

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 200/2021/KDTM-PT

Ngày: 10/12 /2021

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 Tuyết Băng**

Các Thẩm phán : **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh**

**Bà Lê Thùy Linh**

- 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: **Bà Huỳnh Phương Linh** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 6 và ngày 10 tháng 12 năm 2021 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 97/2021/TLPT- KDTM ngày 4 tháng 5 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 04 và 8 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 571/2021/QĐ-PT ngày 27/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 593/2021/QĐ-PT ngày 16/11/2021 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, chị Hoàng Thị Minh Phượng.

(Có mặt).

**\* Bị đơn:** Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc Tế.

Trụ sở đăng ký kinh doanh: số 5 tổ 22, cụm Nha, phường Long Biên, quận Long Biên, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn Nam – chủ tịch HĐQT Công ty kiêm tổng giám đốc công ty.

(Vắng mặt)

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Đăng Khải ( đã chết) người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là:

+ Anh Nguyễn Đăng Khánh, sinh năm 1978

+ Bà Bùi Thị Khang, sinh năm 1943

+ Chị Nguyễn Thị Thái, sinh năm 1974.  
 + Anh Nguyễn Đăng Hạnh, sinh năm 1980  
 + Anh Nguyễn Đăng Khải, sinh năm 1970  
 + Chị Phạm Thị Huệ ( vợ anh Khánh), sinh năm 1976  
 Cùng có địa chỉ: Cụm 6 thôn Phan Long, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.  
 (Có mặt anh Khánh; Vắng mặt bà Khang, chị Thái, anh Khải, chị Hạnh, chị Huệ).

+ Chị Nguyễn Thị Vân, sinh năm 1976  
 Địa chỉ: 287 phố Vũ Hữu, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội.( vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Vinh Chung ( đã chết ngày 22/4/2018)  
 Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Chung và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:  
 + Bà Phạm Thị Hoa, sinh năm 1959  
 + Chị Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1981  
 + Chị Nguyễn Thị Diệu Linh, sinh năm 1995  
 Cùng địa chỉ: số 5 ngõ 159 đường Thượng Hội, cụm 13 thôn Thượng Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Hà Nội. (Có mặt ).  
 Chị Linh ủy quyền cho bà Hoa theo giấy ủy quyền có xác nhận UBND xã ngày 01/10/2018. Vắng mặt.

3. Ông Hoàng Danh Dương, sinh năm 1965  
 + Bà Bùi Thị Đông, sinh năm 1966  
 + Hoàng Danh Hải, sinh năm 1995  
 Cùng địa chỉ: Đội 3 thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, Hà Nội.  
 (Có mặt bà Đông; Vắng mặt ông Dương, anh Hải).

4. Ông Đoàn Văn Nghị, sinh năm 1961  
 + Vợ là Bà Nguyễn Thị Thái, sinh năm 1961  
 + Anh Đoàn Thanh Nam, sinh năm 1992.  
 Cùng địa chỉ: thôn Vệ, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, Hà Nội.  
 (Có mặt ông Nghị; Vắng mặt bà Thái, anh Nam)

5. Anh Đỗ Văn Vĩnh, sinh năm 1972  
 + Chị Đàm Thị Chính, sinh năm 1977  
 + Anh Đỗ Văn Minh, sinh năm 1996.  
 + Cháu Đỗ Thị Huyền, sinh năm 2004.  
 + Cháu Đỗ Thị Thịnh, sinh năm 2008.  
 + Chị Nguyễn Thị Thùy, sinh năm 2001.  
 Cùng ở địa chỉ: thôn 6 An Sơn, xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, Hà Nội.  
 Người đại diện theo pháp luật của cháu Huyền, cháu Thịnh là chị Chính, anh Vĩnh.  
 (Có mặt chị Chính; Vắng mặt anh Vĩnh chị Thúy)

6. Bà Vũ Thị Tuất, sinh năm 1947 (Chết ngày 28/10/2020)  
 Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Tuất và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Lê Thị Long, sinh năm 1975 (Có mặt)  
 + Chị Triệu Thị Thúy, sinh năm 2002

- + Cháu Nguyễn Thùy Linh, sinh năm 2004.  
Cùng địa chỉ: số 7 ngõ 82/40 tổ Dân phố Đống Ba 2, phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.  
Cháu Linh do chị Lê Thị Long là người đại diện theo pháp luật.  
(Có mặt chị Long; vắng mặt chị Thúy)
7. Ông Nguyễn Đình Tổng, sinh năm 1950  
Nơi ở: số 2 ngách 59/31 Đường Văn Tiến Dũng, phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.  
+ Cụ Nguyễn Thị Đường, sinh năm 1927  
Địa chỉ: thôn Đình Quán, xã Phú Diễn, huyện Từ Liêm, Hà Nội nay là phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội  
Người đại diện ủy quyền của ông Tổng và cụ Nguyễn Thị Đường là chị Nguyễn Thị Minh Thực (Vắng mặt)
8. Chị Nguyễn Thị Sâm, sinh năm 1985  
Trú tại: xóm 19, cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.  
(Vắng mặt).
9. Anh Vũ Văn Nam, sinh năm 1977  
Trú tại: xóm 19, cổ Nhuế, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội  
(Vắng mặt).
10. Văn phòng Công chứng Miền Bắc, trụ sở: Số 1A phố Trần Đăng Ninh, phường Quang Trung, quận Hà Đông, Hà Nội. (Vắng mặt)
11. Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Thịnh ( Tên cũ là Văn phòng công chứng A 1 - Thành phố Hà Nội), trụ sở: Khu Biệt thự số 12, ngõ 168 Nguyễn Khánh Toàn, quận Cầu Giấy, Hà Nội. (Vắng mặt).
12. Ủy Ban nhân dân Huyện Đan Phượng, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn Hoa, phó trưởng phòng Tài nguyên môi trường huyện Đan Phượng, nhận ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 09/9/2020 do Ông chủ tịch UBND huyện Đan Phượng thay mặt UB ủy quyền.  
(Vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện ngày 24/6/2013 và các lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (gọi tắt là Techcombank) trình bày:** Ngày 19/5/2011, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Thương mại dịch vụ Quốc Tế hai bên ký kết Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 20110519/HĐHMTD/TCB - HQV - QNM, hạn mức tín dụng: 7.000.000.000 đồng, mục đích vay: Bỏ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh nhập khẩu ô tô hoặc mua trong nước, thời hạn cấp hạn mức tín dụng vay là 12 tháng, thời hạn tối đa các khoản vay trong hạn mức tín dụng mà Ngân hàng cho Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Thương mại dịch vụ Quốc Tế vay không vượt quá 04 tháng được quy định cụ thể tại khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ, lãi suất: theo từng lần giải ngân. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận về điều kiện giải ngân các khoản vay thuộc hạn mức tín dụng:.. “nhận tài sản đảm bảo của Công ty đi vay trong từng thời kỳ”.

Sau khi ký kết hợp đồng Ngân hàng Techcombank ( Việt Nam) đã giải ngân

cho Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Thương mại dịch vụ Quốc tế, theo các Khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

| Số KUNN      | Số tiền giải ngân | Ngày nhận nợ | Ngày đến hạn |
|--------------|-------------------|--------------|--------------|
| 49           | 3.616.000.000     | 10/10/2011   | 10/02/2012   |
| 051          | 838.400.000       | 29/10/2011   | 28/2/2012    |
| 54           | 1.400.000.000     | 18/11/2011   | 18/3/2012    |
| Tổng số tiền | 5.854.400.000     |              |              |

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc Tế đã trả cho Ngân hàng Techcombank tiền nợ gốc là: 12.362.695 đồng và nợ lãi: 444.758.467 đồng. Do Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc Tế vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển các khoản vay của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế sang nợ quá hạn, cụ thể:

Đối với khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 49, thời điểm chuyển nợ quá hạn vào ngày 19/11/2011;

Đối với khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 51, thời điểm chuyển nợ quá hạn vào ngày 30/01/2012;

Đối với khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 54, thời điểm chuyển nợ quá hạn vào ngày 19/12/2011;

\*Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn Thượng Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S735281, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00722.QSĐĐ/ĐP do UBND huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 08/8/2001 mang tên ông Nguyễn Văn Chung. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1042.2011/HĐTC ngày 17/5/2011. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 4.351.935.219 đồng (bao gồm: 1.105.649.465 đồng nợ gốc; 3.246.285.754 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021).

