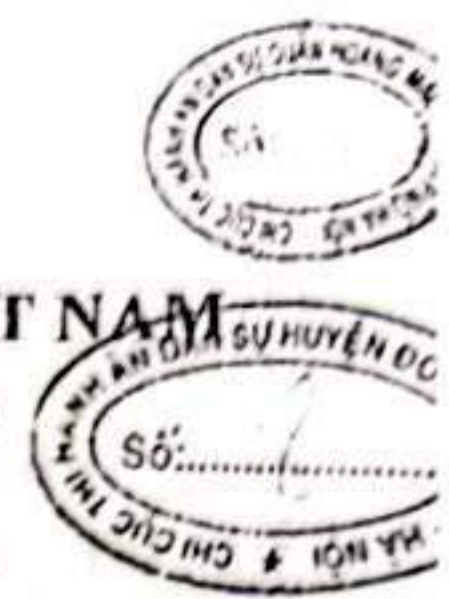


TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN HOÀNG MAI  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Bản án số: 17/2021/KDTM- ST

Ngày 12 tháng 11 năm 2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

## NHÂN DANH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀNG MAI – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Cúc  
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Anh Thư  
Bà Trần Thị Minh

-Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc

Thư ký Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai – thành phố Hà Nội

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội  
tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Yến - Kiểm sát viên

Ngày 12 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại đã thụ lý số 17/2020/KDTM ngày 25 tháng 3 năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11 ngày 04 tháng 6 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 63 ngày 24 tháng 6 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 71 ngày 22 tháng 7 năm 2021; quyết định hoãn phiên tòa số 76 ngày 22 tháng 8 năm 2021; thông báo mở lại phiên tòa ngày 22 tháng 9 năm 2021; quyết định hoãn phiên tòa số 89 ngày 19 tháng 10 năm 2021 ; giữa các đương sự

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam; Trụ sở: 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh -- Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền gồm: Bà Phạm Thị Nhị -- Giám đốc xử lý nợ( theo quyết định số 2965/QĐ-NHNN-PC ngày 27/12/2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng về việc ủy quyền thực hiện quyền nghĩa vụ tố tụng và thi hành án)

Người được ủy quyền lại: Bà Hoàng Thị Minh Phượng, bà Vũ Thị Thanh, bà Hoàng Minh Thùy (Theo Giấy ủy quyền số 1205/UQ-NHNN-THN ngày 16/11/2018 ); (Bà Phượng có mặt tại phiên tòa).

- Bị đơn: Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada( tên cũ là công ty cổ phần FBA Việt Nam)

Địa chỉ: Tầng 3 A5- TT3 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh Tuấn- Giám đốc

HKTT và nơi ở: 412 A13 tập thể Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội.( vắng mặt)

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Anh Tuấn- sinh năm 1971( vắng mặt)

Địa chỉ: 412 A13 tập thể Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Bà Nguyễn Thị Thành - sinh năm: 1950; (vắng mặt tại phiên tòa)

Anh Nguyễn Thế Tài- sinh năm 1975( vắng mặt tại phiên tòa)

Chị Lê Thị Huyền- sinh năm 1981( vắng mặt tại phiên tòa)

Cháu Nguyễn Thế Hiếu và Nguyễn Thế Thắng( là 02 con của anh Tài và chị Huyền)( vắng mặt)

Hiện cùng nơi ở tại: Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1. Tại Đơn khởi kiện, được bổ sung bởi các Bản tự khai, Biên bản công khai chứng cứ, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Techcombank trình bày như sau:*

Ngày 02/3/2011, giữa Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam(Techcombank) và Công ty cổ phần FBA( nay là công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada) đã ký kết Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 7232/HĐTD/NH-PN/TCB với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: **3.774.550.000 đồng**

- Mục đích vay vốn: thanh toán hợp đồng số 03 ngày 10/01/2011 với công ty Thanh Hà

- Hình thức cấp tín dụng: Vay ngắn hạn

- Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày giải ngân

- Lãi suất cho vay: lãi suất linh hoạt áp dụng kể từ thời điểm giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/3/2011 là 16,8%/ năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được tính như sau: lãi suất điều chỉnh 01 tháng/ lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 01 tháng loại trả lãi sau của Techcombank tại thời điểm

điều chỉnh cộng với biên độ 4,25%/ năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ.

Lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Trong thời hạn vay( từ ngày 02/3/2011 đến ngày 02/9/2011) Ngân hàng đã ban hành các quyết định về lãi suất tiền gửi tiết kiệm, cụ thể: Quyết định số 003310/2011/QĐ-TGD ngày 21/3/2011, lãi suất huy động tiết kiệm thường loại 01 tháng loại trả lãi sau của Techcombank là 13,9%/ năm; Quyết định số 007806/2011/QĐ-TGD ngày 10/5/2011, lãi suất huy động tiết kiệm thường loại 01 tháng loại trả lãi sau của Techcombank là 13,9%/ năm; Vì vậy, lãi suất trong hạn áp dụng là 13,9%/ năm+ biên độ 4,25%/ năm = 18,15%/ năm.

Để đảm bảo cho việc trả nợ/ vay của Hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty cổ phần FBA và bên thứ ba đã thế chấp tài sản sau đây:

- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 72, diện tích 551m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M 220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998 ; hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 929/2011/HĐTC-TCB được ký ngày 25/02/2011 giữa Techcombank và ông Nguyễn Anh Tuấn( được bà Nguyễn Thị Thành ủy quyền) tại Văn phòng công chứng số Thăng Long, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ngắn hạn trên, Techcombank đã giải ngân đầy đủ cho Công ty cổ phần FBA với tổng số tiền là: 3.774.550.000 đồng, thông qua 01 kế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 02/3/2011. Tuy nhiên, Công ty cổ phần FBA đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, chi thanh toán cho Ngân hàng được: 25.259.766 đồng tiền gốc và 262.757.674 đồng tiền lãi. Qua nhiều lần nhắc nhở nhưng khách hàng không thực hiện việc trả nợ. Do đó, ngày 02/4/2011, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên Techcombank khởi kiện Công ty cổ phần FBA ra Tòa và đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty cổ phần FBA phải hoàn trả toàn bộ số tiền gốc, lãi còn nợ cho Techcombank với tổng số phải trả tính đến ngày 12/11/2021 là: 14.434.285.332 đồng (Bằng chữ : mười bốn tỷ, bốn trăm ba mươi tư triệu, hai trăm tám lăm nghìn, ba trăm ba hai đồng) trong đó:

- Số tiền gốc : 3.749.290.234 đồng
- Lãi trong hạn: 38.676.607 đồng
- **Lãi quá hạn: 10.646.318.491 đồng**

Và số tiền lãi phát sinh từ ngày 13/11/2021 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

Nếu Công ty không trả được số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 72, diện tích 551m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M 220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998 để thu hồi nợ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ trả nợ cho Techcombank thì công ty vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền còn lại cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Phía nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng tín dụng nào khác, không có yêu cầu nào khác.

## **2. Bị đơn Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada( tên cũ là công ty cổ phần FBA Việt Nam) do ông Nguyễn Anh Tuấn là đại diện theo pháp luật;**

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ tại Phòng đăng ký kinh doanh- Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội xác định: theo đăng ký kinh doanh hiện tại Công ty cổ phần xe điện E- smart Canada( được chuyển đổi từ Công ty cổ phần FBA Việt Nam) có trụ sở tại: tầng 3 A5 TT3 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội, người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Anh Tuấn. Theo cung cấp của công an phường Đại Kim thì Công ty cổ phần xe điện E- smart Canada không còn hoạt động tại địa chỉ trụ sở theo đăng ký kinh doanh, không đề biên công ty, không xác định được Công ty đang hoạt động ở đâu. Người đại diện theo pháp luật của Công ty ông Nguyễn Anh Tuấn cũng không có mặt tại địa phương, ở đâu không ai nắm được nên Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho bị đơn tại trụ sở Công ty và địa chỉ của người đại diện theo pháp luật của Công ty theo quy định của pháp luật.

### **3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

**3.1 Ông Nguyễn Anh Tuấn là người được bà Thành ủy quyền ký hợp đồng thế chấp:** đã được Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc, không ủy quyền cho ai khác đến tham gia tố tụng nên Tòa án không có lời khai của ông Tuấn.

