

Bản án số: 84/2023/KDTM - PT

Ngày: 9/5/2023

V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

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

- 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 Thúy Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huệ - 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 Phan Thị Tình- Kiểm sát viên.

Ngày 9 tháng 5 năm 2023 tại Phòng xử án trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 177/2022/TLPT - KDTM ngày 18 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2023/QĐXXPT-KDTM ngày 16/01/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 82/2023/QĐ-PT ngày 28/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 148/2023/QĐ-PT ngày 28/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 193/2023/QĐPT ngày 17/4/2023 giữa:

***Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.**

Địa chỉ: Số 22 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Đông

Đại diện theo ủy quyền lại: Bà Vũ Quỳnh Phương – Trưởng phòng kiểm soát rủi ro Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Hà Nội (Theo giấy ủy quyền số 138/2022/QUQ-CNHN ngày 12/12/2022).

Địa chỉ: 66 Hòa Mã, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

(Có mặt).

***Bị đơn: Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiên Đạt.**

Địa chỉ: Số 67 tổ 42 Khu tập thể Học viện An Ninh, đường Khuất Duy Tiến, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội (địa chỉ mới là: số 4 ngõ 285 Khuất Duy Tiến, tổ 24 phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Thành - giám đốc.

(Có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn Thành, sinh năm 1968.
2. Bà Nguyễn Thị Hoa, sinh năm 1978.
3. Cháu Nguyễn Thùy Trang, sinh năm 1998.
4. Cháu Nguyễn Thành Đạt, sinh năm 2006
5. Cháu Nguyễn Phúc An, sinh năm 2011
6. Cháu Nguyễn Quang Bửu, sinh năm 2013

*Cháu Đạt, cháu An, cháu Bửu do ông Nguyễn Văn Thành và bà Nguyễn Thị Hoa là bố mẹ đại diện.

Cùng địa chỉ HKTT: số 4 ngõ 285 Khuất Duy Tiến, tổ 24 phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Cùng địa chỉ nơi ở hiện nay: P1902, tòa B, chung cư Vinaconex 1, ngõ 289A Khuất Duy Tiến, tổ 24B, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

(Có mặt ông Thành; Vắng mặt bà Hoa, cháu Trang).

7. Ông Nguyễn Hồ Quảng, sinh năm 1955
8. Bà Đặng Thị Tiên, sinh năm 1958

*Bà Đặng Thị Tiên ủy quyền cho ông Nguyễn Hồ Quảng (giấy ủy quyền ngày 09/5/2017).

9. Anh Nguyễn Thành Chung, sinh năm 1983.
10. Anh Nguyễn Thành Dũng, sinh năm 1985.
11. Cháu Nguyễn Khánh Linh, sinh năm 2012 do anh Nguyễn Thành Dũng là bố đại diện.

Cùng địa chỉ: số 17 ngách 66 ngõ Thái Thịnh 2, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội (địa chỉ cũ: phòng 10A-B5 tập thể Yên Lãng, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội).

(Có mặt ông Quảng; Vắng mặt bà Tiên, anh Chung, anh Dũng).

12. Ông Phạm Tuấn Anh, sinh năm 1973.
13. Bà Nguyễn Thị Mai Hoa, sinh năm 1976.

*Bà Nguyễn Thị Mai Hoa ủy quyền cho ông Phạm Tuấn Anh (giấy ủy quyền ngày 09/5/2017).

14. Cháu Phạm Thanh Vân, sinh năm 2002.

15. Cháu Phạm Trúc Hà, sinh 2006 do bố mẹ là ông Phạm Tuấn Anh và bà Nguyễn Thị Mai Hoa đại diện.

Địa chỉ: số 72, ngõ 2 Định Công Thượng, tổ 10A, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

(Có mặt ông Tuấn Anh; Vắng mặt cháu Vân)

16. Ông Nguyễn Văn Lý, sinh năm 1952.

17. Bà Phạm Thị Thảo, sinh năm 1958.

*Bà Phạm Thị Thảo ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Lý (Giấy ủy quyền ngày 09/5/2017).

18. Anh Nguyễn Tiến Duy, sinh năm 1979

*Anh Nguyễn Tiến Duy ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Lý (Giấy ủy quyền ngày 09/5/2017).

19. Chị Đinh Thị Hợi, sinh năm 1983

*Chị Đinh Thị Hợi ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Lý (Giấy ủy quyền ngày 09/5/2017).

20. Cháu Nguyễn Xuân Tùng, sinh năm 2005.

21. Cháu Nguyễn Tuệ Lâm, sinh năm 2010.

* Cháu Tùng và cháu Lâm do bố mẹ là anh Nguyễn Tiến Duy và chị Đinh Thị Hợi đại diện.

22. Anh Nguyễn Văn Thái, sinh năm 1981

*Anh Nguyễn Văn Thái ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Lý (Giấy ủy quyền ngày 09/5/2017).

23. Cháu Nguyễn Ngọc Mai, sinh 05/10/2004.

24. Cháu Nguyễn Anh Thư, sinh năm 2010.

25. Cháu Nguyễn Nam Phong, sinh năm 2012

*Cháu Mai, cháu Thư, cháu Phong do anh Nguyễn Văn Thái là bố đại diện.

26. Anh Nguyễn Quốc Vương, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Số 10 ngách 168/68, đường Phan Trọng Tuệ, thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

(Có mặt ông Lý, anh Duy; Vắng mặt anh Vương).

27. Ông Nguyễn Mạnh Hải, sinh năm 1962

Địa chỉ: Thôn Kỳ Tây, xã Cẩm Chế, huyện Thanh Hà, Hải Dương.

(Vắng mặt).

28. Cháu Nguyễn Thành Long, sinh năm 1995

Địa chỉ: Số 10 ngách 168/68, đường Phan Trọng Tuệ, thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt).

29. Anh Nguyễn Văn Nam, sinh năm 1973

30. Chị Nguyễn Thị Lan, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn Kỳ Tây, xã Cẩm Chế, huyện Thanh Hà, Hải Dương.

(Vắng mặt)

31. Cháu Nguyễn Văn Việt, sinh năm 1998

Địa chỉ: Số 10 ngách 168/68, phường Phan Trọng Tuệ, thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt).

32. Anh Nguyễn Hải Nam, sinh năm 1982

33. Chị Vương Thị Hải Thu, sinh năm 1981

HKTT: xã Cẩm Chế, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương

Cùng trú tại: P514-Tòa HH2-2B - Khu đô thị Thanh Hà, xã Cự Khê, huyện Thanh Oai, Hà Nội.

(Vắng mặt).

34. Ông Nguyễn Văn Kỳ, sinh năm 1963

35. Bà Nguyễn Thị Thoa, sinh năm 1966

36. Anh Nguyễn Ngọc Nghiêm, sinh năm 1986

37. Chị Vũ Thị Nhiều, sinh năm 1988

38. Cháu Nguyễn Diệu Hân, sinh năm 2012

39. Cháu Nguyễn Hồng Quân, sinh năm 2015

*Cháu Hân và cháu Quân do bố mẹ là anh Nguyễn Ngọc Nghiêm và Vũ Thị Nhiều đại diện.

40. Anh Nguyễn Ngọc Chiêm, sinh năm 1988

41. Chị Phan Thị Thanh Nhàn, sinh năm 1989

42. Cháu Nguyễn Xuân Phúc, sinh năm 2014

43. Cháu Nguyễn Gia Phát, sinh năm 2018

* Cháu Phúc và cháu Phát do bố mẹ là anh Nguyễn Ngọc Chiêm và chị Phan Thị Thanh Nhàn đại diện.

Cùng địa chỉ: Số 10 ngách 168/68, đường Phan Trọng Tuệ, thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

(Có mặt ông Kỳ; Vắng mặt bà Thoa, anh Nghiêm, chị Nhiều, anh Chiêm, chị Nhàn).

44. Ông Nguyễn Quốc Trung, sinh năm 1972

45. Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy, sinh năm 1978

46. Cháu Nguyễn Quốc Duy, sinh năm 1994

47. Cháu Nguyễn Quốc Bảo, sinh 20/5/2004

*Cháu Bảo do bố mẹ là ông Nguyễn Quốc Trung và bà Nguyễn Thị Thanh Thủy đại diện.

Cùng địa chỉ: 62 đường Lê Trọng Tấn, tổ 7, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

* Đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Thanh Thủy là: Ông Nguyễn Duy Thành.

(Có mặt chị Thủy, ông Thành).

48. Ông Hán Văn Quảng, sinh năm 1946

49. Bà Nguyễn Thị Nga, sinh năm 1947

Cùng HKTT: 62 đường Lê Trọng Tấn, tổ 7, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

(Vắng mặt)

50. Công ty cổ phần thương mại kiến trúc Nội thất xanh.

Địa chỉ theo đăng ký kinh doanh: 138 khu B tập thể Đại học kiến trúc Hà Nội, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội. Địa chỉ giao dịch: số 4 ngõ 285 đường Khuất Duy Tiến, tổ 24 phường Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Thế Cao-giám đốc.

(Vắng mặt)

51. Văn phòng công chứng Trần Quang Minh (trước đây là Văn phòng công chứng Ngọn lửa Việt) do ông Trần Quang Minh là Trưởng văn phòng đại diện. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 81 Tuệ Tĩnh, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

52. Văn phòng công chứng Toàn Tâm do ông Trần Quang Thiệu là Trưởng văn phòng đại diện.

Địa chỉ: Phố Mới, thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội.

(Vắng mặt).

53. Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hà Nội do ông Tuấn Đạo Thành là Trưởng văn phòng đại diện ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu Lan-Phó trưởng văn phòng.

Địa chỉ: 310 Phố Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

(Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam trình bày:** Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiến Đạt và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nội có ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1000800010 ngày 08/01/2010 và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 05/03/2010, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 02 ngày 01/09/2010, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 03 ngày 16/11/2010, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 04 ngày 13/09/2011, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 05 ngày 26/12/2011, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 06 ngày 19/03/2012, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 07 ngày 05/04/2012, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 08 ngày 11/06/2012. Theo đó Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiến Đạt được cấp hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 đồng hoặc ngoại tệ quy đổi tương đương, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn tối đa mỗi lần nhận nợ. Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt đã nhận nợ 55 lần với tổng số tiền giải ngân là: 136.886.892.455 đồng và 4.294.848,23 USD. Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt đã thanh toán đầy đủ gốc lãi của các Giấy nhận nợ đã giải ngân trước ngày 15/8/2012. Quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 20/02/2013 là ngày đến hạn trả nợ của giấy nhận nợ số 2008 nhưng Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiến Đạt không thực hiện thanh toán theo đúng quy định cho Ngân hàng. Qua nhiều lần làm việc, nhắc nhở nhưng khách hàng vẫn không có thiện chí trả nợ. Do Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiến Đạt vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngày 20/02/2013 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã chuyển toàn bộ số dư nợ vay của công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiến Đạt sang nợ quá hạn, cụ thể:

STT	Giấy nhận nợ số	Ngày nhận nợ	Ngày đáo hạn	Loại tiền	Số tiền vay	Dư nợ vay
1	2809	28/09/2012	28/03/2013	USD	303,269.82	303,269.82
2	26.1202	26/12/2012	26/06/2013	USD	121,753.00	121,753.00
3	1911	19/11/2012	19/05/2013	VND	1,950,000,000	1,950,000,000
4	20.11	20/11/2012	20/05/2013	VND	1,150,000,000	1,150,000,000
5	261201	26/12/2012	26/06/2013	VND	2,607,082,640	2,607,082,640
6	17.08	17/08/2012	17/02/2013	VND	2,400,000,000	2,400,000,000
7	15.08	15/08/2012	15/02/2013	VND	2,400,000,000	2,400,000,000
8	2108	21/08/2012	21/02/2013	VND	1,500,000,000	1,500,000,000

9	2008	20/08/2012	20/02/2013	VND	1,500,000,000	1,500,000,000
10	2808	28/08/2012	28/02/2013	VND	1,120,000,000	1,120,000,000
11	1009	10/09/2012	10/03/2013	VND	2,400,000,000	2,400,000,000
12	1109	11/09/2012	11/03/2013	VND	5,300,000,000	5,300,000,000
13	1409	14/09/2012	14/03/2013	VND	5,500,000,000	5,500,000,000
14	1909	19/09/2012	19/03/2013	VND	3,100,000,000	1,100,000,000
Tổng cộng các giấy nhận nợ USD					425,022.82 USD	425,022.82 USD
Tổng cộng các giấy nhận nợ VND					30.927.082.640VND	28.927.082.640VND

Ngày 28/10/2013, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã bán khoản nợ quá hạn của Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiến Đạt cho Công ty TNHH MTV Quản lý Tài sản của Các tổ chức tín dụng Việt Nam (Công ty VAMC) mua lại khoản nợ theo hợp đồng mua bán nợ số 01/VAMC-SACOMBANK ngày 28/10/2013.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiến Đạt là 05 bất động sản như sau:

- Tài sản đảm bảo 1: bất động sản tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 04, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Tp Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 888482, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01107QSDĐ/1276-H do UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp ngày 12/10/2004 đứng tên bà Phạm Thị Thảo, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Thành tại UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội ngày 28/11/2011; Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba ngày 26/12/2021 tại phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội.