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 569619, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00596 do UBND huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 29/12/2006 mang tên ông Hoàng Danh Dương, bà Bùi Thị Đông. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1041.2011/HĐTC ngày 17/5/2011. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 3.611.234.251 đồng (bao gồm: 930.170.484 đồng nợ gốc; 2.731.063.767 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021).

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 597, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: Đội 6, thôn Phan Long, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 956008, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H03754 do UBND huyện Đan

Phượng, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 12/7/2010 mang tên ông Nguyễn Đăng Khánh. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1161.2011/HĐTC ngày 04/6/2011. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 5.499.129.026 đồng (bao gồm: 1.397.104.681 đồng nợ gốc; 4.102.024.345 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 06/11/2020).

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 187b, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: Thôn An Sơn, xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S076524, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00317/QSDĐ/ĐB do UBND huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 19/12/2002 hộ ông Đỗ Văn Vĩnh. Đã đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Sâm ngày 22/6/2011 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9697. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1311.2011/HĐTC ngày 04/7/2011. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 1.980.574.600 đồng (bao gồm: 503.183.328 đồng nợ gốc; 1.477.391.272 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021).

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34 (2), tờ bản đồ số 25, tại địa chỉ: Thôn Vệ, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 809924; MS: 1011713, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 141/625/QĐUB do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/5/2008 mang tên ông Đoàn Văn Nghi, đã sang tên Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế ngày 17/4/2011 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11539. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1868.2011/HĐTC ngày 27/10/2011. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 4.156.542.209 đồng (bao gồm: 1.056.008.060 đồng nợ gốc; 3.100.534.149 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021.)

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 7, tại địa chỉ: xã Thượng Cát, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 796872; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H0452, số QĐ: 4592/QĐ-UB, do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 22/12/2006 mang tên bà Vũ Thị Tuất, đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Sâm ngày 22/3/2012 theo Hợp đồng chuyển nhượng theo quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 456 ngày 01/3/2012. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 281.2012/HĐTC ngày 26/4/2012. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 994.728.050 đồng (bao gồm: 252.719.878 đồng nợ gốc; 742.008.172 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021).

Tài sản 7: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 45(2); 45(6), tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: xã Phú Diễn, huyện Từ Liêm (nay là phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm), thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 206554; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H1287/QSDĐ/5908/QĐ-UBND, do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2008 mang tên ông Nguyễn Đình Nghinh, bà Nguyễn Thị Đường; đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Đình Tổng số CQ 5876/10 ngày 13/10/2010 tại văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 327.2012/HĐTC ngày 22/5/2012. Tài

sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 2.350.637.118 đồng (bao gồm: 597.201.139 đồng nợ gốc; 1.753.435.979 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021). Tài sản này đã được giải chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm Nguyên đơn rút một phần yêu cầu về lãi phạt là: 123.706.013 đồng, rút một phần khởi kiện các yêu cầu về án phí, chi phí luật sư cưỡng chế thi hành án; Rút một phần yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 45(2); 45(6), tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: xã Phú Diễn ( nay là phường Phúc Diễn), quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 206554; MS: 6191287, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H1287, số QĐ: 5908/QĐ-UBND, do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2008. Ngân hàng Techcombank yêu cầu Tòa án Buộc Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc Tế thanh toán cho Techcombank số tiền nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 04/1/2021 là: 21.772.420.472 đồng. Trong đó nợ gốc là: 4.642.037.035 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 42.028.773; Nợ lãi quá hạn là: 17.272.143.450 đồng.

Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, công ty Quốc Tế không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Techcombank có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại đối với 06 tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Techcombank.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của công ty Quốc Tế đối với Techcombank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ Công ty Quốc Tế vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank.

**\* Bị đơn là Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế do bà Nguyễn Thị Hải là người đại diện theo ủy quyền có các lời khai trong quá trình làm việc tòa án như sau:** xác nhận số tiền nợ gốc theo hợp đồng tín dụng ký với Ngân hàng và xác nhận số tiền nợ gốc là: 5.842.000.000 đồng và mong muốn được hòa giải giữa hai bên xin được trả nợ dần trong vòng 36 tháng tiền gốc và số nợ lãi còn thiếu, đợt 1 Công ty sẽ thanh toán 400.000.000 đồng để trả vào nợ gốc và xin rút trước 01 tài sản bảo đảm 48 m<sup>2</sup> tại xã Thượng Cát, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

**\* Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến các tài sản đảm bảo có lời khai như sau:**

**+ Anh Nguyễn Đăng Khánh trình bày:** Do có nhu cầu cần vốn làm ăn nên anh đã thông qua việc quen biết một người ngoài xã hội, và người này đã hướng dẫn anh làm thủ tục vay vốn tại ngân hàng bằng cách thông qua người tên là Khởi, không rõ địa chỉ. Nên ngày 04/6/2011 anh đã đến văn phòng công chứng tại phố Nguyễn Khánh Toàn, quận Cầu Giấy ký hợp đồng thế chấp nhà đất tại địa chỉ: Đội 6, thôn Phan Long, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc Tế tại ngân hàng với mục đích Công ty sẽ cho anh vay khoảng 400.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng, khi ký Hợp đồng thế chấp anh không đọc nội dung, sau đó có một số người đến nhà đất của anh ghi chép, chụp ảnh nhà và đất, và 4 hay 5 tháng sau có người của Ngân hàng đến và nói “là tiền công ty Quốc tế đã vay được rồi”

nhưng anh vẫn không được vay tiền. Nay anh có nguyện vọng muốn lấy lại Giấy chứng nhận mang tên anh, ngoài ra anh không có yêu cầu gì.

**+ Bà Bùi Thị Khang, chị Phạm Thị Huệ và người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Khi anh Khánh mang nhà đất đi thế chấp thì bà Khang và chị Huệ không biết, vì anh Khánh không nói gì với họ. Thực tế nguồn gốc nhà đất này là của vợ chồng bà Khang cho anh Khánh năm 2010, khi đó ông Khải chỉ chia cho các con trai nhà đất. Sau khi được ông Khải cho nhà đất chị Huệ (vợ anh Khánh) là người đứng lên làm các thủ tục tách thửa và sang tên nhà đất và anh Khánh là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà. Thửa đất mà anh Khánh thế chấp là Tài sản chung của vợ chồng anh Nguyễn Đăng Khánh. Anh Khánh không có quan hệ với công ty Quốc Tế và không được hưởng lợi, góp vốn gì từ việc bảo lãnh này, mục đích và động cơ vay góp là không có, các văn bản từ chối tài sản là do văn phòng công chứng lập sẵn đọc chị Huệ là người ký và ghi lại. Đề nghị Tòa tuyên bố hợp đồng thế chấp mà anh Khánh đã ký là vô hiệu. Phần diện tích dư ra 4,9 m2 là tài sản chung của các hàng thừa kế của cụ Khải.

Ngày 4/8/2017 chị Huệ có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba giữa anh Khánh và Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam, vì do anh Khánh bị anh Nam lừa và phần tài sản đảm bảo có cả phần diện tích của em chồng chị và toàn bộ diện tích nhà đất này vợ chồng chị ăn ở, quản lý từ trước cho đến nay.

Ngày 13/8/2020 bà Bùi Thị Khang có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp giữa anh Bùi Đăng Khánh và Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam, vì diện tích nhà cấp bốn trên thửa đất này là của bà.

