến gặp ông Tới. Tôi nhận tiền vay từ ông Thọ, nhưng tôi vẫn hiểu là tôi vay tiền của ông Tới, Thọ là người trực tiếp đưa tiền cho tôi. Quá trình khi vay tiền, tôi và ông Thọ, ông Tới có đến Phòng công chứng để ký Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất trên, khi tới Phòng công chứng thì tôi quay về không ký nữa, nhưng ông Tới ông Thọ nói rằng đó chỉ là giao dịch để che dấu việc vay tiền thôi chứ không có ý định gì, vì vậy tôi đã quay lại ký.

Đến năm 2017, tôi được biết nhà đất nói trên của gia đình tôi đã bị sang tên cho ông Nguyễn Hữu Thọ và bà Đoàn Thu Hương, thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh tại ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam.

Gia đình chúng tôi nhiều lần tìm gặp anh Tới và anh Thọ để trả tiền và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đều không được và không có sự hợp tác.

Nay tôi đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất trên giữa tôi và ông Nguyễn Hữu Thọ - bà Đoàn Thu Hương vì tôi chỉ vay tiền của ông Tới. Việc Công ty Chiến Ninh vay Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam thì tôi không biết, không liên quan. Tôi chỉ biết tôi vay của Công ty Thủy Hương 200 triệu đồng, tôi và gia đình có trách nhiệm thanh toán 200 triệu đồng cho Công ty Thủy Hương và đề nghị Tòa án tuyên trả lại cho gia đình tôi sổ đỏ nhà đất trên sau khi tôi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ cho công ty Thủy Hương.

***Anh Hoàng Việt Sơn và chị Hoàng Thị Hoài Thu trình bày:** chúng tôi là con của ông Đang thống nhất với lời trình bày của ông Hoàng Văn Đang không bổ sung gì.

*** Bà Phạm Thu Nhuận và chị Lương Thu Thảo thống nhất trình bày:** Năm 2004, UBND huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Nhuận, diện tích đất được cấp 260m², tại địa chỉ thôn Thị Cẩm, xã Xuân Phương, huyện Từ Liêm, Hà Nội (Nay là 42, ngõ 71, đường Phương Canh, tổ dân phố số 3, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội). Hộ gia đình thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm những người có tên sau: bà Phạm Thị Nhuận, anh Nguyễn Trọng Hà (con trai), chị Nguyễn Thị Bích Ngọc (con gái); chị Nguyễn Thị Thu Nguyệt (con gái). Trước khi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm nhà, sinh sống trên diện tích đất từ lâu đời.

Năm 2013, anh Nguyễn Trọng Hà về nói với gia đình là để anh được một mình đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy những người có tên trong hộ gia đình đã đến văn phòng công chứng để lần thủ tục công chứng chuyển tên cho một mình anh Hà đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi anh Hà được đứng tên một mình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình không biết anh Hà đã đem nhà đất đi thế chấp cho Công ty TNHH Thương mại Chiến Ninh. Gia đình cũng không biết anh Hà quan hệ như thế nào với Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh. Cũng không biết vì sao anh Hà lại đem nhà đất đi thế chấp để Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh vay tiền. Khoảng năm 2015-2016, gia đình thấy người của ngân hàng đến đòi vào nhà đất của gia đình để ở. Lúc đó cả nhà mới biết anh Hà đem nhà đất đi thế chấp. Bà Nhuận có hỏi anh Hà nhưng anh Hà không nói gì với gia đình.

Năm 2018, anh Hà chết đột ngột do bị bệnh. Gia đình không tìm thấy giấy tờ gì liên quan đến việc anh Hà thế chấp nhà đất cho Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh. Anh Hà có vợ là chị Lương Thu Thảo- sinh 1983 và có 02 con chung

với chị Thảo là: cháu Nguyễn Trọng Trường Sơn- Sinh 2008 và cháu Nguyễn Trọng Trường Giang- Sinh 2011. Bà Nhuận là mẹ đẻ của anh Hà. Bố anh Hà là ông Nguyễn Trọng Hải đã chết từ năm 1983.

Hiện nay trên nhà đất mà anh Hà đem thế chấp, có những người sau đang trực tiếp sinh sống: Phạm Thị Nhuận; chị Lương Thu Thảo; cháu Nguyễn Trọng Trường Sơn và cháu Nguyễn Trọng Trường Giang.

Nay có việc Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam khởi kiện đòi nợ Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh và yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là nhà đất đang ở. Bà Nhuận, chị Thảo đề nghị Tòa án giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho gia đình.