- Tài sản đảm bảo 2: bất động sản tại địa chỉ số 17 ngách 66, ngõ Thái Thịnh 2, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 827920, MS: 10109353811, số Quyết định cấp: 4409/2005/QĐ-UB do UBND quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005 đứng tên Bà Đặng Thị Tiên và Ông Nguyễn Hồ Quảng; Theo Hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 21/9/2011 tại phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội.

- Tài sản đảm bảo 3: bất động sản tại tổ 42 phường Trung Hòa - quận Cầu Giấy (nay là nhà số 67 khu tập thể Học Viện An Ninh, đường Khuất Duy Tiến, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113132800, Hồ sơ gốc số: 1045/890.2003.QĐ – UB do UBND quận Cầu Giấy – Tp Hà Nội cấp ngày 06/08/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn Thành; Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 08/01/2010 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 17/11/2010 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 08/01/2010; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 02 ngày 21/6/2011 sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 08/01/2010 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 17/11/2010 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội.

- Tài sản đảm bảo 4: bất động sản tại số 62 phố Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Tp Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 434707, hồ sơ gốc số: 1285/2005/QĐ-UB/199/2005 do UBND quận Thanh Xuân, Tp Hà Nội cấp ngày 10/10/2005 đứng tên Ông Hán Văn Quảng và Bà Nguyễn Thị Nga, đăng ký sang tên cho Ông Nguyễn Văn Thành tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân, Tp Hà Nội ngày 16/03/2012; Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 05/4/2012 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội; Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 05/4/2012 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội;

- Tài sản đảm bảo 5: bất động sản tại thửa đất số 15(4), tờ bản đồ số 13, địa chỉ: phường Định Công, quận Hoàng Mai, Tp Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 346339, số GCN: 02741 – 728/QHM do UBND quận

Hoàng Mai, Tp Hà Nội cấp ngày 16/04/2007 đứng tên Ông Phạm Tuấn Anh; Theo hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 11/6/2012 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội.

*Ngoài ra, theo Công văn số 20 ngày 12/01/2022, nguyên đơn còn trình bày đã giải chấp một số tài sản trong quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp và nộp cho Tòa án các tài liệu liên quan đến việc giải chấp các tài sản này:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất thuộc tờ bản đồ số 10, tổ 42, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội theo GCNQSDĐ số AD059995 do Sở tài nguyên môi trường cấp ngày 10/4/2006 đứng tên ông Phạm Hồng Tiên và vợ là bà Phạm Thị Thu Hiền.

- Tôn mạ màu đen, thép hình, thép tấm được hình thành từ vốn vay được Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt thế chấp: Tất cả các lô hàng đã xuất được giải chấp hết trong quá trình vay vốn tại ngân hàng.

- 01 thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số CB941100 do Sacombank Chi nhánh Hà Nội phát hành ngày 28/02/2012, đáo hạn ngày 28/03/2012 đứng tên ông Đặng Đức Thiện trị giá 815.000.000 đồng. Sổ tiết kiệm này đã giải chấp ngày 19/3/2012.

Nay VAMC đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiến Đạt phải thanh toán trả cho Công ty TNHH MTV Quản lý Tài sản của Các tổ chức tín dụng Việt Nam nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 01/12/2021 cụ thể như sau:

STT	Giấy nhận nợ số	Dư nợ gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Tổng phải trả
I. Các giấy nhận nợ USD					
1	2809	303,269.82	212,764.00	104,147.91	620,181.73
2	26.1202	121,753.00	85,417.84	40,624.92	247,795.76
	Tổng USD	425,022.82	298,181.84	144,772.83	867,977.49
II. Các giấy nhận nợ VND					

3	1911	1.950.000.000	2.806.266.667	1.350.700.000	6.106.966.667
4	20.11	1.150.000.000	1.654.977.778	796.311.111	3.601.288.889
5	26.1201	2.607.082.640	3.751.881.595	1.784.403.229	8.143.367.464
6	17.08	2.400.000.000	3.777.666.667	1.871.333.333	8.049.000.000
7	15.08	2.400.000.000	3.777.666.667	1.872.500.000	8.050.166.667
8	2108	1.500.000.000	2.361.041.667	1.168.125.000	5.029.166.667
9	2008	1.500.000.000	2.361.041.667	1.168.489.583	5.029.531.250
10	2808	1.120.000.000	1.762.911.111	870.294.444	3.753.205.556
11	1009	2.400.000.000	3.777.666.667	1.859.083.333	8.036.750.000
12	1109	5.300.000.000	8.342.347.222	4.104.187.500	17.746.534.722
13	1409	5.500.000.000	8.162.458.333	4.011.906.250	17.674.364.583
14	1909	1.100.000.000	2.171.491.667	2.256.993.750	5.528.485.417
	Tổng VND	28.927.082.640	44.707.417.706	23.114.327.535	96.748.827.881

Tổng nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 01/12/2021: 867,977.49 USD (Bằng chữ: Tám trăm sáu mươi bảy nghìn, chín trăm bảy mươi bảy đô la Mỹ và bốn mươi chín cent) và 96.748.827.881 VND (Bằng chữ: Chín mươi sáu tỷ, bảy trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm hai mươi bảy nghìn, tám trăm tám mươi một đồng). Trong đó: nợ gốc: 28.927.082.640 đồng và 425,022.82 USD; Nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn: 67.821.745.241 đồng và 442.954,67 USD và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 02/12/2021 cho đến khi trả hết dư nợ của khoản vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiến Đạt không trả được nợ, cho phát mãi ngay toàn bộ các tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, án phí tòa án, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiến Đạt có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiến Đạt phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án, chi phí phát sinh liên quan.

Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho ngân hàng.

***Bị đơn Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt do ông Nguyễn Văn Thành đại diện theo pháp luật (ông Nguyễn Văn Thành đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) trình bày:** Công ty ghi nhận về khoản nợ mà Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt còn nợ VAMC. Thực sự Công ty mất khả năng thanh toán và đã chủ động tìm cách để có thể thực hiện được nghĩa vụ với ngân hàng nhưng ngân hàng không chấp thuận. Ông xin Ngân hàng và Tòa án cho ông xin thêm thời hạn 03 tháng cũng như cách thức trả nợ, ông sẽ có phương án cụ thể gửi lại Tòa sau.

Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt sẽ cố gắng thanh toán cho VAMC số tiền: 8.500.000.000 đồng trong tháng 12/2015 để được rút hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hồ Quảng, bà Đặng Thị Tiên. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Tuấn Anh, anh Tuấn Anh sẽ có ý kiến và anh sẽ tự giải quyết đối với hai thửa đất này.

Hiện nay Công ty Tiến Đạt gặp rất nhiều khó khăn trong vấn đề tài chính, trước mắt công ty Tiến Đạt sẽ thanh toán cho VAMC theo như kế hoạch trên, số nợ còn lại sẽ có kế hoạch gửi đến VAMC sau.

Về nguồn gốc đất tại địa chỉ số 10, ngách 168/68 đường Phan Trọng Tuệ, thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội trước đây của gia đình ông Nguyễn Văn Lý có diện tích 195m². Do ông Lý cần tiền làm ăn nên đã vay ông một số tiền, về sau này ông Lý không trả tiền nên có bán thửa đất này cho ông và ông Lý có thỏa thuận ông sẽ để một phần diện tích đất để gia đình ông Lý sinh sống. Sau khi hợp đồng mua bán được công chứng, thì toàn bộ thửa đất đứng tên ông.

Đối với tài sản của anh Tuấn Anh đã thế chấp, anh Tuấn Anh sẽ thanh toán cho Công ty VAMC số tiền: 3.100.000.000 đồng trong hạn 03 tháng kể từ ngày nhận được văn bản chấp thuận của VAMC và VAMC sẽ giải chấp đối với tài sản của anh Tuấn Anh.

Đối với tài sản của anh Quảng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt, anh Quảng sẽ thanh toán cho VAMC số tiền: 5.000.000.000 đồng trong hạn 01 tháng kể từ ngày nhận được văn bản chấp thuận của VAMC và VAMC sẽ giải chấp đối với tài sản của anh Quảng.

Sau khi anh Tuấn Anh và anh Quảng thanh toán cho VAMC, khoản nợ còn lại Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt sẽ thanh toán cho VAMC trong hạn 05 tháng kể từ ngày nhận được văn bản chấp thuận của VAMC.

Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt chủ động thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay với Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín-chi nhánh Hà Nội là rất tích cực. Tháng 8/2013: Trong lúc nền kinh tế bị ảnh hưởng khó khăn, ngành nghề kinh doanh của doanh nghiệp cũng lâm vào tình trạng mất khả năng thanh toán công nợ ngắn và trung hạn. Chúng tôi chủ động đưa ra phương án để thực hiện nghĩa vụ thanh toán công nợ và được ngân hàng đồng ý. Nhưng ngân hàng đưa lý do là chúng tôi chậm thanh toán sau vài ngày làm việc. Công ty cũng đã chủ động tìm các biện pháp và phương án để thanh toán công nợ như việc thỏa thuận với các bên bảo lãnh cho công ty vay vốn tại Ngân hàng. Các bên bảo lãnh thực sự đã chia sẻ khó khăn với Công ty và đã tiến hành làm việc và ghi nhận biên bản thỏa thuận giữa các bên với Ngân hàng về phương án trả nợ.

Công ty đề xuất các phương án và rất mong nhận được sự hỗ trợ, đồng thuận của Ngân hàng nhưng công ty thấy rằng phía ngân hàng chưa thực sự nhìn nhận thực tế về khả năng không thể thanh toán công nợ của khách hàng. Hơn nữa ngân hàng không thực hiện đúng với thỏa thuận thanh toán công nợ giữa Công ty TNHH TM và xây dựng Tiến Đạt, các bên bảo lãnh và Ngân hàng tại thời điểm năm 2014. Đến thời điểm này, Công ty vẫn đang cố gắng

thực hiện thỏa thuận nhưng phía Ngân hàng từ chối hợp tác, đề xuất thanh toán công nợ theo lộ trình của Công ty cũng không nhận được bất kỳ ý kiến nào từ phía ngân hàng. Mặc dù Công ty đã gửi công văn 03 lần cho Ngân hàng đề xuất phương án trả nợ nhưng đến nay không nhận được bất kỳ ý kiến phản hồi nào từ phía ngân hàng.

Bên bảo lãnh cho công ty cũng đã làm việc với Ngân hàng và đề xuất thanh toán công nợ nhưng ngân hàng từ chối với lý do phải thực hiện tất toán 03 tài sản cũng thời điểm chứ không giải quyết tất toán từng phần công nợ.

Phương án công ty cam kết như sau:

1. Tài sản đảm bảo tại thửa đất số 93 tờ bản đồ số 4 xã Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội của ông Nguyễn Văn Thành và bà Nguyễn Thị Hoa, với phương án trả nợ đề xuất là: 3.500.000.000 đồng.

2. Tài sản đảm bảo là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 13 phường Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội của ông Phạm Tuấn Anh và bà Nguyễn Thị Mai Hoa, với phương án đề xuất trả nợ là: 3.100.000.000 đồng.

3. Đối với tài sản đảm bảo tại số 62 Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Hà Nội: Quý Ngân hàng cùng vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh Thủy chủ động tiến hành thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã thống nhất tại lần làm việc trước. Công ty chúng tôi không có ý kiến về tài sản đảm bảo này.

4. Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt đề xuất phương án trả nợ đối với tài sản đảm bảo tại số 04(cũ 42) ngõ 285 Khuất Duy Tiến, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội của vợ chồng ông Nguyễn Văn Thành. Cụ thể chúng tôi cam kết thực hiện trả nợ trong vòng 06 tháng kể từ ngày quý ngân hàng chấp thuận cho chúng tôi thực hiện nghĩa vụ.

5. Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt đề xuất phương án trả nợ đối với tài sản đảm bảo tại số 17 ngách 66 Thái Thịnh 2, phường Thịnh Quang, Hà Nội với số tiền trả nợ là: 6.400.000.000 đồng. Cụ thể chúng tôi cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong vòng 05 năm kể từ ngày ngân hàng chấp thuận cho chúng tôi thực hiện nghĩa vụ.

*** Quá trình giải quyết vụ án, theo bản tự khai ngày 02/6/2017 và đơn yêu cầu độc lập ngày 02/6/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông**

Nguyễn Quốc Trung và bà Nguyễn Thị Thanh Thủy do ông Nguyễn Duy Thành là đại diện ủy quyền trình bày: Nhà 62 Lê Trọng Tấn, Khương Mai, Thanh Xuân, Hà Nội đứng tên ông Hán Văn Quảng và bà Nguyễn Thị Nga. Năm 2011, Ông Trung và bà Thủy có mua lại căn nhà trên 13.000.000.000 đồng số tiền này được thanh toán làm nhiều lần, sau khi thanh toán xong tiền mua nhà các bên đã bàn giao nhà. Ngày 12/01/2012, các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức số 64 tại văn phòng công chứng Toàn Tâm.