**+ Chị Nguyễn Thị Thái, chị Nguyễn Thị Vân anh Nguyễn Đăng Hạnh, anh Nguyễn Đăng Khải ( là các đồng thừa kế của ông Khải) thống nhất trình bày:** Chúng tôi không hề biết việc anh Khánh thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế. Nay chúng tôi không đồng ý việc thế chấp này của anh Khánh, vì đây là nhà và đất của bố chúng tôi để lại cho anh Khánh là tài sản chung của cả gia đình. Khi bố các anh chị tặng cho và tách thửa nhà đất cho anh Khánh, thì các anh không phản đối hay ý kiến gì. Nay các anh chị đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Ông Nguyễn Vinh Chung ( đã chết năm 2018) người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là bà Hoa, chị Linh, chị Thu; Bà Phạm Thị Hoa và các chị Nguyễn Thị Diệu Linh, Nguyễn Thị Thu trình bày:** do cần tiền để mua đất cho con gái, nên gia đình ông bà đã thông qua một người tên Cao Thị Thanh Mai (tức Linh), người này do con gái bà là chị Thu quen. Ngày 17/5/2011 ông bà có ký hợp đồng thế chấp nhà đất của ông bà để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế tại ngân hàng. Sau khi ký hợp đồng thế chấp Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế đã cho ông bà vay 500.000.000 đồng, việc vay mượn này có viết giấy biên nhận hàng tháng ông bà có trả tiền lãi cho Công ty. Nay gia đình mong muốn trả lại 500 triệu đồng và lấy lại Sổ đỏ về vì việc này họ đã lừa đảo gia đình nhà bà.

**Ông Đoàn Văn Nghị Trình bày:** Về hợp đồng thế chấp tài sản ngày 27/10/2011 giữa anh Vũ Văn Nam là đại diện của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu

dịch vụ Quốc Tế thế chấp bảo lãnh cho ngân hàng Techcombank thì ông không biết. Ông là người được UBND huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông theo số AL809924 ngày 27/5/2008. Do có nhu cầu vay tiền để làm ăn nên ông đã ký kết hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng và sở hữu diện tích nhà đất này cho ông Nam là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu dịch vụ Quốc tế và lúc đó ông Nam có cho ông vay số tiền 400.000.000 đồng. Khoảng hai năm sau khi vay tiền ông đã gọi điện cho ông Nam nhưng ông Nam không bắt máy ông có đi tìm ông Nam nhưng không gặp nên không trả được tiền cho ông Nam. Nay ông có nguyện vọng lấy sổ đỏ về và trả tiền gốc cho anh Vũ Văn Nam, còn với Ngân Hàng ông muốn thỏa thuận trả gốc 400 triệu cho Ngân hàng.

**Ông bà Đỗ Văn Vĩnh, bà Đàm Thị Chính trình bày:** Do có nhu cầu vay tiền nên gia đình anh chị thông qua người cùng thôn tên là Nguyễn Văn Nha giới thiệu biết Vũ Văn Nam, vợ chồng anh chị đã ký vào giấy ủy quyền và đưa sổ đỏ của gia đình anh chị cho anh Nam với mục đích để anh Nam cho vay tiền, việc này các bên có văn bản thỏa thuận về việc vay mượn tiền trong đó các bên có thỏa thuận không được chuyển nhượng, mua bán gì và ông Nam sẽ cho gia đình anh chị vay 500.000.000 đồng. Nhưng không hiểu vì sao sau đó nhà đất của gia đình anh chị lại chuyển đổi cho người khác và được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu dịch vụ thương mại Quốc tế. Kể từ đó đến nay vợ chồng anh chị vẫn không nhận được một khoản tiền nào từ anh Nam. Nay vợ chồng anh chị đề nghị Tòa án hủy việc chuyển nhượng cũng như việc sang tên Sổ đỏ, mong muốn lấy lại Giấy chứng nhận vì họ đã lừa dối.

Ngày 22/7/2020 chị Chính, anh Vĩnh có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị và bà Nguyễn Thị Sâm và hủy thủ tục đăng ký sang tên cho bà Sâm.

**+ Ông Hoàng Danh Dương, bà Bùi Thị Đông, anh Hoàng Danh Hải thống nhất trình bày:** Do cần vay tiền để làm ăn nên ông bà đã ký hợp đồng thế chấp nhà đất tại thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế, lúc đó công ty có cho ông bà vay 300.000.000 đồng số tiền này được đưa làm hai lần một lần 50.000.000 đồng và một lần 250.000.000 đồng. Nay ông bà đề nghị xin được trả gốc 300 triệu đồng, vì ông bà đã trả lãi là 1,7%/01 tháng, trả từ khi bắt đầu vay cho đến 02 năm, số tiền đã trả là hơn 100 triệu đồng và đề nghị ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà.

**+ Chị Lê Thị Long ( là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Tuất và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:** Do cần tiền nên mẹ chị đã ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích nhà đất tại số 7 ngõ 82/40 tổ dân phố Đông Ba 2, phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội cho chị Nguyễn Thị Sâm để vay 500.000.000 đồng, nhưng sau khi bà Tuất ký hợp đồng chuyển nhượng thì cho đến nay chị Sâm vẫn không đưa tiền cho bà Tuất, gia đình chị đã đi tìm chị Sâm nhiều lần nhưng không gặp được. Hiện tại chị Sâm đã ký hợp đồng thế chấp toàn bộ diện tích nhà đất này để đảm bảo cho khoản vay của công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại và dịch vụ Quốc tế tại ngân hàng. Hiện nay ở tại đây có chị và mẹ chị là bà Tuất, cùng chị và 02 con của chị là Triệu Thị Thúy, sinh



năm 2002 và Nguyễn Thùy Linh, sinh năm 2004. Hiện trạng nhà đất vẫn giữ nguyên như trước đây không có thay đổi gì. Nay nguyện vọng của gia đình mong muốn lấy lại Sổ đỏ ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Ngày 27/11/2020 bà Nguyễn Thị Thực là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình Tổng có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng thế chấp số 327 ngày 22/5/2012.

**Tại bản án sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày: 04 và ngày 08/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Long Biên đã xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam (Techcombank) đối với Công ty cổ phần XNK Thương mại dịch vụ Quốc Tế.

Buộc Công ty cổ phần XNK Thương mại dịch vụ Quốc Tế phải trả cho Ngân hàng TechcomBank số tiền tính cụ thể: Buộc Công ty Quốc Tế thanh toán cho Techcombank số tiền: 21.790.420.472 đồng (**Hai mươi một tỷ bảy trăm chín mươi triệu bốn trăm hai mươi nghìn bốn trăm bảy hai đồng**), bao gồm: 4.642.037.035 VNĐ ( Bốn tỷ sáu trăm bốn hai triệu không trăm ba mươi bảy ngàn không trăm ba mươi ba đồng) nợ gốc và 17.148.383.437 ( Mười bảy tỷ một trăm bốn mươi tám triệu ba trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi bảy đồng) tiền nợ lãi, trong đó: 42.028.773 đồng ( Bốn mươi hai triệu không trăm hai mươi tám nghìn bảy bảy ba đồng) tiền lãi trong hạn và 17.106.354.664 ( Mười bảy tỷ một trăm lẻ sáu triệu ba năm tư nghìn sáu sáu bốn đồng) tiền lãi quá hạn (*tạm tính đến hết ngày 04/01/2021*) và các khoản nợ lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 20110519/ HĐHMTD/TCB - HQV - QNM, kể từ ngày 05/01/2021 cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Nguyên đơn xử lý tài sản đảm bảo của Ông Nguyễn Đình Tổng, chấp nhận việc Ông Tổng rút toàn bộ yêu cầu độc lập với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp.