Tại bản án sơ thẩm số 15/2021/KDTM-ST ngày 29/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã xử:

[1] Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam đối với: yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại Chiến Ninh trả khoản nợ gốc và lãi 4.600.000.000 đồng; yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 16, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 260773, do UBND huyện Từ Liêm cấp cho hộ gia đình bà Phạm Thị Nhuận, đăng ký sang tên ông Nguyễn Trọng Hà ngày 17/8/2013).

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam, về việc yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại Chiến Ninh phải trả các khoản nợ vay theo các khế ước nhận nợ gồm: Khế ước nhận nợ số 16402 ngày 15/11/2013; Khế ước nhận nợ số 16501 ngày 16/01/2014; Khế ước nhận nợ số 16531 ngày 27/02/2014; Khế ước nhận nợ số 16544 ngày 07/3/2014.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại Chiến Ninh phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam khoản tiền nợ gốc là 4.097.039.013đ (Bốn tỷ không trăm chín mươi bảy triệu không trăm ba mươi chín nghìn mười ba đồng); Nợ lãi 5.855.122.528 (Năm tỷ tám trăm năm mươi lăm triệu một trăm hai mươi hai nghìn năm trăm hai mươi tám đồng).

Tổng số tiền Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại Chiến Ninh phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam là 9.952.161.541 (Chín tỷ chín trăm năm mươi hai triệu một trăm sáu mươi một nghìn năm trăm bốn mươi một đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án sơ thẩm, Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại Chiến Ninh phải chịu lãi suất của số tiền nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận trong các Khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán hết các khoản tiền vay.

[3] Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại Chiến Ninh không trả được các khoản nợ nêu trên, Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm gồm:

[3.1] Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 199-1, tờ bản đồ số 07, tổ 14, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 2800774, do UBND quận Long Biên cấp ngày 18/8/2010 cho ông Trần Văn Vành, đăng ký sang tên cho ông Trương Phi Cường ngày 04/11/2013).

[3.2] Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 146a, tờ bản đồ số 6H-I-39, tổ 2, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội(Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ259040, do UBND quận Đống Đa cấp ngày 27/9/2013 cho ông Hoàng Văn Đang, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu Thọ ngày 09/12/2013).

[4] Ông Trần Văn Vành, ông Hoàng Văn Đang có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác đối với các giao dịch với anh Trương Phi Cường, anh Nguyễn Hữu Thọ, Công ty TNHH tư vấn đầu tư và thương mại Thủy Hương, nếu có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 12/7/2021 Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam có đơn kháng cáo một phần bản án đề nghị sửa án sơ thẩm ghi nhận về việc phân tách nghĩa vụ bảo đảm của các tài sản thế chấp theo đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 01/7/2021 chị Hoàng Thị Hoài Thu, ông Hoàng Văn Đang, anh Hoàng Việt Sơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Hoàng Thị Hoài Thu, ông Hoàng Văn Đang, anh Hoàng Việt Sơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo và có ý kiến do đã rút yêu cầu kháng cáo, nên các ông bà không mời Luật sư nữa.

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 và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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.

Ngày 20/7/2022 và tại phiên tòa hôm nay ông Đang, anh Sơn, chị Thu đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, xét thấy đây là quyền của các đương sự, nên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đang, anh Sơn, chị Thu.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích nội dung vụ án. Vì đại diện Viện kiểm sát có quan điểm: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ xét thấy có cơ sở xác định ngày ngày 28/10/2013 Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 27445934.2013/TCB-CHIEN NINH và các khế ước nhận nợ. Sau khi ký kết hợp đồng Ngân hàng Techcombank đã giải ngân cho Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh tổng số tiền là: 6.915.000.000 đồng. Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tính đến ngày 29/6/2021 Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh còn nợ Ngân hàng TechcomBank Việt Nam số tiền nợ gốc là 4.097.039.013 đồng; Nợ lãi 5.855.122.528 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh phải thanh toán khoản nợ gốc và nợ lãi này cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 16, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 199-1, tờ bản đồ số 07, tờ 14, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội; Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 146a, tờ bản đồ số 6H-I-39, tờ 2, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội.