Do có nhu cầu vay tiền nên ông Trung và bà Thủy có gặp ông Nguyễn Văn Thành, giám đốc công ty Tiến Đạt để nhờ thế chấp sổ đỏ trên vay tiền. Theo yêu cầu của ông Thành thì ông Trung, bà Thủy phải sang tên sổ đỏ cho ông Thành để ông Thành thế chấp vay tiền. Ngày 13/3/2012, ông Trung và bà Thủy đã hủy hợp đồng chuyển nhượng số 64 nêu trên tại văn phòng công chứng Toàn Tâm.

Cũng trong ngày 13/3/2012, ông Trung đã yêu cầu ông Quảng, bà Nga ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền từ ông Quảng, bà Nga sang cho ông Thành, giám đốc công ty Tiến Đạt.

Sau khi hoàn tất việc sang tên, ngày 05/4/2012, ông Nguyễn Văn Thành và vợ là Nguyễn Thị Hoa có ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 07 với Sacombank chi nhánh Hà Nội về việc thế chấp nhà đất 62 Lê Trọng Tấn nêu trên để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Tiến Đạt, trị giá 15.092.000.000 đồng.

Trước khi đồng ý cho ông Thành thế chấp tài sản trên, cũng trong ngày 05/4/2012, ông Trung, bà Thủy và ông Thành đã ký bản cam kết: Theo đó, ông Nguyễn Văn Thành nhận đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà 62 Lê Trọng Tấn để vay hộ ông Trung, bà Thủy số tiền là 10.000.000.000 đồng. Ông Trung, bà Thủy có trách nhiệm trả lãi cho ông Thành để ông Thành trả lãi ngân hàng.

Ngày 27/5/2013, ông Thành có thông báo tiền vay cho ông Trung, bà Thủy. Tuy nhiên do ông Thành vay thêm số tiền là 3.000.000.000 đồng (tổng số 13.000.000.000 đồng) nên ông Trung, bà Thủy không thể thanh toán tiền vay 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) cho ngân hàng.

Ngày 13/6/2014 và 30/8/2014, đại diện Sacombank Hà Nội và ông Nguyễn Văn Thành, ông Trung, bà Thủy có biên bản làm việc. Theo đó, ông Trung và bà Thủy có trách nhiệm thanh toán số tiền gốc Công ty Tiến Đạt đã vay và ngân hàng trả lại nhà cho ông Trung, bà Thủy.

Ngày 30/8/2014, ông Trung và bà Thủy nộp cho Ngân hàng 2.000.000.000 đồng.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Quảng, bà Nga cho ông Thành là giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay mượn giữa ông Thành và ông Trung, bà Thủy. Thực tế ông Thành không có quan hệ mua bán nhà với ông Quảng, bà Nga. Ông Thành không có ngày nào ở và quản lý ngôi nhà này. Tiền mua bán nhà 62 Lê Trọng Tấn do ông Trung, bà Thủy trả trực tiếp cho ông Quảng, bà Nga. Sau khi thanh toán tiền mua cho ông Quảng, bà Nga xong, ông Trung và bà Thủy đã nhận nhà và ở đến nay.

Do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 62 Lê Trọng Tấn giữa ông Quảng, bà Nga sang cho ông Thành bị vô hiệu do vi phạm điều cấm và giả tạo theo quy định tại Điều 123 và 124 Bộ luật dân sự 2015 nên hợp đồng thế chấp ngày 05/4/2012 giữa Công ty Tiến Đạt, ông Thành, Ngân hàng Sacombank vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 BLDS năm 2015. Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà 62 Lê Trọng Tấn giữa ông Quảng, bà Nga sang cho ông Thành và hợp đồng thế chấp ngày 05/4/2012 giữa các bên. Đề nghị Tòa án tuyên Sacombank trả cho ông Trung, bà Thủy 02 tỷ đồng để ông Trung và bà Thủy trả lại cho ông Thành theo cam kết nhận nợ ông Trung, bà Thủy ký với ông Thành.

Tại đơn trình bày ngày 12/01/2021, ông Nguyễn Duy Thành (đại diện ủy quyền của ông Trung, bà Thủy) trình bày về yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu ông Thành, bà Hoa trả lại nhà cho ông Trung, bà Thủy. Xác nhận ông Trung, bà Thủy đã nhận của ông Nguyễn Văn Thành 10.000.000.000 đồng. Ông Trung, bà Thủy sẽ trả lại ông Thành 10.000.000.000 đồng nếu ông Thành yêu cầu.

Hiện ông Nguyễn Quốc Trung và vợ là Nguyễn Thị Thanh Thủy cùng hai con là Nguyễn Quốc Duy và Nguyễn Quốc Bảo vẫn ăn ở sinh sống tại nhà này. Ngoài ra không còn ai khác sinh sống ăn ở tại nhà này. Nhà xây 03 tầng, 01 tum. Hai con ông Trung, bà Thủy là Bảo và Duy không có công sức gì trong việc xây dựng, mua bán nhà. Từ khi Tòa án xem xét thẩm định nhà đất năm 2017 đến nay, nhà đất vẫn nguyên trạng, không có thay đổi gì về diện tích, không sửa chữa gì về kết cấu. Tôi không đề nghị tòa án xem xét thẩm định lại nhà đất. Đề nghị tòa án tạo điều kiện để các bên hòa giải.

Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà 62 Lê Trọng Tấn giữa ông Quảng, bà Nga sang cho ông Thành (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/3/2012 giữa ông Hán Văn Quảng, bà Nguyễn Thị Nga và ông Nguyễn Văn Thành tại Văn phòng công chứng Toàn Tâm) và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 05/4/2012 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội; Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 05/4/2012 tại Phòng công chứng số 1

Thành phố Hà Nội; Đề nghị Tòa án tuyên Sacombank trả cho ông Trung, bà Thủy 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) để ông Trung và bà Thủy trả lại cho ông Thành theo cam kết nhận nợ ông Trung, bà Thủy ký với ông Thành.

***Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc Duy (con của ông Nguyễn Quốc Trung và bà Nguyễn Thị Thanh Thủy) trình bày:** Anh đồng ý với các nội dung yêu cầu độc lập của ông Trung, bà Thủy và không có ý kiến nào bổ sung và yêu cầu gì thêm, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Anh xin được vắng mặt trong toàn bộ các buổi làm việc và xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Anh đồng ý với mọi quan điểm của bố anh là Nguyễn Quốc Trung và bà Nguyễn Thị Thanh Thủy liên quan đến việc giải quyết vụ án và không có ý kiến phản đối hoặc bổ sung nào.

*** Quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - ông Nguyễn Văn Lý trình bày:** Do cần tiền làm ăn nên ông Lý vay ông Nguyễn Văn Thành đại diện công ty Tiến Đạt 2.000.000.000 đồng. Đến tháng 4/2013 do chưa trả được nợ nên ông Lý có ký với ông Thành bản cam kết 24/3/2013 với nội dung thỏa thuận: Ông Thành để lại cho gia đình ông 35m² đến 40m² đất và xây nhà 4 tầng trên đất cho gia đình ông, còn ông Thành được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất còn lại trong tổng số 195m² đất mà chính quyền đã cấp cho bà Phạm Thị Thảo và giữa ông với ông Thành không còn vay nợ gì. Hiện gia đình ông Lý sống tại diện tích đất này chỉ khoảng 31m² hụt so với thỏa thuận nhưng ông không có ý kiến gì thắc mắc. Ông đề nghị ông Thành thanh toán nợ của công ty Tiến Đạt cho VAMC và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp để tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Nếu phải xử lý tài sản thế chấp thì quyền lợi và nghĩa vụ giữa ông với ông Thành sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 20/6/2017, ông Lý trình bày: Thừa đất số 93 tờ bản đồ số 4 thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội nguồn gốc do bố mẹ ông là cụ Nguyễn Văn Úy (mất 1972) và Nguyễn Thị Sâm (mất 1991) để lại thừa kế. Ngày 12/10/2004, UBND huyện Thanh Trì cấp GCNQSD đất cho vợ ông là Phạm Thị Thảo.

Tháng 11/2011 do cần tiền kinh doanh nhưng không vay được vốn ngân hàng nên ông nhờ ông Nguyễn Văn Thành đứng vay hộ. Ngày 17/11/2011, vợ chồng ông, Công Ty Tiến Đạt, ông Nguyễn Văn Thành có ký bản cam kết với nội dung gia đình ông dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mảnh đất trên để làm tài sản thế chấp tại Sacombank để vay vốn 2,5 tỷ, thời hạn vay là 6 tháng. Gia đình ông nhận trước là 1.070.000.000 đồng. Ngày 18 hàng tháng vợ ông là Phạm Thị Thảo có trách nhiệm trả tiền lãi vào tài khoản của Công ty Tiến Đạt tại Sacombank Chi nhánh Hà Nội-Số TK 020000596893.

Sau khi ký cam kết trên, ông Thành yêu cầu vợ chồng ông ra phòng công chứng ký hợp đồng vay vốn nhưng do không hiểu biết nên ngày 21/11/2011, vợ chồng ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông Thành nhằm mục đích vay vốn. Tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông có 01 nhà cấp 4 diện tích 60m² trên đất nhưng hợp đồng chỉ ghi chuyển nhượng đất mà không ghi chuyển nhượng nhà. Vợ chồng ông Thành chuyển tiền cho vợ chồng ông hai lần với tổng số tiền là 1.270.000.000 đồng (lần 1 là 1.070.000.000 đồng và lần 2 là 200.000.000 đồng).

Do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng ông không trả được nợ nên 23/4/2013, vợ chồng ông, ông Thành, Công ty Tiến Đạt đã lập bản cam kết với nội dung: Ông Thành xây cho vợ chồng ông một ngôi nhà 3 tầng, 01 tum khoảng 30-40m². Các khoản nợ mà vợ chồng ông vay của ông Thành được xóa hết, ông Thành nhận phần đất còn lại. Sau khi ký cam kết, vợ chồng ông Thành đã xây cho vợ chồng ông 01 nhà 4 tầng 1 tum diện tích 31m².

Nội dung yêu cầu độc lập: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/11/2011 giữa vợ chồng ông và ông Thành là vi phạm điều cấm, giả tạo, nhằm che giấu quan hệ vay mượn giữa ông Thành và vợ chồng ông theo quy định tại điều 123 và 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng thế chấp giữa công ty Tiến Đạt và Sacombank là vô hiệu do bị lừa dối theo điều 127 BLDS.

Ông đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2011 tại Văn phòng công chứng Ngọn lửa Việt và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba ngày 26/12/2021 tại Phòng công chứng số 1 Hà Nội. Ông xin trả các khoản nợ cho ông Thành theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 07/01/2021, ông Lý trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập như đã trình bày trong quá trình tòa án giải quyết vụ án. Ông đề nghị Tòa án không xác định chị Nguyễn Thị Hằng, sinh năm 1987 (vợ của con trai ông là Nguyễn Văn Thái) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì chị Hằng đã bỏ nhà đi từ năm 2013 và không có tin tức gì. Gia đình ông không biết chị Hằng đang ở đâu. Chị Hằng chỉ còn hộ khẩu tại số 10 ngõ 168/68 Phan Trọng Tuệ, thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, Hà Nội và không còn liên quan gì đến nhà ông đang ở, không có bất kỳ công sức xây dựng, sửa chữa gì với nhà đất này. Tình trạng nhà đất gia đình ông đang ở tại địa chỉ trên từ khi tòa án xuống xem xét thẩm định tại chỗ đến nay không có gì thay đổi, vẫn nguyên trạng là nhà 04 tầng, 01 tum trên diện tích đất 31m². Ông không đề nghị tòa án phải xem xét thẩm định lại nữa.

***Quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thảo trình bày:** bà là vợ ông Nguyễn Văn Lý. Hiện bà đang ở địa chỉ số 10 ngõ 168/68 Phan Trọng Tuệ, Huỳnh Cung, Tam

Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội. Hiện bà đang ở cùng các con bà là Nguyễn Tiến Duy, Nguyễn Văn Thái, Nguyễn Quốc Vương, con dâu lớn Đinh Thị Hợi (vợ anh Duy). Con dâu thứ hai Nguyễn Thị Hằng là vợ Nguyễn Văn Thái bỏ đi 5-6 năm rồi không biết ở đâu, còn mỗi hộ khẩu ở nhà. Các cháu nội là Nguyễn Xuân Tùng, Nguyễn Tuệ Lâm, Nguyễn Ngọc Mai, Nguyễn Anh Thư, Nguyễn Nam Phong ở tại địa chỉ trên. Thửa đất số 93 tờ bản đồ số 04 thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội, bà Phạm Thị Thảo đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Thành. Ông Nguyễn Văn Thành. Ông Nguyễn Văn Thành đã thế chấp cho ngân hàng Sacombank thì bà không có ý kiến gì và lúc đó bà không đồng ý với việc chuyển nhượng và thế chấp vay vốn. Hiện tại nhà đất từ khi tòa án xuống thẩm định đến nay không có gì thay đổi vẫn là nhà 4 tầng, 01 tum trên diện tích 31m². Bà đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tiến Duy trình bày:**

Anh là con đẻ của ông Nguyễn Văn Lý và bà Phạm Thị Thảo. Hiện anh đang ở cùng bố mẹ anh tại số 10 ngõ 168/68 Phan Trọng Tuệ, Huỳnh Cung, Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội. Ở tại địa chỉ trên còn có bố mẹ anh là ông Lý, bà Thảo, em trai là Nguyễn Quốc Vương, vợ anh là Đinh Thị Hợi, con anh là cháu Tùng và Lâm, em trai anh là Nguyễn Văn Thái cùng các con là cháu Mai, Thư, Phong. Riêng chị Nguyễn Thị Hằng là vợ Nguyễn Văn Thái đã bỏ nhà đi 5-6 năm nay, không biết ở đâu. Chị Hằng không có công sức xây dựng hay sửa chữa gì nhà đất trên. Anh đề nghị tòa án không xác định chị Hằng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì chị Hằng không còn liên quan gì đến gia đình anh. Nhà đất tại địa chỉ trên (Thửa đất số 93 tờ bản đồ số 04 thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội), bố mẹ anh là ông Lý, bà Thảo đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Thành. Ông Nguyễn Văn Thành đã thế chấp cho ngân hàng Sacombank thì anh không có ý kiến gì và lúc đó anh đồng ý với việc chuyển nhượng và thế chấp trên. Hiện trạng nhà đất từ khi tòa án xuống thẩm định đến nay vẫn là nhà 04 tầng 01 tum trên diện tích đất 31m². Anh đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu gì khác.

***Quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị Hợi, anh Nguyễn Văn Thái, anh Nguyễn Quốc Vương thống nhất trình bày:** anh chị là con dâu và con trai của ông Nguyễn Văn Lý và bà Phạm Thị Thảo. Hiện đang ở cùng ông Lý, bà Thảo tại số 10 ngõ 168/68 Phan Trọng Tuệ, Huỳnh Cung, Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội. Ở tại địa chỉ trên còn có bố mẹ chồng chị là ông Lý, bà Thảo, em trai chồng là Nguyễn Quốc Vương, chồng chị là Nguyễn Tiến Duy, con chị là cháu Tùng và Lâm, em trai anh chồng là Nguyễn Văn Thái cùng các con là cháu Mai, Thư, Phong.

Riêng chị Nguyễn Thị Hằng là vợ Nguyễn Văn Thái đã bỏ nhà đi 5-6 năm nay, không biết ở đâu. Chị Hằng không có công sức xây dựng hay sửa chữa gì nhà đất trên. Chị đề nghị tòa án không xác định chị Hằng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì chị Hằng không còn liên quan gì đến gia đình chị. Nhà đất tại địa chỉ trên (Thửa đất số 93 tờ bản đồ số 04 thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội), bố mẹ chồng chị là ông Lý, bà Thảo đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Thành. Ông Nguyễn Văn Thành đã thế chấp cho ngân hàng Sacombank thì chị không đồng ý với việc chuyển nhượng và thế chấp trên. Hiện trạng nhà đất từ khi tòa án xuống thẩm định đến nay vẫn là nhà 04 tầng 01 tum trên diện tích đất 31m². Nay các anh, chị đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu gì khác.

***Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Mạnh Hải trình bày:** Năm 2010 – 2011, anh có nhu cầu mua đất ở, anh Thành thuộc Công ty Tiến Đạt là cháu gọi anh bằng chú đã chỉ và bán cho mảnh đất ở Đại Mỗ nhưng không thể triển khai làm nhà được (đất không được phép xây dựng). Năm 2013, anh Thành bán tiếp mảnh đất hơn 39m² ở Huỳnh Cung, Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội. Anh Hải đã xây nhà cấp 4 trên mảnh đất đó và cho hai con anh ở ăn học từ 2013 đến nay. Trị giá ngôi nhà cấp 4 do tiền của anh Hải bỏ ra là 300.000.000 đồng. Tiền mua đất anh đã đưa trước cho anh Thành năm 2010-2011 là 450.000.000 đồng. Sau khi xây nhà ở Huỳnh Cung xong, anh có yêu cầu anh Thành tách sổ đỏ để thanh toán nốt số tiền đất còn thiếu (khi đó anh Thành hứa sẽ tách sổ đỏ và thanh toán giá đất 20.000.000 đồng/m²). Sự việc kéo dài không như lời hứa của anh Thành. Anh đề nghị tòa giải quyết đảm bảo quyền lợi cho anh. Đề nghị anh Thành phải phối hợp với tòa án và ngân hàng. Trường hợp mảnh đất của anh ở Huỳnh Cung bị phát mại, anh đồng ý và đề nghị được ưu tiên mua lại để con trai ở. Về giá trị tiền anh xây nhà và mua bán đất giữa anh và anh Thành, anh không yêu cầu Tòa án giải quyết gì. Nếu có yêu cầu sau này anh sẽ yêu cầu trong một vụ án khác giữa anh với anh Thành. Tình trạng nhà đất tại địa chỉ số 10 ngõ 168/68 Phan Trọng Tuệ, Huỳnh Cung, Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội (mua của ông Nguyễn Văn Thành) từ khi anh xây năm 2013 đến nay không có gì thay đổi và từ khi tòa án xuống xem xét thẩm định tại chỗ cho đến nay không có gì thay đổi, vẫn nguyên trạng là nhà cấp 4 một tầng trên diện tích đất khoảng 39 m². Anh không đề nghị tòa án phải xem xét thẩm định lại nữa. Nhà này trước đây do hai con anh là Nguyễn Thị Minh Hằng và Nguyễn Thành Long ở nhưng từ tháng 3/2020 thì con gái là Nguyễn Thị Minh Hằng không ở đây nữa. Cháu Hằng và cháu Long cũng không có công sức gì trong việc mua bán sửa chữa nhà này. Đề nghị tòa án không xác định cháu Nguyễn Thị Minh Hằng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nữa. Anh cũng không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này. Hiện nhà này chỉ có cháu Nguyễn Thành Long đang ở một mình.

***Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành Long trình bày:** Anh và chị gái anh Nguyễn Thị Minh Hằng là con của ông Nguyễn Mạnh Hải. Anh và chị Hằng sống tại địa chỉ số 10 ngõ 168/68 Phan Trọng Tuệ, Huỳnh Cung, Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội từ 2013 nhưng từ tháng 3/2020, chị Hằng lấy chồng và ở tại Vinhomes Ocean Park City. Anh đề nghị tòa án không xác định chị Hằng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án nữa. Tại nhà đất trên hiện chỉ có một mình anh Long đang sinh sống. Khoảng năm 2017, anh mới biết mảnh đất đã được thế chấp cho Ngân hàng Sacombank do ông Nguyễn Văn Lý nói. Anh đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật.

***Tại các bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Nam, chị Nguyễn Thị Lan trình bày:** Vào năm 2010, anh Nam có mua của anh Thành một lô đất ở Đại Mỗ để xây nhà ở. Tuy nhiên, miếng đất là đất xen kẹt nên gặp khó khăn trong việc cấp giấy phép xây dựng. Sau đó khoảng 03 năm sau không thể xây được nhà, anh Thành đề nghị chuyển sang lô đất ở thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội để xây nhà sau đó anh có xây một ngôi nhà cấp 4 (30m²) và ở từ đó cho đến nay. Anh Thành và anh đã thỏa thuận mua bán miếng đất trên là 18.000.000 đồng/m². Tổng 30m² là 540.000.000 đồng. Anh đã thanh toán trước cho anh Thành 410.000.000 đồng. Khi nào anh Thành cung cấp đầy đủ giấy tờ sổ đỏ thì sẽ thanh toán nốt. Việc mua bán chỉ có phiếu thu và giấy nhận tiền. Diện tích nhà cấp 4 trên là do anh bỏ tiền ra xây hết hơn 100.000.000 đồng, diện tích nhà này được xây dựng năm 2014. Nếu miếng đất này bị ngân hàng phát mại thì anh muốn ưu tiên mua lại. Về việc mua bán đất giữa anh và anh Thành và giá trị tiền anh xây nhà, anh không có yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu sau này có yêu cầu anh, chị sẽ yêu cầu bằng vụ án khác. Diện tích nhà trên hiện do con trai anh là Nguyễn Văn Việt đang ở. Cháu Việt không có công sức xây dựng sửa chữa gì ngôi nhà trên.

Tình trạng nhà đất tại địa chỉ số 10 ngõ 168/68 Phan Trọng Tuệ, Huỳnh Cung, Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội từ trước cho đến nay không có gì thay đổi và từ khi tòa án xuống xem xét thẩm định tại chỗ cho đến nay không có gì thay đổi. Anh, chị không đề nghị tòa án phải xem xét thẩm định lại nữa. Anh, chị không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

***Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Việt trình bày:** Anh là con ông Nguyễn Văn Nam, bà Nguyễn Thị Lan. Hiện tại anh đang ở một mình tại số 10 ngõ 168/68 Phan Trọng Tuệ, Huỳnh Cung, Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội. Nhà cấp 4. Anh chỉ biết nhà này bố anh mua của người khác và bố anh xây lên từ 2014. Anh không có công sức gì trong việc xây sửa nhà và mua đất. Thời gian ở đây anh cũng không sửa chữa gì. Nay anh mới biết nhà đất trên đã bị thế chấp cho Ngân hàng Sacombank để đảm bảo

cho khoản vay của Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiên Đạt. Anh đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hải Nam, Vương Thị Hải Thu thống nhất trình bày:** Anh Nam là em họ ông Nguyễn Văn Thành. Vào năm 2010, anh Nam có mua của ông Thành một lô đất ở Đại Mỗ để xây nhà ở. Tuy nhiên do miếng đất xen kẹt nên gặp khó khăn trong việc cấp giấy phép xây dựng. Sau đó khoảng 03 năm không xây được nhà ông Thành đề nghị chuyển sang lô đất ở thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội để xây nhà. Sau đó anh Nam có xây một ngôi nhà cấp 4 (30m²) và ở từ đó cho đến nay. Tuy nhiên do chật chội nên gia đình anh đã chuyển đến ở khu đô thị Thanh Hà, huyện Thanh Oai, Hà Nội còn nhà anh xây ở thôn Huỳnh Cung đang cho chị gái vợ là Vương Hải Hải ở để trong nom từ năm 2016-2017 cùng con gái chị Hà là Dương Khánh Linh, sinh năm 1996, Dương Hà Phương Anh, sinh năm 2007. Đến khoảng tháng 01/2020, chị Hà, cháu Linh, cháu Phương Anh không ở nhờ nhà anh, chị nữa mà chuyển đi ở nơi khác. Quá trình ở đây, chị Hà, cháu Linh, cháu Phương Anh không có cải tạo sửa chữa gì. Nhà hiện để không. Anh, chị đề nghị tòa án không xác định chị Hà, cháu Linh, cháu Phương Anh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ông Thành và anh Nam có thỏa thuận mua bán miếng đất trên với giá 18.000.000 đồng/m². Diện tích đất 30m² thành tiền là 540.000.000 đồng. Anh đã thanh toán trước cho ông Thành 275.000.000 đồng. Khi nào ông Thành cung cấp đủ giấy tờ sổ đỏ hợp pháp thì anh thanh toán nốt. Việc mua bán chỉ có phiếu thu và giấy viết tay. Anh xây nhà cấp 4 hết khoảng hơn 100.000.000 đồng vào năm 2014. Nếu miếng đất này bị phát mại thì anh, chị đề nghị được ưu tiên mua lại. Anh, chị không có yêu cầu độc lập về vấn đề mua bán đất giữa anh Nam và ông Thành. Nếu sau này có yêu cầu thì anh, chị sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Tình trạng nhà đất từ khi xây năm 2013 đến nay không có gì thay đổi và từ khi tòa án xuống xem xét thẩm định tại chỗ cho đến nay không có gì thay đổi, vẫn nguyên trạng là nhà cấp 4 một tầng trên diện tích đất khoảng 30 m². Anh không đề nghị tòa án phải xem xét thẩm định lại nữa.