3. Trong trường hợp ông Bị đơn là Công ty cổ phần XNK Thương mại và dịch vụ Quốc Tế không trả được khoản nợ trên, thì Ngân hàng Techcombank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là các bất động sản đã cam kết thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền mang tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: 06 tài sản đảm bảo thế chấp còn lại, bằng các HĐTC số: 1161 ngày 04/6/2011, HĐTC số: 1042 ngày 17/5/2011, HĐTC: 1868 ngày 27/10/2011, HĐTC số: 1311 ngày 04/7/2011, HĐTC số: 1041 ngày 17/5/2011, HĐTC số: 281 ngày 26/4/2012 .

Sáu tài sản bảo đảm để bảo đảm cho nghĩa vụ nêu trên của Công ty Quốc Tế tại

Techcombank còn lại bao gồm các tài sản cụ thể và Nguyên đơn có quyền yêu cầu kê biên phát mại toàn bộ tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất xác định như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 797, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn Thượng Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội, đối với Hộ ông Nguyễn Vinh Chung và bà Phạm Thị Hoa. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **5.569.127.374** đồng (bao gồm: 1.186.397.277 đồng nợ gốc; 4.382.730.097 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021) và toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền: 1.186.397.277 đồng nợ gốc theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 05/01/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội, Ông(Bà) Hoàng Danh Dương, Bùi Thị Đông. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **4.685.243.537** đồng (bao gồm: 998.102.540 đồng nợ gốc; 3.687.140.997 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021) và toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền: 998.102.540 đồng nợ gốc theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 05/01/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 597, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: Đội 6, thôn Phan Long, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Mang tên chủ sử dụng đất: Ông Nguyễn Đăng Khánh có diện tích theo đo đạc của Tòa án( Kèm sơ đồ ngày 08/9/2020) là thuộc tài sản thế chấp được xác định bởi các điểm: 1,2,3,4,5,11,10,9,1. Có tổng diện tích 134,9 m<sup>2</sup> là diện tích thế chấp, tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **5.025.203.855** đồng (bao gồm: 1.070.524.657 đồng nợ gốc; 3.954.679.198 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 06/11/2020) và toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền: 1.070.524.657 đồng nợ gốc theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 05/01/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

Diện tích 4,9 m<sup>2</sup> nằm tại các điểm:13,9,10,11,12,13 là phần diện tích bao quanh góc ngôi nhà cấp 4 nằm phía bên trái từ cổng nhìn vào thửa đất cũng là tài sản thế chấp, như vậy diện tích đo thực tế lớn hơn so với diện tích 130 m<sup>2</sup> ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Đăng Khánh (có sơ đồ kèm theo). Như vậy xác định diện tích thực tế cũng thuộc tài sản thế chấp gồm 134,9 m<sup>2</sup> đã đo và Ngân hàng có quyền phát mại kê biên cả diện tích này, Ngân hàng phải trả lại cho các đồng thừa kế giá trị quyền sử dụng 4,9m<sup>2</sup> đất này và giá trị ngôi nhà tại thời điểm phát mại thi hành án, do ngôi nhà nằm trên phần đất thế chấp nên Ngân hàng có quyền kê biên và phát mại cả 4,9 m<sup>2</sup> và ngôi nhà này. Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo này thì ngoài hộ gia đình đang cư trú là ông Khánh và bà Bùi Thị Khang thì các đồng thừa kế cùng quản lý sử dụng thửa đất đó phải chuyển đi để đảm bảo thi hành án. Nếu số tiền thu được không đủ để thanh toán hết các khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng thì Công ty bị đơn phải tiếp tục trả số tiền còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ. ( Theo án lệ số: 11/2017/AL Hội đồng thẩm phán thông qua 14/12/2017)

- Quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 187b, tờ bản đồ số 4, mang tên chủ sử dụng của bà Nguyễn Thị Sâm tại địa chỉ: Thôn An Sơn, xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây ( nay là thành phố Hà Nội). Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **2.172.446.772** đồng

(bao gồm: 462.798.705 đồng nợ gốc; 1.709.648.067 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021) và toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền: 462.798.705 đồng nợ gốc theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 05/01/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 34 (2), tờ bản đồ số 25, mang tên chủ sử dụng Công ty cổ phần XNK Thương mại và dịch vụ Quốc Tế do Vũ Văn Nam là người đại diện theo pháp luật, tài sản tại địa chỉ: Thôn Vệ, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **3.247.304.591** đồng (bao gồm: 691.776.838 đồng nợ gốc; 2.555.527.753 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021) và toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền: 691.776.838 đồng nợ gốc theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 05/01/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 7, mang tên chủ sử dụng Nguyễn Thị Sâm tại địa chỉ: xã Thượng Cát, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Nay thuộc địa chỉ: số 7 ngõ 82/40 tổ dân phố Đông Ba 2, phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: **1.091.094.343** đồng (bao gồm: 232.437.018 đồng nợ gốc; 858.657.325 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021) và toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền: 232.437.018 đồng nợ gốc theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 05/01/2021 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

4. Dành quyền khởi kiện cho những người có quyền lợi liên quan trong vụ án khởi kiện Vũ Văn Nam, Nguyễn Thị Sâm cũng như công ty cổ phần XNK Thương mại và dịch vụ Quốc Tế trong vụ kiện khác.

5. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập, bác yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của các ông bà: Đỗ Văn Vĩnh, Đàm Thị Chính, Phạm Thị Huệ, và cụ Bùi Thị Khang.

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 12/01/2021; ngày 15/01/2021 Bùi thị Đông, Lê Thị Long, Nguyễn Thị Thu có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và ngày 20/01/2021 bà Phạm Thị Huệ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản thế chấp.

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

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Bùi thị Đông, Lê Thị Long, Nguyễn Thị Thu, bà Phạm Thị Huệ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Hoa, chị Thu, ông Long sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích nội dung vụ án có quan điểm: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ xét thấy theo thỏa thuận trong hợp đồng hạn mức tín dụng và các khế ước nhận nợ các bên thỏa thuận mức lãi suất sẽ được điều chỉnh 01 tháng/1 lần, nhưng theo bảng tính lãi của Ngân hàng nộp cho Tòa án thì mức lãi suất mà ngân hàng tính không được điều chỉnh là không đúng với thỏa thuận của

các bên và không phù hợp với quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu về lãi suất của ngân hàng là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó cần phải hủy án sơ thẩm.

Về việc xử lý tài sản thế chấp Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng là không đúng vì tại thời điểm ký kết các hợp đồng thế chấp các đương sự đã bị lừa dối và mục đích ký hợp đồng thế chấp là để vay tiền của công ty, hơn nữa tại thời điểm nhận thế chấp ngân hàng không hề xem xét định giá tài sản thế chấp để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho các đương sự. Do vậy cần phải tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu.

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 có quan điểm: căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đông, chị Long, chị Huệ, chị Thu. Tuy nhiên tại cấp sơ thẩm theo bảng tính lãi suất của nguyên đơn thì việc tính lãi suất của Nguyên đơn không được điều chỉnh theo như thỏa thuận của các bên trong hợp đồng là không đúng với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng hạn mức tín dụng và các khế ước nhận nợ và không phù hợp với quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm Nguyên đơn đã tính lại lãi suất và đã được điều chỉnh theo từng thời kỳ, do đó căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 sửa án sơ thẩm về phần lãi suất và cách tuyên; 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 những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Bùi Thị Đông, Lê Thị Long, Nguyễn Thị Thu, bà Phạm Thị Huệ 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.