**3.2 Bà Nguyễn Thị Thành:** Bà thừa nhận có cho anh Nguyễn Anh Tuấn mượn sổ đỏ của nhà bà, nhưng bà không biết gì việc anh Tuấn thế chấp tài sản của bà, bà

yêu cầu Tòa án đòi tiền anh Tuấn. Bà xác nhận: trên đất thế chấp có bà, con trai là Nguyễn Thế Tài, con dâu Lê Thị Huyền đang sinh sống. Chồng bà là ông Nguyễn Thế Dược đã mất năm 1992; con trai Nguyễn Thế Thủy đã mất, hai con trai khác là Nguyễn Thế Tiên và Nguyễn Thế Anh đã lấy vợ và ra ở riêng, không sinh sống trên đất thế chấp. Ngoài ra bà không có ý kiến nào khác.

**3.3 Anh Nguyễn Thế Tài, chị Lê Thị Huyền:** Việc thế chấp giữa mẹ anh với Ngân hàng là không đúng vì tài sản thế chấp là tài sản cấp cho hộ gia đình không phải cấp cho riêng bà Thành nhưng khi ký hợp đồng thế chấp chỉ có mình bà Thành, chúng tôi không biết gì. Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp và buộc Công ty phải trả nợ, anh, chị không đồng ý phát mại tài sản. Năm 2018, anh chị đã xây dựng một ngôi nhà 03 tầng với tổng diện tích là 140m<sup>2</sup>, đây là tài sản của vợ chồng anh chị, giá trị 1 tỷ đồng. Ngoài ra anh Tài, chị Huyền không có ý kiến nào khác.

**Tại phiên toà:**

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên các câu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử buộc Công ty cổ phần FBA Việt Nam( nay là Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada) phải hoàn trả toàn bộ số tiền gốc, lãi còn nợ cho Techcombank theo hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký.

Tổng số tiền gốc và lãi phải trả tính đến ngày 12/11/2021 là: : 14.434.285.332 đồng (Bằng chữ : mười bốn tỷ, bốn trăm ba mươi tư triệu, hai trăm tám lăm nghìn, ba trăm ba hai đồng) trong đó:

- Số tiền gốc : 3.749.290.234 đồng

- Lãi trong hạn: 38.676.607 đồng

- Lãi quá hạn: 10.646.318.491 đồng

Và số tiền lãi phát sinh từ ngày 13/11/2021 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

Nếu Công ty không trả được số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mại tài sản không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty cổ phần FBA Việt Nam vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền còn lại cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu khách hàng phải chịu phạt vi phạm hợp đồng và lãi phạt.

- Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến: Về tố tụng: Việc thụ lý, giải quyết vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Nguyên đơn có ý thức chấp hành pháp luật, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành quy định của pháp luật dân sự. Việc giải quyết vụ án bị chậm hơn so với thời hạn pháp luật quy định nhưng có lý do khách quan. Về nội dung: Việc ký kết và thực hiện các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa các bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn vi phạm các nghĩa vụ thanh toán nên phía nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án. Tuy nhiên, ngân hàng chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất, tại thời điểm thẩm định của Tòa án, trên đất phát sinh một ngôi nhà 3 tầng hiện do anh Tài và chị Huyền sinh sống. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét áp dụng án lệ 11 để giải quyết, ưu tiên quyền mua cho người đang sử dụng tài sản trên đất, nếu bên sử dụng đất không mua thì khi Ngân hàng phát mại tài sản cần thanh toán phần giá trị xây dựng cho người chủ tài sản. Các yêu cầu của nguyên đơn đưa ra là chính đáng, phù hợp với các quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

##### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về thẩm quyền: Hội đồng xét xử nhận thấy việc ký kết hợp đồng tín dụng được thực hiện giữa pháp nhân với pháp nhân có đăng ký kinh doanh, các bên ký hợp đồng tín dụng nhằm mục đích phục vụ cho hoạt động kinh doanh, nên đây là vụ án kinh doanh thương mại. Bị đơn trong vụ án có trụ sở tại quận Hoàng Mai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn là Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada (trước là công ty cổ phần FBA Việt Nam); người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: anh Tuấn, bà Thành, anh Tài, chị Huyền để tham gia tố tụng. Tuy nhiên bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình Tòa án giải quyết cũng như các phiên tòa xét xử vụ án. Tòa án căn cứ vào điểm b khoản 2 điều 227, khoản 3 điều 228 bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

## II. Về nội dung:

### 1. Xét yêu cầu đòi nợ theo hợp đồng tín dụng của nguyên đơn thấy:

Xét Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 7232/HDTD/NH-PN/TCB ngày 02/3/2011 và giấy nhận nợ thấy: Bên cho vay là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) do ông Vương Phúc Chính là giám đốc chi nhánh Hoàn Kiếm ký kết và đóng dấu của Chi nhánh Hoàn Kiếm, bên vay là Công ty cổ phần FBA Việt Nam, do ông Trần Đức Quang là giám đốc- đại diện theo pháp luật ký kết. Về hình thức là phù hợp với quy định pháp luật.