***Tại các bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Kỳ trình bày:** Vào năm 2012, ông có mua của anh Thành đất ở Đại Mỗ và đã trả cho anh Thành số tiền 422.000.000 đồng nhưng do không xây dựng được nên anh Thành bảo tôi chuyển về đất ở thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp. Anh Thành để lại cho ông 40m² đất như hiện nay. Năm 2013 do có nhu cầu xây dựng nhà ở, ông có bàn bạc với anh Thành về việc xây nhà. Anh Thành nhất trí và ông bỏ tiền xây nhà ông và nhà ông Lý hết 420.000.000 đồng. Như vậy, ông đưa cho anh Thành 842.000.000 đồng. Số tiền này anh Thành bảo là trừ vào tiền đất khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Nếu anh

Thành không thanh toán được nợ mà ngân hàng thu hồi tài sản đảm bảo, ông nhất trí. Giữa ông và anh Thành sẽ bàn bạc thống nhất với nhau về quyền lợi mỗi bên. Khi nào có phát sinh yêu cầu, ông sẽ yêu cầu anh Thành ở vụ án khác.

Tình trạng nhà đất nhà tôi đang ở tại địa chỉ số 10 ngõ 168/68 Phan Trọng Tuệ, Huỳnh Cung, Tam Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội từ khi xây năm 2013 đến nay không có gì thay đổi, vẫn nguyên trạng là nhà 04 tầng trên diện tích đất khoảng 40m². Ông không đề nghị tòa án phải xem xét thẩm định lại nữa.

***Quá trình giải quyết vụ án, tại đơn xin vắng mặt ngày 07/01/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thoa trình bày:** Vì điều kiện công việc, bà xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án và vắng mặt tại tất cả các phiên tòa xét xử vụ án. Bà hoàn toàn nhất trí với ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Văn Kỳ đã trình bày. Bà đề nghị tòa án không phải tổng đạt các văn bản tố tụng, thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập cho bà. Sau khi tòa xét xử và có bản án, đề nghị tòa án tổng đạt bản án cho bà.

***Quá trình giải quyết vụ án, tại đơn xin vắng mặt ngày 07/01/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc Chiêm, chị Phan Thị Thanh Nhân, Nguyễn Ngọc Nghiêm, chị Vũ Thị Nhiều trình bày:** Vì công việc, các anh, chị xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án và vắng mặt tại tất cả các phiên tòa xét xử vụ án. Các anh, chị hoàn toàn nhất trí với ý kiến của ông Nguyễn Văn Kỳ đã trình bày.

Các anh, chị đề nghị tòa án không phải tổng đạt các văn bản tố tụng, thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập cho anh chị. Sau khi tòa xét xử và có bản án, đề nghị tòa án tổng đạt bản án cho anh chị.

***Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Tuấn Anh trình bày:** Vào ngày 11/6/2012, vợ chồng anh có ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Hà Nội để đảm bảo cho bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt. Nghĩa vụ được đảm bảo bao gồm toàn bộ nghĩa vụ của bên được cấp tín dụng đối theo hợp đồng số LD 1000800010 ký ngày 08/01/2010 và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung đúng như ngân hàng đã nộp cho tòa án bản sao. Nghĩa vụ được đảm bảo là: 5.800.000.000 đồng. Nghĩa vụ được đảm bảo theo hợp đồng này còn bao gồm nghĩa vụ hoàn trả thanh toán trong trường hợp hợp đồng tín dụng bị hủy bỏ. Tài sản thế chấp trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất 15(4) tờ bản đồ số 13 địa chỉ tại phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội diện tích 68m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 16/4/2007 đứng tên ông Phạm Tuấn Anh. Hợp đồng thế chấp số LD1000800010 ngày 11/6/2012 do Ngân hàng nộp cho tòa án bản sao đúng là bản hợp đồng mà vợ chồng anh đã ký. Từ thời điểm thế chấp đến nay,

hiện trạng giữ nguyên. Có dãy nhà cấp 4 tòa án xem xét thẩm định trước đây anh và vợ con ở trên nhà đất này. Khoảng 05 năm nay, vợ chồng anh và các cháu không ở và cho thuê khoảng 10 người ở đi học, đi làm nhưng những người thuê trọ này không phải là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì họ chỉ thuê trọ rồi lại đi và không có công sức cải tạo sửa chữa gì. Vợ chồng anh và các con đang ở tại số 72, ngõ 2 Định Công Thượng, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Nguyên vọng của anh là nộp vào ngân hàng 3.100.000.000 đồng để giải chấp nhà đất trên. Đề nghị Tòa án tạo điều kiện để anh và ngân hàng hòa giải với nhau. Thực tế thì ngày 23/8/2013, Ngân hàng Sacombank đã có văn bản đồng ý để vợ chồng anh thanh toán số tiền 3.100.000.000 đồng trong thời điểm 03 tháng kể từ ngày 19/8/2013 và ngân hàng sẽ giải chấp nếu vợ chồng anh thanh toán đúng hạn. Nhưng do nhiều lý do mà anh không thực hiện được sau thời gian thỏa thuận một thời gian ngắn nhưng ngân hàng đã không đồng ý thực hiện thỏa thuận này nữa.

Anh Tuấn Anh đề nghị làm rõ các lần đáo hạn, thay đổi hạn mức, số tiền các kỳ giải ngân cho Công ty Tiến Đạt và các kỳ thanh toán của Công ty trước 15/8/2012. Đề nghị ngân hàng trả lời lý do không giải chấp. Yêu cầu Công ty Tiến Đạt làm việc với ngân hàng để gia đình rút tài sản thế chấp.

Tình trạng tài sản thế chấp trên từ khi Tòa án xem xét thẩm định cho đến nay vẫn nguyên hiện trạng, không có gì thay đổi về diện tích và kết cấu, không sửa chữa gì. Anh và gia đình anh không ở đây mà cho khách thuê trọ ngắn hạn một vài tháng lại đi. Đề nghị tòa án không cần xác định những người thuê trọ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Anh không đề nghị tòa án phải xem xét thẩm định lại nữa.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồ Quảng, bà Đặng Thị Tiên thống nhất trình bày:** Vợ chồng ông có thế chấp tài sản tại địa chỉ số 17, ngách 66, ngõ Thái Thịnh 2, phường Thịnh Quang, Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Tiến Đạt. Nay Công ty VAMC khởi kiện Công ty Tiến Đạt về khoản vay chưa thanh toán.

Ông, bà xác nhận từ khi tòa án xem xét thẩm định nhà đất năm 2017 đến nay, nhà không có thay đổi gì về diện tích, không sửa chữa gì về kết cấu. Nếu ngân hàng đồng ý thì ông, bà nộp vào ngân hàng 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) trong thời hạn 03 đến 06 tháng để rút tài sản đảm bảo ra. Nếu Ngân hàng không đồng ý thì đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật. Hai con ông là Nguyễn Thành Chung và Nguyễn Thành Dũng đi làm ăn xa ở miền nam (ông không rõ địa chỉ) không ăn ở thường xuyên tại địa chỉ trên, rất ít khi về thăm bố mẹ.

*** Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/12/2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành Dũng trình bày:** Thời gian bố anh là Nguyễn

Hồ Quảng, mẹ anh là Đặng Thị Tiên ký hợp đồng thế chấp căn nhà tại số 17 ngách 66 ngõ Thái Thịnh 2, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Hà Nội để bảo lãnh cho Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt tổng giá trị đảm bảo là: 7.407.000.000 đồng. Khi đó anh không có mặt tại Hà Nội nên không biết sự việc. Hiện anh cùng con gái anh, anh trai anh là Nguyễn Thành Chung vẫn chưa ra ở riêng nên vẫn cư trú tại căn nhà trên. Anh không đồng ý thế chấp tài sản là căn nhà trên để bảo lãnh cho Công ty Tiến Đạt.

***Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần thương mại kiến trúc Nội thất xanh do ông Vũ Thế Cao giám đốc đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Công ty cổ phần thương mại kiến trúc nội thất xanh có thuê lại nhà của ông Nguyễn Văn Thành tại số 04 ngõ 285 Khuất Duy Tiến, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Hai bên có hợp đồng thuê nhà số 01/2014/HĐTN ngày 01/12/2014. Đến nay, công ty vẫn thực hiện hợp đồng sử dụng tòa nhà này để kinh doanh. Được tòa án thông báo cho công ty tôi biết hiện tòa nhà đang thế chấp cho ngân hàng, ông sẽ có trách nhiệm tự chấm dứt hợp đồng thuê nhà trên nếu tài sản thế chấp vào ngân hàng bị giải chấp. Kể từ khi thuê diện tích nhà này cho đến nay không có thay đổi, sửa chữa gì. Ông sẽ thỏa thuận và làm việc với anh Thành về xử lý hậu quả của hợp đồng thuê nhà riêng, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Công ty cổ phần kiến trúc thương mại nội thất xanh không yêu cầu tòa án giải quyết gì về quan hệ thuê nhà giữa công ty với ông Thành, bà Hoa và không có bất kỳ yêu cầu gì trong vụ án trên.

***Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội do bà Nguyễn Thị Thu Lan phó trưởng phòng đại diện trình bày tại CV 17/CV-PCC1 ngày 23/7/2020 và CV18/CV-PCC1 ngày 23/7/2020:** Căn cứ vào hồ sơ liên quan điển vụ kiện là hợp đồng thế chấp số công chứng 1373.12 quyền số: 02TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên của Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 05/4/2012 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung của hợp đồng thế chấp; Hợp đồng thế chấp số công chứng 10242.11 quyền số: 04TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên của Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 26/12/2011 và Thỏa thuận sửa đổi bổ sung của hợp đồng thế chấp đang được lưu trữ tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hà Nội, căn cứ vào các quy định của pháp luật, chúng tôi xin có ý kiến như sau:

- Việc thực hiện chứng nhận, trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, nội dung liên quan đến các hợp đồng thế chấp và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp nói trên phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chứng nhận. Kèm theo công văn này, chúng tôi cung cấp cho quý Tòa bản sao toàn bộ tài liệu có trong hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung

hợp đồng thế chấp nói trên hiện đang được lưu trữ tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội.

Do bận công việc, Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội xin được vắng mặt trong các buổi xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, phiên họp công khai chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa liên quan đến vụ án trên.

***Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Quang Minh (trước đây là Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt) trình bày tại CV số 06/CV-TQM ngày 10/5/2019:** Qua cung cấp và kiểm tra hồ sơ có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01540 lập ngày 21/11/2011 tại Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt (nay là văn phòng công chứng Trần Quang Minh), thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Văn Lý, bà Phạm Thị Thảo với ông Nguyễn Văn Thành về tài sản tại địa chỉ: xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Vậy Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt (nay là Văn phòng công chứng Trần Quang Minh) đề nghị từ chối tham gia tố tụng, vắng mặt tất cả quá trình tố tụng của Tòa án cũng như tại phiên tòa xét xử và yêu cầu tòa án giải quyết đúng quy định của pháp luật.

***Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Toàn Tâm trình bày:** Văn phòng công chứng Toàn Tâm đã nhận được Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 59 ngày 17/8/2018 và thông báo thụ lý vụ án số 388/TB-TA ngày 26/4/2019 về việc thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng như các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Văn phòng công chứng Toàn Tâm chỉ cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án qua đường bưu điện và không có ý kiến trả lời đối với thông báo thụ lý vụ án số 388/TB-TA ngày 26/4/2019 về việc thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Văn phòng Công chứng Toàn Tâm có văn bản số 255 ngày 25/12/2021 có đề nghị được vắng mặt trong các phiên tòa, buổi hòa giải, đối chất và đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số 03/2016/KDTM-ST ngày 22/3/2016 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đối với Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt về việc thanh toán số tiền vay vốn theo hợp đồng tín dụng số LD1000800010 ngày 08/01/2010 và các phụ lục hợp đồng.

Buộc Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt phải trả cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền 51.792.025.189 đồng và 578.947,62 USD tính đến ngày xét xử sơ thẩm (22/3/2016). Trong đó nợ gốc: 28.927.082.640 đồng và 425.022,82 USD, nợ lãi

15.471.499.381 đồng và 105.728,36 USD, nợ lãi quá hạn: 393.843.168 đồng và 48.196,44 USD.

2. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam, thì Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, thửa đất số 15(4), tờ bản đồ số 13, diện tích 68m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 346339 do UBND quận Hoàng Mai cấp cho ông Phạm Tuấn Anh ngày 16/4/2007 theo hợp đồng thế chấp LD1000800010/HĐTCTS ngày 11/6/2012 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội. (giá trị tài sản đảm bảo không vượt quá số tiền 7.072.000.000 đồng).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17, ngách 66, ngõ Thái Thịnh 2, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, thửa đất số 108, tờ bản đồ số 6G-I-44, diện tích 52,27m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 827920 do UBND quận Đống Đa cấp ngày 30/12/2005 cho ông Nguyễn Hồ Quảng và bà Đặng Thị Tiên theo hợp đồng thế chấp LD100800010/HĐTCTS ngày 21/9/2011 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội (Giá trị tài sản được đảm bảo không vượt quá số tiền 7.407.000.000 đồng).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 62, phố Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 83,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 434707 do UBND quận Thanh Xuân cấp cho ông Hán Văn Quảng, bà Nguyễn Thị Nga sang tên cho ông Nguyễn Văn Thành tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội ngày 16/3/2012 theo hợp đồng thế chấp LD1000800010/HĐTCTS ngày 05/4/2012 được công chứng tại phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội (giá trị tài sản được đảm bảo không vượt quá số tiền 13.583.000.000 đồng).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội, thửa đất 92, tờ bản đồ 04, diện tích 195m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 888482 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 12/10/2004 cho bà Phạm Thị Thảo, sang tên cho ông Nguyễn Văn Thành tại UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội ngày 28/11/2011 theo hợp đồng thế chấp số LD1000800010/HĐTCTS ngày 26/12/2011 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội (Giá trị tài sản được đảm bảo không vượt quá số tiền 4.212.000.000 đồng).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhà 06 tầng, 01 tầng hầm tại tổ 42, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10113132800 do UBND quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/8/2003 cho ông Nguyễn Văn Thành theo hợp

đồng thể chấp ngày 08/01/2010 được công chứng tại phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội (Giá trị tài sản được đảm bảo không vượt quá số tiền 15.100.000.000 đồng).

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi trả xong nợ gốc cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Bản án trên đã bị Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội kháng nghị, bị đơn là Công ty TNHH thương mại và Xây dựng Tiến Đạt kháng cáo; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quốc Trung kháng cáo.

Tại bản án số 69/2016/KDTM –PT ngày 30/8/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2016/KDTM-ST ngày 22/3/2016 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí.

Tại bản án sơ thẩm số 08/2022/KDTM- ST ngày 21/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đối với Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt.

Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt phải trả cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền theo hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1000800010 ngày 08/01/2010 và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng tính đến ngày 21/3/2022 là:

+ Nợ gốc: **28.927.082.640 đồng và 425.022,82 USD**

+ Nợ lãi trong hạn: **893.109.859 đồng và 8.636,19 USD**

+ Nợ lãi quá hạn: **67.972.168.664 đồng và 449.513,05 USD**

Tổng cộng: 97.792.361.163 đồng (*Chín mươi bảy tỷ, bảy trăm chín mươi hai triệu, ba trăm sáu mươi một nghìn, một trăm sáu mươi ba đồng*) và **883.172,06 USD** (*Tám trăm tám mươi ba nghìn, một trăm bảy mươi hai đô la Mỹ và sáu cent*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1000800010 ngày 08/01/2010 và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng tính cho đến khi thi hành án xong.

2. Trong trường hợp Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn nêu trên thì Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm:

+ Tài sản đảm bảo 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 04, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội (nay là số 10 ngách 168/68, đường Phan Trọng Tuệ, thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 888482, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01107QSDĐ/1276-H do UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp ngày 12/10/2004 đứng tên bà Phạm Thị Thảo, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Thành tại UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội ngày 28/11/2011; Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba ngày 26/12/2011 tại phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội (Nghĩa vụ đảm bảo cho khoản nợ gốc tối đa là: 4.212.000.000 đồng và nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là: Lãi trong hạn là 81.596.866 đồng và 789,02 USD; Lãi quá hạn là 6.210.116.143 đồng và 41.068,69 USD).

+ Tài sản đảm bảo 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 6G-I-44, địa chỉ số 17 ngách 66, ngõ Thái Thịnh 2, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 827920, MS: 10109353811, số QĐ cấp: 4409/2005/QĐ-UB do UBND quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005 đứng tên Bà Đặng Thị Tiên và Ông Nguyễn Hồ Quảng; Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 21/9/2011 tại phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội (Nghĩa vụ đảm bảo cho khoản nợ gốc tối đa là: 7.407.000.000 đồng và nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là: Lãi trong hạn là 143.491.925 đồng và 1.387,54 USD; Lãi quá hạn là 10.920.781.166 đồng và 72.221,23 USD).

+ Tài sản đảm bảo 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 42 phường Trung Hòa - quận Cầu Giấy (nay là số 4 ngõ 285 Khuất Duy Tiến, tổ 24

phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113132800, Hồ sơ gốc số: 1045/890.2003.QĐ-UB do UBND quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/08/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn Thành; Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 08/01/2010 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 17/11/2010 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 08/01/2010; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 02 ngày 21/6/2011 sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 08/01/2010 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 17/11/2010 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội (Nghĩa vụ đảm bảo cho khoản nợ gốc tối đa là: 15.100.000.000 đồng và nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là: Lãi trong hạn là 292.524.378 đồng và 2.828,65 USD; Lãi quá hạn là 22.263.236.884 đồng và 147.231,08 USD).

+Tài sản đảm bảo 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 62 phố Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 434707, hồ sơ gốc số: 1285/2005/QĐ-UB/199/2005 do UBND quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội cấp ngày 10/10/2005 đứng tên ông Hán Văn Quảng và bà Nguyễn Thị Nga, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Thành tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội ngày 16/03/2012; Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 05/4/2012 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội; Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ký ngày 25/12/2012 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 05/4/2012 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội (Nghĩa vụ đảm bảo cho khoản nợ gốc tối đa là: 13.583.000.000 đồng và nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là: Lãi trong hạn là 263.136.333 đồng và 2.544,47 USD; Lãi quá hạn là 20.026.592.490 đồng và 132.439,72 USD).

+Tài sản đảm bảo 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 15(4), tờ bản đồ số 13, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 346339, sổ vào sổ cấp GCN: 02741- 728/QHM do UBND quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/04/2007 đứng tên Ông Phạm Tuấn Anh; Theo hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 11/6/2012 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội (Nghĩa vụ đảm bảo cho khoản nợ gốc tối đa là: 5.800.000.000 đồng và nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là: Lãi trong hạn là 112.360.357 đồng và 1.086,50 USD; Lãi quá hạn là 8.551.441.982 đồng

và 56.552,33 USD).

3. Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo mà không đủ trả nợ cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam, Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Lý về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2011 giữa bà Phạm Thị Thảo, ông Nguyễn Văn Lý với ông Nguyễn Văn Thành tại Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Lý về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba ngày 26/12/2011 tại phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội (thửa đất số 93, tờ bản đồ số 04, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội nay là số 10 ngách 168/68, đường Phan Trọng Tuệ, thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội).

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Thanh Thủy về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/3/2012 giữa ông Hán Văn Quảng, bà Nguyễn Thị Nga và ông Nguyễn Văn Thành tại Văn phòng công chứng Toàn Tâm (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 62 phố Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội); Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Thanh Thủy về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 05/4/2012 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội; Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ký ngày 25/12/2012 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 05/4/2012 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội; Không chấp nhận yêu cầu xử lý hợp đồng vô hiệu của ông Nguyễn Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Thanh Thủy về yêu cầu ông Nguyễn Văn Thành, bà Nguyễn Thị Hoa trả lại nhà, đất tại số 62 phố Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội cho ông Trung bà Thủy. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Thanh Thủy về yêu cầu buộc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín trả cho ông Nguyễn Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Thanh Thủy 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 02/5/2022 công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt có đơn kháng cáo đề nghị Nguyên đơn miễn lãi và xin được thanh toán trả nợ gốc.

Ngày 12/5/2022 ông Phạm Tuấn Anh, bà Nguyễn Thị Mai Hoa có đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm để cho ông bà được nộp tiền theo thỏa thuận ngày 23/8/2013 là 3.100.000.000 đồng để được giải chấp tài sản thế chấp.

Ngày 01/4/2022 ông Nguyễn Văn Lý có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 31/3/2022 ông Nguyễn Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Thanh Thủy có đơn kháng cáo đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại số 62 Lê Trọng Tấn giữa ông Quảng, bà Nga sang cho ông Thành ngày 13/3/2012 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 05/4/2022 do vô hiệu; Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín trả cho ông Trung, bà Thủy 2.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam trình bày: Ngày 14/4/2023 ông Nguyễn Văn Thành đã nộp hết nghĩa vụ gốc của tài sản tại số 62 Lê Trọng Tấn là 13.583.000.000 đồng Nguyên đơn đã thu hồi số tiền này và trừ vào khoản nợ gốc của 03 khế ước nhận nợ, cụ thể khế ước số 2809 và khế ước số 26.1202 là 425.022,82 USD và 3.552.886.471 đồng; khế ước số 15.80 là: 2.400.000.000 đồng và một phần nợ gốc của khế ước số 17.08 là 1.152.886.471 đồng. Nguyên đơn đã giải chấp tài sản này cho ông Nguyễn Văn Thành. Do đó Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể:

Nguyên đơn đề nghị Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt phải trả cho Nguyên đơn số tiền nợ gốc là 25.374.196.169 đồng và tiền lãi tính đến ngày 21/3/2022 nợ lãi trong hạn là: 893.109.859 đồng và 8.636,19 USD; Nợ lãi quá hạn là: 67.972.168.664 đồng và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản thế chấp tại số 62 Lê Trọng Tấn, phường Phương Mai, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tuấn Anh, bà Nguyễn Thị Mai Hoa, ông Nguyễn Văn Lý, ông Nguyễn Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Thanh Thủy vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự đều xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã xuất trình cho Tòa án thì không còn tài liệu chứng cứ nào khác để xuất trình cho Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến:

Về tố tụng, Quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử hôm nay, thẩm phán và hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng theo đúng các trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung vụ án: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích vụ án vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có quan điểm: căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên 14/4/2023 ông Nguyễn Văn Thành đã nộp hết nghĩa vụ nợ gốc của tài sản tại số 62 Lê Trọng Tấn, phường Phương Mai, quận Thanh Xuân, Hà Nội là 13.583.000.000 đồng Nguyên đơn đã thu hồi số tiền này và trừ vào khoản nợ gốc của 04 khế ước nhận nợ, cụ thể khế ước số 2809 và khế ước số 26.1202 là 425.022,82 USD và 3.552.886.471 đồng; khế ước số 15.80 là: 2.400.000.000 đồng và một phần nợ gốc của khế ước số 17.08 là 1.152.886.471 đồng. Nguyên đơn đã giải chấp tài sản này cho ông Nguyễn Văn Thành. Tại phiên tòa hôm nay Nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể Nguyên đơn chỉ yêu cầu Bị đơn phải thanh toán trả Nguyên đơn số tiền nợ gốc là 25.374.196.169 đồng và tiền lãi tình đến ngày 21/3/2022 nợ lãi trong hạn là: 893.109.859 đồng và 8.636,19 USD; Nợ lãi quá hạn là: 67.972.168.664 đồng và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản thế chấp tại số 62 Lê Trọng Tấn, phường Phương Mai, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm:

- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại số nhà 62 Lê Trọng Tấn, phường Phương Mai, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Đình chỉ yêu cầu độc lập yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh Thủy, ông Nguyễn Quốc Trung đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà 62 Lê Trọng Tấn, phường Phương Mai, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đối với Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt; Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt phải trả cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền theo hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1000800010 ngày 08/01/2010 và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng tính đến ngày 21/3/2022 là: nợ gốc là 25.374.196.169 đồng và tiền lãi tình đến ngày 21/3/2022 nợ lãi trong hạn là: 893.109.859 đồng và 8.636,19 USD; Nợ lãi quá hạn là: 67.972.168.664 đồng

Kể từ ngày 22/3/2022, Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1000800010 ngày 08/01/2010 và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Trường hợp Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn nêu trên thì Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1.1. Về thủ tục: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt, ông Phạm Tuấn Anh, bà Nguyễn Thị Mai Hoa, ông Nguyễn Văn Lý, ông Nguyễn Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Thanh Thủy làm trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tiền 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.