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 cổ phần xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc Tế; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị Khang, chị Phạm Thị Huệ, chị Nguyễn Thị Thái, anh Nguyễn Đăng Hạnh, anh Nguyễn Đăng Khải; Chị Nguyễn Thị Vân; Ông Hoàng Danh Dương, anh Hoàng Danh Hải, anh Đoàn Thanh Nam; Ông Đỗ Văn Vĩnh, Anh Đỗ Văn Minh; Anh Đỗ Văn Vĩnh; Chị Nguyễn Thị Thùy; Chị Triệu Thị Thúy; Ông Nguyễn Đình Tổng, cụ Nguyễn Thị Đường. Người đại diện ủy quyền của ông Tổng và cụ Nguyễn Thị Đường là chị Nguyễn Thị Minh Thực; Chị Nguyễn Thị Sâm; Anh Vũ Văn Nam; Văn phòng Công chứng Miền Bắc; Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Thịnh ( Tên cũ là Văn phòng công chứng A 1- Thành phố Hà Nội; Ủy Ban nhân dân Huyện Đan

Phượng, Hà Nội 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.

Về người tham gia tố tụng; Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện quá trình giải quyết vụ án Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: ông Nguyễn Vinh Chung (chết ngày 22/4/2018), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định người kế thừa quyền tố tụng của ông Chung theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự là có thiếu sót cần phải rút kinh nghiệm. Tuy nhiên những người kế thừa quyền tố tụng của ông Chung là Bà Phạm Thị Hoa, chị Nguyễn Thị Thu, chị Nguyễn Thị Diệu Linh. Những người nay đều tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nên quyền lợi vẫn được bảo đảm. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm xác định bà Phạm Thị Hoa, chị Nguyễn Thị Thu, chị Nguyễn Thị Diệu Linh là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chung và là người có quyền lợi ích liên quan trong vụ án.

**[2]. Về nội dung:** Xét thấy, Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 20110519/HĐHMTD/TCB-HQV-QNM, ngày 19/5/2011 và các khế ước nhận nợ ngày 19/10/2011, Khế ước ngày 29/10/2011, Khế ước ngày 18/11/2011 giữa Ngân hàng Techcom Bank Việt Nam và Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại và dịch vụ Quốc Tế 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 Techcombank đã giải ngân cho Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế tổng số tiền là: 5.854.000.000 đồng. Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tính đến ngày 04/01/2021 Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc Tế còn nợ Ngân hàng Techcom Bank Việt Nam số tiền nợ gốc là 4.642.037.035 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại và dịch vụ Quốc tế phải thanh toán trả cho Ngân hàng Techcom Bank Việt Nam số tiền nợ gốc là: 4.642.037.035 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

**\*Về lãi suất:** Theo quy định tại Mục 1.5 Điều 1 của Hợp đồng hạn mức và tại mục 5.1 của các khế ước nhận nợ các bên thỏa thuận lãi suất cố định là 21,8%/năm, lãi suất được điều chỉnh 1 tháng/1lần và bằng lãi suất tiết kiệm thường 01 tháng loại trả lãi sau của Techcombank – Hội sở/ Chi nhánh Hoàng Quốc Việt tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ. Xét thấy, tại cấp sơ thẩm Ngân hàng Techcombank yêu cầu Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế phải thanh toán trả cho Ngân hàng Techcombank với tổng số tiền nợ lãi là 17.272.143.450 đồng trong đó nợ lãi trong hạn là 42.028.773 đồng; Nợ lãi quá hạn: 17.106.354.664 đồng. Qua kiểm tra hồ sơ thấy việc tính lãi của Ngân hàng Techcombank không được điều chỉnh theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng hạn mức và các khế ước nhận nợ là không đúng với quy định của pháp luật, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu lãi suất của Ngân hàng Techcombank và buộc Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế phải thanh toán cho Ngân hàng Techcombank

số tiền nợ lãi trong hạn và quá hạn là 17.272.143.450 đồng là không đúng với quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Ngân hàng Techcombank đã tính lại lãi suất và đã điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ cụ thể mức lãi suất được điều chỉnh từ ngày giải ngân đến ngày 04/01/2021 với mức lãi suất trong hạn và quá hạn tạm tính đến ngày 04/1/2021 là: 10.491.760.856 đồng. Trong đó lãi suất trong hạn là: 42.028.773 đồng; Lãi suất quá hạn là: 10.331.490.435 đồng. Xét thấy việc tính lãi của Ngân hàng Techcombank Việt Nam phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Do đó buộc Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc Tế phải thanh toán trả cho Ngân hàng Techcombank Việt Nam tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 04/1/2021 là: 15.015.556.243 đồng. Trong đó nợ gốc là: 4.642.037.035 đồng; Nợ lãi trong hạn là 42.028.773 đồng; Nợ lãi quá hạn là 10.331.490.435 đồng

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

+ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 597, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: Đội 6, thôn Phan Long, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 956008, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H03754 do UBND huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 12/7/2010 mang tên ông Khánh. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1161.2011/HĐTC ngày 04/6/2011 Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ tạm tính đến ngày 04/01/2021 là: 3.462.816.664 đồng trong đó nợ gốc là 1.070.524.657 đồng; Nợ lãi là 2.392.292.007 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 5/01/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

Xét yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Khang đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy, nguồn gốc diện tích đất này anh Nguyễn Đăng Khánh được bố để là ông Nguyễn Đăng Khái cho riêng năm 2010 có diện tích 130m<sup>2</sup> đất. Sau khi được cho anh Khánh đã làm thủ tục tách thửa đất tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Đan Phượng thực hiện chỉnh lý biến động sang tên tách sổ cho anh Nguyễn Đăng Khánh. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA956008 do Ủy ban nhân dân huyện Đan Phượng cấp ngày 12/7/2010 thể hiện diện tích đất là 130m<sup>2</sup>; nhà ở chưa được chứng nhận quyền sở hữu; Công trình xây dựng khác chưa được chứng nhận quyền sở hữu.... Nhưng tại thời điểm này trên đất đã có một diện tích nhà cấp 4.

Ngày 04/6/2011, anh Khánh ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế tại ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam.

Theo Hợp đồng thế chấp thì các bên thỏa thuận tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, biên bản xem xét định giá tài sản thế chấp của ngân hàng cũng chỉ định giá giá trị sử dụng đất, không tính giá trị tài sản trên đất. Xét thấy diện tích nhà cấp 4 trên đất này có trước khi ông Khái làm thủ tục tặng cho anh Khánh.

Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại

chỗ đối với diện tích nhà đất trên thể hiện số đo thực tế lớn hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản trên đất là 4,9 m<sup>2</sup> phần diện tích này liên quan tới ngôi nhà cấp 4 nằm trên phần đất mà anh Khánh thế chấp theo bà Khang thì diện tích nhà cấp 4 này là của bà và ông Khải và diện tích nhà này bà và ông Khải chưa chia cho các con. Hiện tại bà và vợ chồng anh Khánh vẫn đang quản lý sử dụng diện tích nhà đất này. Xét thấy, Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 956008, anh Nguyễn Đăng Khánh không đề nghị cấp bổ sung tài sản trên đất cũng như không yêu cầu đo đạc lại. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều xác nhận tình trạng nhà đất vẫn giữ nguyên như thời điểm thế chấp.

Quá trình giải quyết vụ án tại các cấp tòa án các đồng thừa kế của cụ Khải không ai có yêu cầu chia thừa kế, không khiếu nại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bà Khang và các đồng thừa kế của cụ Khai không ai có đơn kháng cáo. Viện kiểm sát cũng không có kháng nghị. Do vậy, Giành quyền khởi kiện cho các đồng thừa kế của ông Khải bằng một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

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.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tòa án cấp sơ thẩm tuyên cho xử lý cả tài sản trên đất là không đúng với quy định của pháp luật và làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Nên khi xử lý tài sản thế chấp thì các tài sản trên đất này sẽ được giải quyết theo quy định điểm 19 Điều 1 nghị định 11/2012/NĐCP ngày 22/2/2012 của về sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm và ưu tiên cho gia đình anh Khánh, bà Khang cũng như các hàng thừa kế thứ nhất thỏa thuận mua lại tài sản trên đất thế chấp.