Về lãi suất quy định trong hợp đồng: Tại mục 1.4.2 điều 1 và điều 5 hợp đồng tín dụng 7232/HDTD/NH-PN/TCB ngày 02/3/2011 quy định: lãi suất cho vay: lãi suất linh hoạt áp dụng kể từ thời điểm giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/3/2011 là 16,8%/năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được tính như sau: lãi suất điều chỉnh 01 tháng/ lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 01 tháng loại trả lãi sau của Techcombank tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 4,25%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ.

Lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn xác định theo điều 1 tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Xét thấy: đây là hợp đồng tín dụng ngắn hạn, ký từ trước thông tư 20/2012/TT- NHNN ngày 08/6/2012 của Ngân hàng Nhà nước có hiệu lực pháp luật nên cần áp dụng Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ - NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam) và thông tư 12/2010 ngày 14/4/2010; điều 2 Thông tư 20/2012 ngày 08/6/2012 quy định lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng để xem xét. Theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 02/9/2011. Trong thời hạn vay (từ ngày 02/3/2011 đến ngày 02/9/2011) Ngân hàng đã ban hành các quyết định về lãi suất tiền gửi tiết kiệm, cụ thể: Quyết định số 003310/2011/QĐ-TGD ngày 21/3/2011, lãi suất huy động tiết kiệm thường loại 01 tháng loại trả lãi sau của Techcombank là 13,9%/ năm; Quyết định số 007806/2011/QĐ-TGD ngày 10/5/2011, lãi suất huy động tiết kiệm thường loại 01 tháng loại trả lãi sau của Techcombank là 13,9%/ năm; vì vậy, lãi suất trong hạn mà Ngân hàng áp dụng là 13,9%/ năm + biên độ 4,25%/ năm = 18,15%/ năm là đúng. Về lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn xác định theo điều 1 tại thời điểm chuyển nợ quá hạn là ngày 02/4/2011 nên việc áp dụng lãi suất quá hạn như của Ngân hàng là đúng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định: hợp đồng tín dụng số: 7232/HDTD/NH-PN/TCB ngày 02/3/2011 và các giấy nhận nợ giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và Công ty cổ phần FBA Việt Nam có hình thức và nội dung

phù hợp với các quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết hợp đồng. Do vậy, chấp nhận toàn bộ yêu cầu trả nợ gốc và lãi của ngân hàng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ngắn hạn trên, Techcombank đã giải ngân đầy đủ cho Công ty cổ phần FBA với tổng số tiền là: 3.774.550.000 đồng, thông qua 01 khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 02/3/2011. Tuy nhiên, Công ty cổ phần FBA đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, chỉ thanh toán cho Ngân hàng được: 25.259.766 đồng tiền gốc và 262.757.674 đồng tiền lãi. Ngày 02/4/2011, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Qua nhiều lần nhắc nhở nhưng khách hàng không thực hiện việc trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện ra Tòa án yêu cầu Công ty phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là đúng quy định và được chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không đến Tòa án làm việc, không có văn bản gửi Tòa án trình bày quan điểm, ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án là từ bỏ quyền tự bảo vệ của mình nên Hội đồng xét xử xác định số tiền bị đơn còn nợ Ngân hàng theo trình bày của nguyên đơn. Tính đến ngày tuyên án (12/11/2021) bên vay còn nợ ngân hàng số tiền như sau: : 14.434.285.332 đồng (Bằng chữ : mười bốn tỷ, bốn trăm ba mươi tư triệu, hai trăm tám lăm nghìn, ba trăm ba hai đồng) trong đó:

- Số tiền gốc : 3.749.290.234 đồng
- Lãi trong hạn: 38.676.607 đồng
- **Lãi quá hạn: 10.646.318.491 đồng**

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn phải chịu tiền lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký.