1.2. Về người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị Hoa, chị Nguyễn Thùy Trang, anh Nguyễn Thành Chung, anh Nguyễn Thành Dũng, chị Phạm Thanh Vân, anh Nguyễn Quốc Vương, ông Nguyễn Mạnh Hải, anh Nguyễn Thành Long, anh Nguyễn Văn Nam, chị Nguyễn Thị Lan, anh Nguyễn Văn Việt, anh Nguyễn Hải Nam, chị Vương Thị Hải Thu, bà Nguyễn Thị Thoa, anh Nguyễn Ngọc Nghiêm, chị Vũ Thị Nhiều, anh Nguyễn Ngọc Chiêm, chị Phan Thị Thanh Nhân, bà Nguyễn Thị Nga; Công ty cổ phần thương mại kiến trúc nội thất Xanh, do ông Vũ Văn Cao đại diện theo pháp luật; Văn phòng công chứng Trần Quang Minh, do ông Tráng Quang Minh đại diện; Văn phòng công chứng Toàn Tâm, do ông Trần Quang thiều đại diện; Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội, do bà Nguyễn Thị thu Lan đại diện đều vắng mặt, căn cứ điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Tại bản án sơ thẩm xác định Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng, bởi ngày 28/10/2013, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã bán khoản nợ của Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiến Đạt cho Công ty TNHH MTV Quản lý Tài sản của Các tổ chức tín dụng Việt Nam, nên quyền đòi nợ đối với Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiến Đạt theo hợp đồng tín dụng

nêu trên được chuyển giao từ Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín sang Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam theo hợp đồng mua bán nợ. Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xác định Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[2]. Về nội dung: Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiên Đạt và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nội ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1000800010 ngày 08/01/2010 và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 05/03/2010, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 02 ngày 01/09/2010, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 03 ngày 16/11/2010, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 04 ngày 13/09/2011, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 05 ngày 26/12/2011, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 06 ngày 19/03/2012, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 07 ngày 05/04/2012, Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 08 ngày 11/06/2012. Việc ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung giữa hai bên là 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 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín đã giải ngân đầy đủ **số tiền vay** cho Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiên Đạt theo các khế ước nhận nợ, nhưng quá trình thực hiện hợp đồng Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiên Đạt không thực hiện thanh toán trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng Sacombank theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Ngày 20/02/2013, Ngân hàng Sacombank đã chuyển toàn bộ số dư nợ vay của 14 giấy nhận nợ giải ngân từ ngày 15/8/2012 đến ngày 26/12/2012 với số tiền là: 30.927.082.640 đồng và 425.022,82 USD của Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiên Đạt sang nợ quá hạn.

Ngày 28/10/2013, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã bán khoản nợ của Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiên Đạt cho Công ty TNHH MTV Quản lý Tài sản của Các tổ chức tín dụng Việt Nam (Công ty VAMC) theo hợp đồng mua bán nợ số 01/VAMC-SACOMBANK ngày 28/10/2013. Hợp đồng mua bán nợ nêu trên hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Do vậy, quyền đòi nợ đối với Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tiên Đạt theo hợp đồng tín dụng nêu trên được chuyển giao từ Ngân hàng Sacombank sang Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam theo hợp đồng mua bán nợ số 01/VAMC-SACOMBANK ngày 28/10/2013.

Ngày 30/8/2014, ông Nguyễn Quốc Trung và bà Nguyễn Thị Thanh Thủy đã nộp cho Sacombank 2.000.000.000 đồng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt. Tính đến ngày 21/3/2022 Công ty TNHH thương mại xây dựng Tiến Đạt còn nợ gốc của Công ty TNHH một thành viên quản lý các tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam nợ gốc là: 28.927.082.640 đồng và 425.022,82 USD. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt phải thanh toán trả cho Công ty TNHH một thành viên quản lý các tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền nợ gốc là 28.927.082.640 đồng và 425.022,82 USD là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, ngày 14/4/2023 ông Nguyễn Văn Thành là chủ tài sản thế chấp nhà số 62 Lê Trọng Tấn, phường Phương Mai, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội đã trả nợ thay cho Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt 13.583.000.000 đồng. Nguyên đơn đã thu số tiền này và trừ vào khoản nợ gốc của 04 khế ước nhận nợ cụ thể: thẻ khế ước số 2809 và khế ước số 26.1202 là 425.022,82 USD và 3.552.886.471 đồng; khế ước số 15.80 là: 2.400.000.000 đồng và một phần nợ gốc của khế ước số 17.08 là 1.152.886.471 đồng. Nay Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam chỉ yêu cầu Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt phải thanh toán trả cho Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền nợ gốc là: 25.374.196.169 đồng. Xét thấy yêu cầu của Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Do vậy sửa án sơ thẩm buộc Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt phải thanh toán trả cho Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng số tiền nợ gốc là 25.374.196.169 đồng.

***Về yêu cầu tính lãi suất:** Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt. Hội đồng xét xử xét thấy, theo các giấy nhận nợ đều quy định lãi suất cho vay áp dụng cho 03 tháng đầu tiên, từ tháng thứ tư trở đi sẽ được điều chỉnh. Mặt khác, theo điểm d, khoản 2-Phụ lục các điều khoản chung đính kèm hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1000800010 ngày 08/01/2010 quy định: *“Trường hợp nợ quá hạn do chậm trả nợ gốc, Bên vay đồng ý chịu mức lãi suất nợ quá hạn đối với phần nợ gốc mà bên vay không trả đúng hạn do Ngân hàng xác định tại thời điểm phát sinh và tối đa không vượt quá mức lãi suất quy định pháp luật (nếu có)”*.

Như vậy, lãi suất điều chỉnh trong các giấy nhận nợ được xác định là sự điều chỉnh của lãi suất trong hạn. Lãi suất quá hạn được xác định theo thỏa thuận tại phụ lục nêu trên. Qua kiểm tra bảng tính lãi suất của nguyên đơn xuất

trình thấy mức lãi suất nguyên đơn tính phù hợp với quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt phải thanh toán trả cho Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam nợ lãi tính đến ngày 21/3/2022 là: 68.865.278.523 đồng và 458.149,24 USD. Trong đó lãi trong hạn là: 893.109.859 đồng và 8.636,19 USD; Lãi quá hạn: 67.972.168.664 đồng và 449.513,05 USD là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt.

Buộc Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt phải thanh toán trả cho Công ty TNHH một thành viên quản lý các tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 21/3/2022 tổng cộng là: 94.2.39.473.692 đồng và 883.172,06 USD. Trong đó:

+ Nợ gốc: 25.374.196.169 đồng

+ Nợ lãi trong hạn: 893.109.859 đồng và 8.636,19 USD

+ Nợ lãi quá hạn: 67.972.168.664 đồng và 449.513,05 USD

Và tiền lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 22/3/2022 cho đến khi trả hết dư nợ gốc theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ.

***Về tài sản bảo đảm :**

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 17 ngách 66, ngõ Thái Thịnh 2, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ 6G-I-44, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 827920, MS: 10109353811, số QĐ cấp: 4409/2005/QĐ-UB do UBND quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005 đứng tên Bà Đặng Thị Tiên và Ông Nguyễn Hồ Quảng; theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 21/9/2011 tại văn phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội. Nghĩa vụ được đảm bảo cho khoản nợ gốc tối đa là : 7.407.000.000 đồng; Nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/3/2022) là: Nợ lãi trong hạn là 143.491.925 đồng và 1.387,54 USD; Nợ lãi quá hạn là 10.920.781.166 đồng và 72.221,23 USD.

Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo Viện kiểm sát không có kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 42 phường Trung Hòa (nay là nhà số 4, ngõ 285, đường Khuất Duy Tiến, tổ 24, phường Trung Hòa), quận Cầu Giấy, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113132800, Hồ sơ gốc số: 1045/890.2003.QĐ – UB do UBND quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/08/2003 đứng tên

ông Nguyễn Văn Thành. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 08/01/2010 tại phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội và theo thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/11/2010 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 08/01/2010; Theo thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 02 ngày 21/6/2011 sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 08/01/2010. Nghĩa vụ được đảm bảo cho khoản nợ gốc tối đa là: 15.100.000.000 đồng; Nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/3/2022) là: Nợ lãi trong hạn là: 292.524.378 đồng và 2.828,65 USD; Nợ lãi quá hạn là 22.263.236.884 đồng và 147.231,08 USD.

Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo Viện kiểm sát không có kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 62 phố Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 434707, hồ sơ gốc số: 1285/2005/QĐ-UB/199/2005 do UBND quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội cấp ngày 10/10/2005 đứng tên Ông Hán Văn Quảng và Bà Nguyễn Thị Nga, đăng ký sang tên cho Ông Nguyễn Văn Thành tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội ngày 16/03/2012. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 05/4/2012 tại phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội; Theo Thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01 ngày 25/12/2012 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 05/4/2012 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội. Nghĩa vụ được bảo đảm cho khoản nợ gốc tối đa là: 13.583.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/3/2022) nợ lãi trong hạn là: 263.136.333 đồng và 2.544,47 USD; Nợ lãi quá hạn là: 20.026.592.490 đồng và 132.439,72 USD.

Xét thấy, ngày 14/4/2023, ông Nguyễn Văn Thành đã nộp trả nợ thay cho Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt số tiền 13.583.000.000 đồng. Ngân hàng đã thu số tiền này và trừ vào nợ gốc của Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt và giải chấp tài sản này cho ông Thành. Tại phiên tòa hôm nay Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đã rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản này. Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy, ông Nguyễn Đức Trung cũng rút toàn bộ yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 04, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 888482, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất 01107QSĐĐ/1276-H do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/10/2004 đứng tên bà Phạm Thị Thảo, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Thành tại UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội ngày 28/11/2011. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 26/12/2011 tại văn phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội. Nghĩa vụ được đảm bảo cho khoản nợ gốc tối đa là 4.212.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/3/2022) Nợ lãi trong hạn là: 81.596.866 đồng và 789,02 USD; Nợ lãi quá hạn là: 6.210.116.143 đồng và 41.068,69 USD.

Xét yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Lý cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2011 vi phạm điều cấm, giả tạo nhằm che dấu quan hệ vay mượn giữa ông Thành và vợ chồng ông, nên hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối. Hội đồng xét xử xét thấy, các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 21/11/2011 bà Phạm Thị Thảo, ông Nguyễn Văn Lý và ông Nguyễn Văn Thành đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 93, thuộc tờ bản đồ 04, diện tích 195m² tại xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Tại hợp đồng chuyển nhượng này ông Lý, bà Thảo đã ký tên, điểm chỉ và có ghi rõ: chúng tôi đã đọc và đồng ý. Hợp đồng được chứng nhận bởi công chứng viên Đoàn Nga thuộc Văn phòng Công chứng Ngọn Lửa Việt. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay ông Lý xác nhận tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông không bị ai ép buộc, việc vợ chồng ông ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Thành là hoàn toàn tự nguyện. Điều này thể hiện tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Văn Thành thì ông Lý, bà Thảo đã tự nguyện chuyển giao quyền sở hữu tài sản của mình cho ông Thành. Xét thấy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng được các bên thực hiện hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2011 giữa ông Nguyễn Văn Lý, bà Phạm Thị Thảo và ông Nguyễn Văn Thành phát sinh hiệu lực pháp luật đối với các bên.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Thành đã hoàn tất thủ tục sang tên nhà đất trên. Ngày 26/12/2011, ông Nguyễn Văn Thành đã ký Hợp đồng thế chấp thế quyền sử dụng đất trên để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín. Xét thấy Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện về hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Ngoài ra, ông Lý còn cho rằng vợ chồng ông Thành đã chuyển cho vợ chồng ông hai lần tiền là 1.270.000.000 đồng, nhưng do làm ăn thua lỗ nên vợ

chồng ông không trả được nợ, nên ngày 23/4/2013 vợ chồng ông Lý, ông Thành và Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiên Đạt đã lập bản cam kết với nội dung: ông Thành xây cho vợ chồng ông một ngôi nhà 3 tầng 1 tum khoảng 30-40m². Khoản nợ 2.000.000.000 đồng mà vợ chồng ông vay của ông Thành coi như hết, ông Thành được sử dụng toàn bộ phần đất còn lại trong tổng số 195m² trên. Sau khi ký cam kết vợ chồng ông Thành đã xây cho vợ chồng ông 01 nhà 4 tầng 1 tum diện tích 31m². Xét thấy bản cam kết ngày 23/4/2013 được lập sau khi hợp đồng thế chấp đã có hiệu lực, hơn nữa việc các bên ký bản cam kết này Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín không hề biết và cũng không được sự đồng ý của ngân hàng do đó bản cam kết này không có giá trị pháp lý.

Căn cứ theo quy định tại Điều 2 Công văn 64 ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân Tối cao và căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Ngân hàng là người thứ ba ngay tình.

Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lý đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2011 và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba ngày 26/12/2011 là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Quan hệ vay tiền cũng như các quyền và nghĩa vụ liên quan đến giao dịch về nhà đất tại thửa 93, tờ bản đồ số 04, tại xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội (ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2011 trên) giữa ông Nguyễn Văn Lý, bà Phạm Thị Thảo với ông Nguyễn Văn Thành sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Mặt khác, theo biên bản xem xét tại chỗ ngày 25/5/2015 và biên bản xem xét thẩm định ngày 18/5/2017 của Tòa án và các tài liệu khác có trong hồ sơ thể hiện tại thửa đất số 93, thuộc tờ bản đồ 04, diện tích 195m² tại xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội còn có một số diện tích nhà khác cụ thể:

+ Vị trí sát nhà ông Lý, bà Thảo đang sử dụng) còn có nhà 04 tầng, 01 tum hiện gia đình ông Nguyễn Văn Kỳ đang sử dụng. Nhà này được xây năm 2013. Theo ông Kỳ trình bày thì năm 2012 ông có đưa cho ông Thành 420.000.000 đồng để mua đất ở Đại Mỗ nhưng đất này không xây dựng được, nên ông Thành đã lấy số tiền này để xây nhà ông và nhà ông Lý tại thửa đất số 93 tờ bản đồ số 04 xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

+ Vị trí sát nhà ông Kỳ đang sử dụng còn có nhà cấp 4 mái tôn do con trai ông Nguyễn Mạnh Hải là anh Nguyễn Thành Long đang sử dụng. Nhà này được xây năm 2013 (mặt tiền 2,5m và mặt hậu khoảng 3m). Theo ông Hải trình bày

tiền xây nhà do ông Hải bỏ ra là 300.000.000 đồng số tiền này được trừ vào 450.000.000 đồng tiền ông đưa cho ông Thành để mua đất ở Đại Mỗ.