Từ những căn cứ trên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu độc lập và yêu cầu của bà Khang.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ngày 8/12/2021 chị Phạm Thị Huệ có đơn xin rút yêu cầu độc lập và đơn kháng cáo. Xét thấy việc rút đơn yêu cầu độc lập và đơn kháng cáo của chị Phạm Thị Huệ là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, nên được chấp nhận. Do vậy, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị Huệ.

+ Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 797, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn Thượng Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S735281, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00722.QSĐĐ/ĐP do UBND huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 08/8/2001 mang tên ông Nguyễn Văn Chung. Theo Hợp đồng thế chấp số: 1042 ngày 17/5/2011 lập tại văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ tạm tính đến ngày 04/01/2021 là: 3.837.628.807 đồng trong đó nợ gốc là 1.186.397.277 đồng; Nợ lãi là 2.651.231.530 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 5/01/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

Xét yêu cầu kháng cáo của chị Thu cho rằng bố mẹ chị bị lừa nên mới ký

hợp đồng thế chấp nhà đất trên. Hội đồng xét xử xét thấy quá trình giải quyết và tại phiên tòa chị Thu không xuất trình được các tài liệu chứng cứ chứng minh về việc ông Chung và bà Hoa bị lừa ký hợp đồng thế chấp. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa chị Thu đều xác nhận vì cần vay tiền nên bố mẹ chị đã ký hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Quốc Tế tại ngân hàng. Việc ký hợp đồng thế chấp là do bố mẹ chị hoàn toàn tự nguyện. Sau khi ký kết hợp đồng thế chấp thì Công ty đã cho gia đình chị vay số tiền 500.000.000 đồng và hàng tháng gia đình vẫn thanh toán lãi cho Công ty. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của và chị Thu.

+ Tài sản thứ 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34(2), tờ bản đồ số: 25, địa chỉ: Thôn Vệ, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL809924 do ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 27/5/2008 mang tên ông Đoàn Văn Nghị. Đăng ký sang tên Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế ngày 17/4/2011 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11539 lập ngày 28/9/2011 văn phòng công chứng miền Bắc thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng thế chấp số: 1868.2011/HĐTC ngày 28/10/2011 tại Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ tạm tính đến ngày 04/01/2021 là: 2.237.684.705 đồng, trong đó nợ gốc là 691.776.838 đồng; Nợ lãi là 1.545.907.597 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 5/01/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông Nghị xác nhận đó có nhu cầu vay vốn nên ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Sâm và lúc đó bà Sâm có hứa với ông sẽ cho ông vay 500.00.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng được một thời gian thì có cán bộ ngân hàng đến nói với ông là Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc Tế đã vay được tiền, nhưng ông không được bà Sâm chuyển cho khoản tiền nào và ông đã nhiều lần tìm gặp bà Sâm yêu cầu chuyển tiền cho ông như đã thỏa thuận, nhưng không được. Nay ông đề nghị Công ty phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất cho ông.

Xét thấy sau khi xét xử sơ thẩm ông Nghị không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị, nên hội đồng xét xử không xem xét.

+ Tài sản thứ 4: Quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa 187b, tờ bản đồ số: 04 tại địa chỉ: thôn An Sơn, xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, Hà Tây (nay là Hà Nội). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S076524, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00317/QSDĐ/ĐB do UBND huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 19/12/2002 hộ ông Đỗ Văn Vĩnh đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Sâm ngày 22/6/2011 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9697 được văn phòng công chứng miền Bắc chứng thực ngày 27/3/2011. Theo hợp đồng thế chấp số 1311.2011/HĐTC ngày 04/7/2011 tại văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ tạm tính đến ngày 04/01/2021 là: 1.497.010.887 đồng trong đó nợ gốc là 462.798.705 đồng; Nợ lãi là 1.034.212.182 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 5/01/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

Xét yêu cầu độc lập của chị Chính, anh Vĩnh. Hội đồng xét xử xét thấy các



tài liệu của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Đan Phượng cũng như văn phòng công chứng Miền Bắc cung cấp thể hiện: Sau khi ông Nghị ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Sâm, Chi cục thuế huyện Đan Phượng ra thông báo số 677/TB-CT(CCT) nộp thuế thu nhập cá nhân và thông báo số: 1179-TB/CCT nộp lệ phí trước bạ nhà đất và sau khi nộp thuế hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị Sâm sử dụng thửa: 187b, tờ bản đồ số: 04, diện tích 144 m<sup>2</sup>. Như vậy theo quy định của Luật Đất Đai việc thực hiện hợp đồng này đã được thực hiện xong từ ngày 22/6/2011. Hơn nữa, quá trình giải quyết và tại phiên tòa chị Chính xác nhận khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà Sâm có hứa sẽ cho gia đình chị vay 500.000.000 đồng, nhưng sau đó bà Sâm không đưa cho gia đình chị khoản tiền nào. Chị đã gọi điện gặp bà Sâm yêu cầu bà Sâm phải thanh toán tiền cho gia đình chị nhưng bà Sâm hứa sau 30 ngày khi có kết quả sang tên sổ đỏ thì sẽ trả tiền như vậy anh Vĩnh, chị Chính đã biết việc vi phạm hợp đồng chuyển nhượng từ năm 2011. Do đó đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng cũng như hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên và được đăng ký tại chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Đan Phượng. Mặt khác, sau khi xét xử sơ thẩm anh Chính, chị Vĩnh không có đơn kháng cáo. Vì vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Chính, chị Vĩnh.

+ Tài sản thứ 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số: 371, tờ bản đồ số: 03, địa chỉ: Thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 569619, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00596 do UBND huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 29/12/2006 mang tên ông Hoàng Danh Dương, bà Bùi Thị Đông. Theo Hợp đồng thế chấp số 1041.2011/HĐTC công chứng ngày 17/5/2011 tại Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ tạm tính đến ngày 04/01/2021 là: 3.228.553.480 đồng, trong đó nợ gốc là 998.102.450.940 đồng; Nợ lãi là 2.230.450.940 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 5/01/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đông, chị Thu cho rằng bà Đông bị lừa mới ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà Đông, chị Thu đều xác nhận việc ký kết hợp đồng thế chấp là do bà Đông hoàn toàn tự nguyện không bị ai ép buộc và sau khi ký hợp đồng thế chấp công ty đã cho bà Đông vay số tiền 300.000.000 đồng, hàng tháng bà vẫn trả lãi cho công ty và bà Đông, chị Thu cũng không xuất trình được các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đông, chị Thu.

+ Tài sản thế chấp thứ 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 159, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: xã Thượng Cát, huyện Từ Liêm, Hà Nội nay là: số 7 ngõ 82/40 tổ dân phố Đông Ba 2, phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 796872; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H0452, số QĐ: 4592/QĐ-UB, do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 22/12/2006 mang tên bà Vũ Thị Tuất đã đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Sâm ngày 22/03/2012 theo hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 456 ngày 01/3/2012 tại Văn phòng công chứng Miền Bắc, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng thế chấp số 281.2012/HĐTC ngày 26/4/2012 tại văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ tạm tính đến ngày 04/01/2021 là: 751.861.970 đồng trong đó nợ gốc là 232.437.018 đồng; Nợ lãi là 519.424.952 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 5/01/2021 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

Xét yêu cầu kháng cáo của chị Long là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Tuất và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng mẹ chị đã bị chị Sâm lừa ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại nhà số 7 ngõ 82/40 tổ dân phố Đông Ba 2, phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội cho bà Nguyễn Thị Sâm, do đó đề nghị được lấy lại giấy chứng nhận. Xét thấy quá trình giải quyết tại các cấp tòa án chị Long và bà Tuất đều xác nhận việc bà Tuất ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Sâm là hoàn toàn tự nguyện và trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà cho bà Sâm thì bà Sâm có hứa sau khi vay được tiền của ngân hàng thì sẽ cho chị Long vay 500.000.000 đồng, nhưng sau đó bà Sâm không đưa cho chị số tiền này, chị đã đi tìm bà Sâm nhiều lần nhưng không được, từ đó cho đến nay bà Tuất và chị cũng không có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng này mà chỉ đề nghị trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho gia đình chị. Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tại thời điểm thế chấp ngân hàng có tiến hành xem xét thẩm định định giá nhà đất theo quy định. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Long.