**2. Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án cho xử lý phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ thấy:**

- Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 929/2011/HĐTC-TCB được ký ngày 25/02/2011 giữa Techcombank và ông Nguyễn Anh Tuấn( được bà Nguyễn Thị Thành ủy quyền) tại Văn phòng công chứng Thăng Long, bà Thành đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 72, diện tích 551m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M 220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998.



Trong hồ sơ thể hiện : ngày 19/5/2016, bà Nguyễn Thị Thành đã khởi kiện Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 929/2011/HĐTC-TCB được ký ngày 25/02/2011 giữa Techcombank và ông Nguyễn Anh Tuấn( được bà Nguyễn Thị Thành ủy quyền) tại Văn phòng công chứng Thăng Long với lý do tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 72, diện tích 551m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M 220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998 là tài sản cấp cho hộ gia đình bà chứ không phải cấp cho một mình bà. Ngày 30/6/2017, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã xét xử sơ thẩm tại bản án số 18/2017/DS-ST, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng thế chấp của bà Thành với Ngân hàng Techcombank. Ngày 27/10/2017, Tòa án nhân dân TP Hà Nội xét xử phúc thẩm tại bản án số 183/2017/DS-PT, giữ nguyên bản án sơ thẩm và nhận định : trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Đông Anh có tài liệu sổ hộ khẩu chỉ duy nhất một trang thể hiện bà Nguyễn Thị Thành là chủ hộ. Trên cơ sở hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên và môi trường huyện Đông Anh xác nhận tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thành chỉ có bà Thành, người có tên trong sổ hộ khẩu xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng thế chấp của bà Thành với Ngân hàng Techcombank.

Việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn ra tòa án đề đòi nợ và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thành là có căn cứ và được chấp nhận.

Về tài sản trên đất : Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M 220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị Thành không mô tả tài sản trên đất, tại biên bản định giá của Ngân hàng cũng không mô tả tài sản trên đất, trong hợp đồng thế chấp cũng không đề cập tài sản trên đất. Theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án thì hiện trạng nhà đất như sau: thửa đất số 21 tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội ; trên đất có 01 nhà 3 tầng, tầng 3 lợp tôn có diện tích xây dựng là 65,5m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn là 131m<sup>2</sup>, trước nhà 3 tầng là 01 mái tôn cột sắt có diện tích 40,9m<sup>2</sup>, phía giáp đường có một công sắt có diện tích 7,5m<sup>2</sup>. Giáp phía bắc là 01 nhà cấp 4 mái ngói đã cũ có

diện tích 46,9m<sup>2</sup> ; trước nhà là 01 sân gạch đã cũ có diện tích 37,6m<sup>2</sup>, giáp đường là 01 công sắt cũ có diện tích 4,5m<sup>2</sup>. Tường giáp đường 110cm bô trụ có diện tích 18m<sup>2</sup>.

Theo trình bày của vợ chồng anh Tài và chị Huyền cũng như trả lời của Ủy ban nhân dân xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội xác nhận: nhà 3 tầng là của vợ chồng anh Tài, chị Huyền xây dựng năm 2018 và đang quản lý sử dụng, hiện không có tranh chấp về quyền sở hữu với ai. Nhà cấp 4 do bà Thành sử dụng và đã có trước khi thế chấp, cũng không tranh chấp về quyền sở hữu với ai. Như vậy, mặc dù anh Tài và chị Huyền không cung cấp tài liệu nào khác để chứng minh về tài sản nhà 3 tầng là của mình nhưng cũng đủ cơ sở xác định nhà 3 tầng là tài sản thuộc sở hữu riêng của vợ chồng anh Tài và chị Huyền. Nhà cấp 4 là thuộc sở hữu của bà Thành. Xét thấy, bà Thành thế chấp quyền sử dụng đất nhưng không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 03 tầng nên căn cứ vào Án lệ 11/2017, anh Tài và chị Huyền được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua quyền sử dụng đất khi Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp. Nếu anh Tài, chị Huyền không mua thì Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam được quyền phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và phải thanh toán cho anh Tài và chị Huyền giá trị xây dựng của các công trình trên đất thế chấp.

Đối với yêu cầu của anh Tài và chị Huyền đề nghị hủy hợp đồng thế chấp, do yêu cầu này đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật nên Tòa án không thụ lý yêu cầu độc lập của anh Tài và chị Huyền.

Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng:

- Các điều 26, 35, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 122, 124 và các điều 290, 302, 342, 355, 471, 473, 474, 476, 715, 716 Bộ luật dân sự năm 2005
- Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ - NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam);
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

- Nghị định số 11/2012/NĐ ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm.

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

- Án lệ 11/2017/AL ngày 14/12/2017

#### **Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đối với Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada (tên cũ là công ty cổ phần FBA Việt Nam).

Buộc Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada trả nợ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam theo hợp đồng tín dụng số 7232/HDTD/NH-PN/TCB ngày 02/3/2011 và giấy nhận nợ tính đến ngày 12/11/2021 như sau:

- Nợ gốc: 3.749.290.234 đồng.

- Nợ lãi trong hạn: 38.676.607 đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 10.646.318.491 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi: 14.434.285.332 đồng (mười bốn tỷ, bốn trăm ba mươi tư triệu, hai trăm tám lăm nghìn, ba trăm ba hai đồng).

Dình chi xét xử với yêu cầu của nguyên đơn về lãi phạt và phạt vi phạm hợp đồng đối với bị đơn.

Kể từ ngày 13/11/2021, Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cùng khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Trường hợp Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M 220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thành để thu hồi nợ.

Anh Nguyễn Thế Tài, chị Lê Thị Huyền được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn Lương

Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội khi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên. Nếu anh Tài, chị Huyền không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 đã thế chấp thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M 220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thành nhưng phải thanh toán trả lại cho anh Tài, chị Huyền giá trị xây dựng của căn nhà 3 tầng; 01 mái tôn cột sắt và 01 công sắt thuộc sở hữu của anh Tài, chị Huyền.

Nếu sau khi phát mại tài sản đảm bảo mà số tiền vẫn không đủ trả nợ thì buộc Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada (tên cũ là công ty cổ phần FBA Việt Nam) phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Về án phí: Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada phải chịu 122.434.285 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam số tiền 60.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0005332 ngày 24/3/2020.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nộp: 00n:

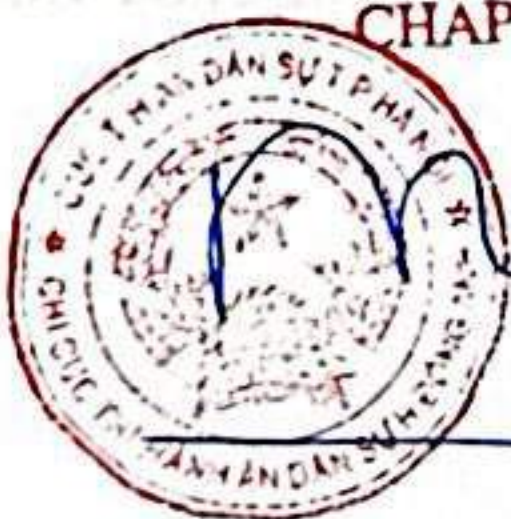
- Toà án nhân dân TP Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân Q<sup>SAO MI LUC</sup>
- Chi cục thi hành án dân sự H.ĐÔNG ANH, Ngày 10 tháng 5 năm 2024
- Các đương sự; CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ H.ĐÔNG ANH
- Lưu H.S, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

  
Trần Thị Kim Cúc

CHẤP HÀNH VIÊN



12

Nguyễn Thị Kim Chi

Bản án số: 146/2022/KDTM -PT

HỘI CỤC TUYÊN GIÁO NHÂN DÂN SỰ  
QUẬN HOÀNG MAI

Kia: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: 339

Ngày 01 tháng 01 năm 2023

**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 Lê Thúy Linh.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hạnh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trần Thắng – KSV (vắng mặt).

Ngày 31/08/2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 52/2022/TLPT-KDTM ngày 06 tháng 05 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2021/KDTM-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 240/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 06 năm 2022 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam;**

Trụ sở: 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền gồm: Bà Phạm Thị Nhị – Giám đốc xử lý nợ

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Hoàng Thị Minh Phượng, bà Hoàng Minh Thùy (Theo Giấy ủy quyền số 302-03/2022/UQ-TCB ngày 9/5/2022). Bà Phượng có mặt.

- Bị đơn: Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada (tên cũ là công ty cổ phần FBA Việt Nam)

Địa chỉ theo đăng ký kinh doanh: Số 1 N7 – TT5, khu Đô thị Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Địa chỉ theo thông báo của Công ty: Tầng 3 A5- TT3 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Giám đốc; vắng mặt.