+ Vị trí sát nhà ông Kỳ đang sử dụng còn có 02 nhà cấp 4 mái tôn có diện tích 9,95m x 6,15m (chia đôi bằng tường 10). Trong đó, 01 nhà để không và 01 nhà do cháu Nguyễn Văn Việt là con anh Nguyễn Văn Nam đang ở. Nhà được xây năm 2013. Theo anh Nguyễn Văn Nam trình bày anh có mua đất ở Đại Mỗ của ông Thành với số tiền là 410.000.000 đồng nhưng do đất ở Đại Mỗ không xây nhà được nên ông Thành bán cho anh 30m² đất tại thửa 93, tờ bản đồ số 04 xã tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội này với giá 401.000.000 đồng sau khi mua anh xây nhà cấp 4 hết 100.000.000 đồng. Khi nào ông Thành có sổ đỏ thì anh thanh toán nốt số tiền còn lại cho ông Thành.

Theo anh Nguyễn Hải Nam trình bày: Năm 2013 ông Thành bán cho anh 30m² đất tại thửa 93, tờ bản đồ số 04 xã tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội, với giá 540.000.000 đồng anh đã thanh toán trả cho ông Thành 275.000.000 đồng khi nào có sổ đỏ anh sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Sau khi mua anh đã xây nhà cấp 4 hết 100.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, các giao dịch mua bán đất và xây dựng các diện tích nhà trên tại thửa đất số 93 tờ bản đồ số 04 xã tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội giữa ông Nguyễn Văn Thành và ông Nguyễn Văn Kỳ, ông Nguyễn Mạnh Hải, anh Nguyễn Văn Nam, anh Nguyễn Hải Nam đều được thực hiện sau khi ông Thành đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 04 tại xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay của công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín. Hợp đồng thế chấp đã phát sinh hiệu lực pháp luật, việc ông Thành bán diện tích đất này cho ông Kỳ, ông Hải, anh Văn Nam, anh Hải Nam không được sự đồng ý của Ngân hàng và ông Thành cũng không thông báo cho Ngân hàng biết về việc này. Việc mua bán giữa các bên chỉ lập hợp đồng viết tay và các công trình xây dựng trên đất đều không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép và cũng không được sự đồng ý của Ngân hàng.

Theo quy định tại mục 2 c, Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba ngày 26/12/2011 quy định các trường hợp thuộc tài sản đảm bảo : “ Trường hợp tài sản đảm bảo có vật phụ thì vật phụ đó cũng thuộc tài sản đảm bảo; Trường hợp phần giá trị tăng thêm do sửa chữa nâng cấp tài sản đương nhiên cũng thuộc tài sản đảm bảo...”. Do vậy, các diện tích nhà được xây dựng trên thửa đất số 93, tờ bản đồ số 04 tại xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội đều thuộc tài sản thế chấp.

Quá trình giải quyết các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các giao dịch mua bán, chuyển nhượng đất, giao dịch về việc xây dựng nhà trên thửa đất và đều có ý kiến nếu sau này có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đối với các giao dịch này giữa ông Nguyễn Văn Thành và các ông Nguyễn Văn Kỳ, Nguyễn Văn Nam, Nguyễn Hải Nam, Nguyễn Mạnh Hải. Giành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu là phù hợp với quy định của pháp luật.

5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 15(4), tờ bản đồ số 13, địa chỉ: phường Định Công, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 346339, số GCN: 02741 – 728/QHM do UBND quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/04/2007 đứng tên Ông Phạm Tuấn Anh; Theo hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 11/6/2012 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội. Nghĩa vụ được bảo đảm cho khoản nợ gốc tối đa là: 5.800.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/3/2022) là: Nợ lãi trong hạn là: 112.360.357 đồng và 1.086,50 USD; Nợ lãi quá hạn là 8.551.441.982 đồng và 56.552,33 USD.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất 11/6/2012 - phần chứng nhận của cơ quan đăng ký là Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hoàng Mai ngày 06/8/2012 có nội dung: “Thửa đất số 15(4), tờ bản đồ số 13 tại phường Định Công có một phần thuộc quy hoạch mở đường, phần còn lại thuộc quy hoạch xây dựng nhà ở cao tầng No 3.1 tỷ lệ 1/500 (đã có quyết định thu hồi số 1060/QĐ-UB ngày 25/02/2004 của UBND Thành phố Hà Nội)”.

Tại biên bản làm việc ngày 18/02/2021 giữa Tòa án quận Cầu Giấy với UBND phường Định Công đã xác định nội dung: “Qua rà soát bản đồ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết mở rộng phía Bắc và Tây Bắc khu đô thị mới Đại Kim-Định Công tỷ lệ 1/500 theo QĐ 6446 ngày 26/11/2018 của UBND Thành phố Hà Nội thì thửa đất số 15(4), tờ bản đồ số 13 thuộc ô QH LX 2.1 (đất ở làng xóm) phù hợp với quy hoạch là đất ở, không thuộc diện nằm trong quyết định thu hồi đất số 1060/QĐ-UB ngày 25/02/2004 của UBND Thành phố Hà Nội”.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Tuấn Anh và bà Mai Hoa đề nghị cho ông bà được nộp 3.100.000.000 đồng và đề nghị VAMC giải chấp cho ông bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất. Xét thấy theo thỏa thuận tại mục 2 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp quy định: “ Nghĩa vụ được bảo đảm tại một thời điểm của tài sản thế chấp tối đa là 5.800.000.000 đồng và các khoản phải trả khác được quy định trong Hợp đồng

tín dụng”. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tuấn Anh và bà Hoa.

Xét thấy, các hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở 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 và xây dựng Tiến Đạt không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên cho VAMC thì VAMC có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý các tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

+ Đối với yêu cầu độc lập của ông Trung bà Thủy yêu cầu Sacombank trả lại cho ông Trung bà Thủy số tiền: 2.000.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy tại phiên tòa hôm nay bà Thủy và ông Trung đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích trên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn là Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Lý; ông Phạm Tuấn Anh, bà Nguyễn Thị Mai Hoa.

Đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của Bị đơn Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Lý; ông Phạm Tuấn Anh, bà Nguyễn Thị Mai Hoa không được chấp nhận, nên các đương sự phải chịu án phí kinh doanh phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 30, 220; Điều 296 và khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 91, 94, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng

- Các Điều 342, 343, 344, 347, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1.Sửa bản án sơ thẩm số 08/2022/KDTM-ST ngày 21/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại số nhà 62 Lê Trọng Tấn, phường Phương Mai, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh Thủy, ông Nguyễn Quốc Trung đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà 62 Lê Trọng Tấn, phường Phương Mai, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội và yêu cầu Ngân hàng thương mại Sài Gòn Thương Tín phải thanh toán trả cho ông Trung, bà Thủy 2.000.000.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đối với Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiên Đạt.

5. Buộc Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiên Đạt phải trả cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền theo hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1000800010 ngày 08/01/2010 và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng tính đến ngày 21/3/2022 là: 94.239.473.692 đồng (Chín mươi tư tỷ, hai trăm ba mươi chín triệu, bốn trăm bảy mươi ba nghìn, sáu trăm chín mươi hai đồng) và 883.172,06 USD (Tám trăm tám mươi ba nghìn, một trăm bảy mươi hai đô la Mỹ và sáu cent). Trong đó:

+ Nợ gốc: 25.374.196.169 đồng

+ Nợ lãi trong hạn: 893.109.859 đồng và 8.636,19 USD

+ Nợ lãi quá hạn: 67.972.168.664 đồng và 449.513,05 USD

Kể từ ngày 22/3/2022, Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiên Đạt còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1000800010 ngày 08/01/2010 và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng tính cho đến khi thi hành án xong nợ gốc.

6. Trường hợp Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiên Đạt không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền nợ gốc, nợ lãi trên thì Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm:

+ Tài sản đảm bảo 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 04, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội

(nay là số 10 ngách 168/68, đường Phan Trọng Tuệ, thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 888482, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01107QSDĐ/1276-H do UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội cấp ngày 12/10/2004 đứng tên bà Phạm Thị Thảo, đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Thành tại UBND huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội ngày 28/11/2011; Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba ngày 26/12/2011 tại phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội (Nghĩa vụ đảm bảo cho khoản nợ gốc tối đa là: 4.212.000.000 đồng và nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là: Lãi trong hạn là 81.596.866 đồng và 789,02 USD; Lãi quá hạn là 6.210.116.143 đồng và 41.068,69 USD).

+ Tài sản đảm bảo 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 6G-I-44, địa chỉ số 17 ngách 66, ngõ Thái Thịnh 2, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 827920, MS: 10109353811, số QĐ cấp: 4409/2005/QĐ-UB do UBND quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005 đứng tên Bà Đặng Thị Tiên và Ông Nguyễn Hồ Quảng; Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 21/9/2011 tại phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội (Nghĩa vụ đảm bảo cho khoản nợ gốc tối đa là: 7.407.000.000 đồng và nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là: Lãi trong hạn là 143.491.925 đồng và 1.387,54 USD; Lãi quá hạn là 10.920.781.166 đồng và 72.221,23 USD).

+ Tài sản đảm bảo 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 42 phường Trung Hòa - quận Cầu Giấy (nay là số 4 ngõ 285 Khuất Duy Tiến, tổ 24 phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10113132800, Hồ sơ gốc số: 1045/890.2003.QĐ-UB do UBND quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/08/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn Thành; Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 08/01/2010 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 17/11/2010 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 08/01/2010; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 02 ngày 21/6/2011 sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ngày 08/01/2010 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 17/11/2010 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội (Nghĩa vụ đảm bảo cho khoản nợ gốc tối đa là: 15.100.000.000 đồng và nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là: Lãi trong hạn là 292.524.378 đồng và 2.828,65 USD; Lãi quá hạn là 22.263.236.884 đồng và 147.231,08 USD).

+Tài sản đảm bảo 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 15(4), tờ bản đồ số 13, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 346339, số vào sổ cấp GCN: 02741- 728/QHM do UBND quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/04/2007 đứng tên Ông Phạm Tuấn Anh; Theo hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 11/6/2012 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội (Nghĩa vụ đảm bảo cho khoản nợ gốc tối đa là: 5.800.000.000 đồng và nợ lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là: Lãi trong hạn là 112.360.357 đồng và 1.086,50 USD; Lãi quá hạn là 8.551.441.982 đồng và 56.552,33 USD).

Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo mà không đủ trả nợ cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam, Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

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.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Lý về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2011 giữa bà Phạm Thị Thảo, ông Nguyễn Văn Lý với ông Nguyễn Văn Thành tại Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Lý về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba ngày 26/12/2011 tại phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội (thửa đất số 93, tờ bản đồ số 04, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội nay là số 10 ngách 168/68, đường Phan Trọng Tuệ, thôn Huỳnh Cung, xã Tam Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội).

8. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Công ty TNHH thương mại và xây dựng Tiến Đạt phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 226.101.786 đồng.

Hoàn trả cho Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam tiền tạm ứng án phí là 79.932.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2010/0001569 ngày 31/10/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn Lý 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0005206 ngày 28/8/2017 của Chi cục thi

hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Thanh Thủy mỗi người phải chịu 200.000 đồng án phí không có giá ngạch và ông Trung, bà Thủy phải chịu 62.000.000 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng ông Trung, bà Thủy phải chịu 62.400.000 đồng án phí sơ thẩm. Ông Trung, bà Thủy do ông Nguyễn Duy Thành đại diện theo ủy quyền đã nộp 62.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0005090 ngày 21/6/2017. Hoàn trả cho ông Trung, bà Thủy 100.000 đồng.

+ Án phí phúc thẩm:

Công ty TNHH và xây dựng Tiên Đạt phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm được trừ vào 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí công ty đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018449 ngày 19/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Ông Nguyễn Văn Lý là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Xung công quỹ Nhà nước số tiền 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của ông Nguyễn Quốc Trung, bà Nguyễn Thị Thanh Thủy theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018330 và 0018331 ngày 08/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, Hà Nội.

- Ông Phạm Tuấn Anh, bà Nguyễn Thị Mai Hoa mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí phúc thẩm kinh doanh thương mại được trừ vào 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018451 và 0018450 Ngày 19/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, 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.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hạnh Lê Thùy Linh

Ngô Tuyết Băng

Nơi nhận:

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

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

Ngô Tuyết Băng