+ Tài sản thứ 7: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 45(2); 45(6), tờ bản đồ số 22 tại địa chỉ xã Phú Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 206554 do ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2008 mang tên ông Nguyễn Đình Nghinh sang tên cho ông Nguyễn Đình Tổng ngày 13/10/2010 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 09102429 ngày 7/9/2010 lập tại văn phòng công chứng Mỹ Đình, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng thế chấp số 327.2012/HĐTC ngày 22/5/2012 tại văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Ngày gia đình ông Tổng đã trả thay công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế số 1.200.000.000 đồng, nên ngân hàng đã giải chấp Tài sản này cho gia đình ông Tổng ngày 31/12/2020. Ông Nguyễn Đình Tổng đã rút yêu cầu độc lập, Ngân hàng đã rút một phần yêu cầu khởi kiện không đề nghị tòa án giải quyết đối với tài sản thế chấp này, nên Tòa án không xem xét.

Hội đồng xét xử xét thấy các Hợp đồng thế chấp các bên chỉ thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất và theo quy định tại điểm d mục 6.2.1 Điều 6 của các Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận: “Mọi diện tích công trình xây dựng, coi nơi thêm gắn liền với tài sản thế chấp ..... đều thuộc tài sản thế chấp ...”. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều xác nhận các tài sản thế chấp từ trước đến nay vẫn do họ quản lý và sử dụng, về hiện trạng nhà đất không có thay đổi gì.

Do đó, tòa án cấp sơ thẩm tuyên trường hợp công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý các tài sản thế chấp bao

gồm cả đất và tài sản trên đất nhưng không yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán lại giá trị tài sản trên đất theo quy định điểm 19 điều 1 nghị định 11/2012/NĐCP ngày 22/2/2012 của về sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm là không đúng với quy định của pháp luật, nên cần phải sửa án sơ thẩm. Cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm.

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

Trường hợp Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc Tế không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ trên cho Ngân hàng Techcombank 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.

Khi xử lý tài sản thế chấp thì các tài sản trên đất sẽ được xử lý theo điểm 19 điều 1 nghị định 11/2012/NĐCP ngày 22/2/2012 về sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm và ưu tiên cho gia đình anh Khánh, bà Khánh được mua lại tài sản thế chấp.

Giành quyền khởi kiện cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tài sản gắn liền với đất bằng một vụ kiện dân sự khác.

Từ những phân tích trên có cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Thu, chị Long, bà Đông, chị Huệ.

Đề nghị của Luật sư không phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ nên không được chấp nhận.

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 chị Thu, ông Long, bà Đông, chị Huệ không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30, 220, 227, điểm b khoản 1 điều 28; 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.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 04 và 08 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, 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 cổ phần Xuất nhập khẩu Thương mại dịch vụ Quốc Tế.

2. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan là anh Đỗ Văn Vĩnh, chị Đàm Thị Chính, bà Bùi Thị Khang về việc yêu cầu hủy các hợp đồng thế chấp.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với 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 45(2); 45(6), tờ bản đồ số 22 tại địa chỉ xã Phú Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 206554 do ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2008 mang tên ông Nguyễn Đình Nghinh sang tên cho ông Nguyễn Đình Tổng ngày 13/10/2010 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 09102429 ngày 7/9/2010 lập tại văn phòng công chứng Mỹ Đình, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng thế chấp số 327.2012/HĐTC ngày 22/5/2012 tại văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội và yêu cầu Công ty cổ phần xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế phải thanh toán trả phần lãi phạt đối với số tiền 123.760.013 đồng và phải thanh toán/ bồi thường toàn bộ án phí, chi phí luật sư, chuẩn bị hồ sơ, tài liệu, phí thi hành án, chi phí cưỡng chế thi hành án.

+ Đình chỉ yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị Huệ đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng số Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1161.2011/HĐTC ngày 04/6/2011 tại văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội vô hiệu.

+ Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình Tổng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số số 327.2012/HĐTC ngày 22/5/2012 tại văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội.

4. Buộc Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Thương mại dịch vụ Quốc Tế phải trả cho Ngân hàng TechcomBank số tiền nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021 là: 15.015.556.243 đồng. Trong đó nợ gốc là: 4.642.037.035 đồng; Nợ lãi trong hạn là 42.028.773 đồng; Nợ lãi quá hạn là 10.331.490.435 đồng.

Kể từ ngày 05/01/2021 Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế còn phải tiếp tục thanh toán trả cho Ngân hàng Teccombank 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.

5. Trường hợp Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Thương mại và dịch vụ Quốc Tế không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên cho Ngân hàng Techcombank Việt Nam, thì Ngân hàng Techcombank 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 597, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ: Đội 6, thôn Phan Long, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 956008, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H03754 do UBND huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/7/2010 mang tên ông Nguyễn Đăng Khánh. Diện tích 134,9m<sup>2</sup> đất thuộc tài sản thế chấp được xác định bởi các điểm (1,2,3,4,5,11,10,9,1) (có sơ đồ kèm theo bản án). Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 1161.2011/HĐTC ngày 04/6/2011 tại văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021 là: 3.462.816.664 đồng trong đó nợ gốc là

1.070.524.657 đồng; Nợ lãi là 2.392.292.007 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 05/01/2021 trên số nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức, các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Diện tích 4,9m<sup>2</sup> giới hạn bởi các điểm (13,9,10,11,12,13) (có sơ đồ kèm theo bản án) là phần diện tích bao quanh ngôi nhà cấp 4 nằm phía bên trái từ cổng nhìn vào thửa đất cũng thuộc tài sản thế chấp. Trường hợp Ngân hàng kê biên, phát mại tài sản thì phải trả lại cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Đăng Khải giá trị quyền sử dụng 4,9m<sup>2</sup> đất và giá trị ngôi nhà nằm trên phần diện tích 4,9m<sup>2</sup>. Ngoài hộ gia đình đang cư trú là ông Khánh và bà Bùi Thị Khang thì các đồng thừa kế cùng quản lý, sử dụng thửa đất phải chuyển đi để đảm bảo thi hành án.

+ Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 797, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn Thượng Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S735281, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00722.QSĐĐ/ĐP do UBND huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 08/8/2001 mang tên ông Nguyễn Văn Chung. Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số: 1042.2011/HĐTC ngày 17/5/2011 lập tại văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021 là: 3.837.628.807 đồng trong đó nợ gốc là 1.186.397.277 đồng; Nợ lãi là 2.651.231.530 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 5/01/2021 trên số nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức, các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

+ Tài sản thứ 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34(2), tờ bản đồ số: 25, địa chỉ: Thôn Vệ, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL809924 do ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 27/5/2008 mang tên ông Đoàn Văn Nghị. Đăng ký sang tên Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ Quốc tế ngày 17/10/2011 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11539 lập ngày 28/9/2011 văn phòng công chứng miền Bắc thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng thế chấp số: 1868.2011/HĐTC ngày 27/10/2011 tại Văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021 là: 2.237.684.435 đồng trong đó nợ gốc là 691.776.838 đồng; Nợ lãi là 1.545.907.597 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 5/01/2021 trên số nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức, các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

+ Tài sản thứ 4: Quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa 187b, tờ bản đồ số: 04, địa chỉ: thôn An Sơn, xã Thượng Mỗ, huyện Đan Phượng, Hà Tây ( nay là Hà Nội). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S076524, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00317/QSĐĐ/ĐB do UBND huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 19/12/2002 hộ ông Đỗ Văn Vĩnh đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Sâm ngày 22/6/2011 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9697 được văn phòng công chứng miền Bắc chứng thực ngày 27/3/2011. Theo hợp đồng thế chấp số 1311.2011/HĐTC ngày 04/7/2011 tại văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ nợ gốc lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021 là: 1.497.010.887 đồng trong đó nợ gốc là 462.798.705 đồng; Nợ lãi là 1.034.212.182 đồng và lãi phát sinh

kể từ ngày 5/01/2021 trên số nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức, các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