Xét thấy, các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Các tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên. Tại cấp sơ thẩm Nguyên đơn đã có đơn đề nghị Tòa án chia tách nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản tương ứng với nghĩa vụ bảo đảm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chia tách nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản là không đúng với quy định của pháp luật. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản bảo đảm; Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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: Đơn kháng cáo của Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Hoàng Thị Hoài Thu, ông Hoàng Văn Đang, anh Hoàng Việt Sơn làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

Ngày 20/7/2022 và tại phiên tòa chị Hoàng Thị Hoài Thu, ông Hoàng Văn Đang, anh Hoàng Việt Sơn có đơn xin rút đơn kháng cáo, xét thấy việc rút đơn kháng cáo của chị Thu, anh Sơn, ông Đang là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Hoàng Thị Hoài Thu, ông Hoàng Văn Đang, anh Hoàng Việt Sơn.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 17/7/2021 ông Trần Văn Vành có đơn kháng cáo gửi Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Ngày 20/7/2021 Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng nhận được đơn kháng cáo của ông Vành. Ngày 20/7/2021 Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Hà Nội đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo và tổng đạt trực tiếp cho ông Vành, nhưng ông Vành không nộp tiền tạm ứng án phí, nên căn cứ khoản 2 Điều 176 Bộ luật tố tụng dân sự coi như ông Vành đã từ bỏ quyền kháng cáo.

Về người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự trong vụ án, nhưng tại phiên tòa hôm nay Bị đơn Công ty TNHH Thương mại Chiến Ninh do ông Lê Thanh Hiếu đại diện theo pháp luật; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Nhuận, chị Lương Thu Thảo; cháu Nguyễn Ngọc Trường Sơn, cháu Nguyễn Trọng Trường Giang (cháu Sơn, cháu Giang do chị Lương Thu Thảo đại diện theo pháp luật); ông Nguyễn Hữu Thọ, bà Đoàn Thu Hương; ông Trương Phi Cường, chị Phạm Thị Thành, chị Trần Thị Phượng đều vắng mặt không có lý do.

Căn cứ Điều 227 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông Đăng, anh Sơn có ý kiến do gia đình ông đã rút đơn kháng cáo nên gia đình ông không mời luật sư nữa. Xét thấy đây là quyền của các đương sự, nên được chấp nhận.

[2]. Về nội dung Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 27445934.2013/TCB-CHIEN NINH ngày 28/10/2013 và các Khế ước nhận nợ số 16402 ngày 15/11/2013; Khế ước nhận nợ số 16501 ngày 16/01/2014; Khế ước nhận nợ số 16531 ngày 27/02/2014; Khế ước nhận nợ số 16544 ngày 07/3/2014 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Sau khi ký kết hợp đồng Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam đã giải ngân cho Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh tổng số tiền là: 6.915.000.000 đồng. Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tính đến ngày 29/6/2021 Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam số tiền nợ gốc là 4.097.039.013 đồng; Nợ lãi 5.855.122.528 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 29/6/2021 là 9.952.161.541 đồng. Trong đó nợ gốc là: 4.097.039.013 đồng; Nợ lãi 5.855.122.528 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

***Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm:**

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 16, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 260773, do UBND huyện Từ Liêm cấp cho hộ gia đình bà Phạm Thị Nhuận, đăng ký sang tên ông Nguyễn Trọng Hà ngày 17/8/2013. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng 923.2013/HĐTC-TCB ngày 25/10/2013 tại Văn phòng công chứng Thăng Long. Tài sản bảo đảm cho khoản vay tối đa 2.825.500.000 đồng. Ngày 07/5/2021 Ngân hàng đã thu nợ gốc và nợ lãi 4.600.000.000 đồng và đã giải chấp tài sản này. Các đương sự không yêu cầu tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 199-1, tờ bản đồ số 07, tổ 14, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 2800774, do UBND quận Long Biên cấp ngày 18/8/2010 cho ông Trần Văn Vành, đăng ký sang tên cho ông Trương Phi Cường ngày 04/11/2013. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng 986.2013/HĐTC-TCB ngày 14/11/2013 tại Văn phòng công chứng Thăng Long. Tài sản bảo đảm cho khoản vay 2.747.000.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 146a, tờ bản đồ số 6H-I-39, tổ 2, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ259040,

do UBND quận Đống Đa cấp ngày 27/9/2013 cho ông Hoàng Văn Đang, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu Thọ ngày 09/12/2013. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng 225.2014/HĐTC- TCB ngày 13/01/2014 tại Văn phòng công chứng Thăng Long. Tài sản bảo đảm cho khoản vay 1.361.000.000 đồng.

Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam đã có đơn yêu cầu Tòa án tách nghĩa vụ bảo đảm của từng tài sản cụ thể: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa số 199-1, tờ bản đồ số 07 tại tổ 14 phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội đảm bảo cho phần nghĩa vụ tạm tính đến ngày 29/6/2021 là 6.654.962.939 đồng, trong đó nợ gốc là 2.739.670.440 đồng; Nợ lãi 3.915.292,499 đồng và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 30/6/2021 cho đến khi Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc; Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 146a, tờ bản đồ số 6H-I-39 tại số 5B, tổ 2 phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội bảo đảm cho nghĩa vụ tạm tính đến ngày 29/6/2021 là 3.297.198.602 đồng, trong đó nợ gốc là 1.357.368.573 đồng; Nợ lãi là 1.939.830.029 đồng và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 30/6/2021 cho đến khi Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận sự tự nguyện này của Nguyên đơn là có thiếu sót, cần phải rút kinh nghiệm, vì đây là sự tự nguyện của Ngân hàng và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam, nên sửa án sơ thẩm về phần này.

Xét thấy hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Trường hợp Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam, thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm, nên Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm. Ông Đang, chị Thu, anh Sơn mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30, 220, 227; khoản 2 Điều 308; Điều 309 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 305 Bộ luật dân sự 2015

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn Đang, chị Hoàng Thị Hoài Thu, anh Hoàng Việt Sơn.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 15/2021/KDTM-ST ngày 29/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam (Techcombank) đối với Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam đối với yêu cầu Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh thanh toán trả nợ gốc là 4.600.000.000 đồng và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 16 phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 260773, do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp cho Hộ gia đình bà Phạm Thị Nhuận, đăng ký sang tên ông Nguyễn Trọng Hà ngày 17/8/2013.

3. Buộc Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam số tiền nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 29/6/2021 là: 9.952.161.541 (Chín tỷ chín trăm năm mươi hai triệu một trăm sáu mươi một nghìn năm trăm bốn mươi một đồng). Trong đó nợ gốc là: 4.097.039.013đ (Bốn tỷ không trăm chín mươi bảy triệu không trăm ba mươi chín nghìn mười ba đồng); Nợ lãi 5.855.122.528 (Năm tỷ tám trăm năm mươi lăm triệu một trăm hai mươi hai nghìn năm trăm hai mươi tám đồng).

Kể từ ngày 30/6/2021 Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh còn phải tiếp tục thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hạn mức, các khế ước nhận nợ.

4. Trường hợp Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

+ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 199-1, tờ bản đồ số 07, tổ 14, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội, đã được UBND quận Long Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 2800774 ngày 18/8/2010 cho ông Trần Văn Vành, đăng ký sang tên cho ông Trương Phi Cường ngày 04/11/2013. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng 986.2013/HĐTC- TCB ngày 14/11/2013 tại Văn phòng công chứng Thăng Long. Nghĩa vụ bảo đảm tạm tính đến ngày 29/6/2021 là 6.654.962.939 đồng, trong đó nợ gốc là 2.739.670.440 đồng; Nợ lãi 3.915.292,499 đồng và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 30/6/2021 cho đến khi Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc.

+ Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 146a, tờ

bản đồ số 6H-I-39, số 5B tổ 2, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội đã được UBND quận Đống Đa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ259040 ngày 27/9/2013 cho ông Hoàng Văn Đăng, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Hữu Thọ ngày 09/12/2013. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, số công chứng 225.2014/HĐTC- TCB ngày 13/01/2014 tại Văn phòng công chứng Thăng Long. Nghĩa vụ bảo đảm tạm tính đến ngày 29/6/2021 là 3.297.198.602 đồng, trong đó nợ gốc là 1.357.368.573 đồng; Nợ lãi là 1.939.830.029 đồng và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 30/6/2021 cho đến khi Công ty TNHH thương mại Chiến Ninh thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, thì các hộ gia đình đang cư trú tại diện tích nhà đất trên cũng như các gia đình, những người khác đang ăn ở thực tế hay thuê, ở nhờ tại diện tích nhà đất đó phải chuyển dọn nhà cửa, tài sản đi chỗ khác để thi hành án.

5. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại Chiến Ninh phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 117.952.161 (Một trăm mười bảy triệu, chín trăm năm mươi hai nghìn, một trăm sáu mươi một đồng).

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam 59.000.000 đồng (Năm mươi chín triệu đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 03320 ngày 13/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

+ Án phí phúc thẩm: Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011804 ngày 15/7/2021 của Chi cục thi hành án quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Ông Hoàng Văn Đăng, chị Hoàng Thị Hoài Thu, anh Hoàng Việt Sơn mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011800 ngày 12/7/2021; 0011799 ngày 13/7/2021; 0011801 ngày 13/7/2021 của Chi cục thi hành án quận Hai Bà Trưng, 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- Cục THA DS quận Hai Bà Trưng;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN**

Ngô Tuyết Băng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN- CHỦ TẠO PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hạnh Nguyễn Xuân Tuấn Ngô Tuyết Băng