+ Tài sản thứ 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số: 371, tờ bản đồ số: 03, tại địa chỉ: Thôn Hạ, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 569619, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00596 do UBND huyện Đan Phượng, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 29/12/2006 mang tên ông Hoàng Danh Dương, bà Bùi Thị Đông. Theo Hợp đồng thế chấp số 1041.2011/HĐTC công chứng ngày 17/5/2011 tại VP công chứng A1 thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021 là: 3.228.553.480 đồng trong đó nợ gốc là 998.102.540 đồng; Nợ lãi là 2.230.450.940 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 5/01/2021 trên số nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức, các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

+ Tài sản thứ 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 159, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: xã Thượng Cát, huyện Từ Liêm, Hà Nội nay là: số 7 ngõ 82/40 tổ dân phố Đông Ba 2, phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 796872; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H0452, số QĐ: 4592/QĐ-UB, do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 22/12/2006 mang tên bà Vũ Thị Tuất đã đăng ký sang tên bà Nguyễn Thị Sâm ngày 22/03/2012 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 456 ngày 01/3/2012 tại văn phòng công chứng Miền Bắc, thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng thế chấp số 281.2012/HĐTC ngày 26/4/2012 tại văn phòng công chứng A1 thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 04/01/2021 là: 751.861.970 đồng trong đó nợ gốc là 232.437.018 đồng; Nợ lãi là 519.424.952 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 5/01/2021 trên số nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức, các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Khi xử lý các tài sản thế chấp trên, thì các tài sản trên đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất và Ngân hàng Teccombank phải trả lại cho các chủ sở hữu giá trị tài sản trên đất tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm theo Điều 305 Bộ luật dân sự 2015, Điều 54 Nghị định 21/2021/NĐCP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

#### **6. Về án phí:**

+ Án phí sơ thẩm: Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Thương mại và dịch vụ Quốc Tế phải chịu 129.772.420 đồng (Một trăm hai mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn bốn trăm hai mươi đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Anh Đỗ Văn Vĩnh, chị Đàm Thị Chính mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng được trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí các anh chị đã nộp theo các biên lai số: 0016497 và số: 0016496 ngày 03/8/2020 tại Chi cục thi hành án Dân sự quận Long Biên số tiền mỗi biên lai là 200.000 đồng.

Chị Phạm Thị Huệ phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí chị đã nộp theo biên lai thu số: 0005783 ngày 07/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

Bà Bùi Thị Khang không phải chịu án phí do bà là người cao tuổi, hoàn trả cho bà Khang số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà đã nộp theo biên lai thu

số: 0016223 ngày 13/8/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên.

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam 58.196.000 đồng ( Năm mươi tám triệu một trăm chín mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007130 ngày 08/7/2013 của Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

+ Án phí phúc thẩm: Hoàn trả Bà Đông, chị Thu, chị Long, chị Huệ mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí các ông bà đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016883 ngày 01/02/2021; 0016884 ngày 02/02/2021; 0016948 ngày 10/3/2021; 0016882 ngày 02/2/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên, 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.

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

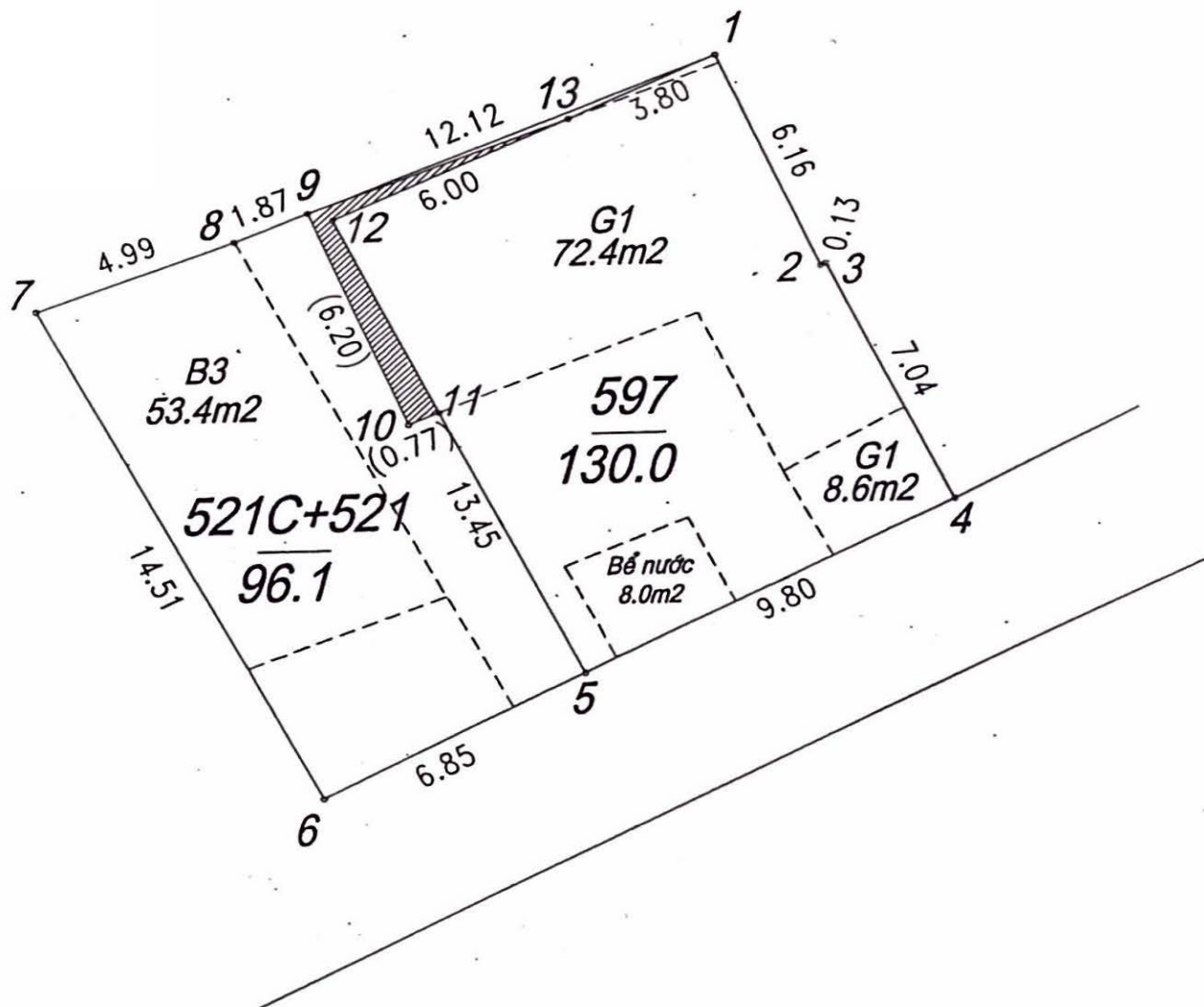
**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Long Biên;
- Cục THA DS TP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ

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

**Ngô Tuyết Băng**

**SƠ ĐỒ THỬA ĐẤT 597, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 4, TẠI ĐỊA CHỈ: ĐỘI 6, THÔN PHAN LONG, XÃ TÂN HỘI, HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, TP. HÀ NỘI**  
 (Kèm theo Bản án số 200/2021/KDTM-PT ngày 10/12/2021 của TAND Tp. Hà Nội)



Phần diện tích 4,9m<sup>2</sup> giới hạn bởi các điểm 9,13,12,11,10,9

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

**Ngô Tuyết Băng**