HKTT và nơi ở: 412 A13 tập thể Kim Giang, phường Kim Giang, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Anh Tuấn- sinh năm 1971; vắng mặt.

Địa chỉ: 412 A13 tập thể Kim Giang, phường Kim Giang, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thị Thành - sinh năm: 1950; có mặt.

3. Anh Nguyễn Thế Tài- sinh năm 1975; vắng mặt.

4. Chị Lê Thị Huyền- sinh năm 1981(vợ anh Tài); vắng mặt.

5. Cháu Nguyễn Thế Hiếu và Nguyễn Thế Thắng (là 02 con của anh Tài và chị Huyền); vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt nam trình bày:**

Ngày 02/3/2011, Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (viết tắt là Techcombank) và Công ty cổ phần FBA Việt Nam (nay là công ty cổ phần xe điện E-Smart Canada) ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 7232/HĐTD/NH-PN/TCB với nội dung Ngân hàng cho Công ty cổ phần FBA Việt Nam vay số tiền **3.774.550.000 đồng**. Mục đích vay: thanh toán hợp đồng số 03 ngày 10/01/2011 với công ty Thanh Hà. Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay: lãi suất linh hoạt áp dụng kể từ thời điểm giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/3/2011 là 16,8%/ năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh 01 tháng/ lần vào các ngày 01 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 01 tháng loại trả lãi sau của Techcombank tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ 4,25%/ năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ.

Lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 72, diện tích 551m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 929/2011/HĐTC-TCB được ký ngày 25/02/2011 giữa Techcombank và ông Nguyễn Anh Tuấn (được bà Nguyễn Thị Thành ủy quyền) tại Văn phòng công chứng Thăng Long, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 1/3/2011 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Techcombank đã giải ngân cho Công ty cổ phần FBA Việt Nam với tổng số tiền là: 3.774.550.000 đồng thông qua khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 02/3/2011. Tuy nhiên, Công ty cổ phần FBA Việt Nam đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, chỉ thanh toán cho Ngân hàng được: 25.259.766 đồng tiền gốc và 262.757.674 đồng tiền lãi. Qua nhiều lần nhắc nhở nhưng khách hàng không thực hiện việc trả nợ. Do đó, ngày 02/4/2011 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Do bị đơn không trả số tiền đã vay của Ngân hàng nên Techcombank khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty cổ phần FBA Việt Nam phải hoàn trả toàn bộ số tiền gốc, lãi còn nợ cho Techcombank tính đến ngày 12/11/2021 là: **14.434.285.332 đồng** (mười bốn tỷ, bốn trăm ba mươi tư triệu, hai trăm tám lăm nghìn, ba trăm ba hai đồng) trong đó: Số tiền gốc : **3.749.290.234 đồng**; Lãi trong hạn: **38.676.607 đồng**; Lãi quá hạn: **10.646.318.491 đồng**.

- Phạt vi phạm hợp đồng 37.745.500 đồng (tương đương 1% giá trị hợp đồng)

- Công ty cổ phần FBA Việt Nam còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

Trường hợp Công ty không trả được số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm đã nêu ở trên để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mại tài sản không đủ trả nợ cho Techcombank thì công ty vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền còn lại cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Ngày 22/7/2021 Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt vi phạm hợp đồng và lãi phạt.

**2. Bị đơn: Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada (tên cũ là công ty cổ phần FBA Việt Nam) do ông Nguyễn Anh Tuấn là đại diện theo pháp luật:**

Theo đăng ký kinh doanh hiện tại Công ty cổ phần xe điện E-Smart Canada (được chuyển đổi từ Công ty cổ phần FBA Việt Nam) có trụ sở tại: tầng 3A5 TT3 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội, người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Anh Tuấn, địa chỉ đăng ký thường trú số 412 A13 tập thể Kim Giang, phường Kim Giang, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Theo cung cấp của công an phường Đại Kim và công an phường Kim Giang thì Công ty cổ phần xe điện E- smart Canada không còn hoạt động tại địa chỉ theo đăng ký kinh doanh, không xác định được Công ty đang hoạt động ở đâu. Ông Nguyễn Anh Tuấn không còn sinh sống tại địa chỉ đăng ký thường trú. Chuyển nơi ở mới địa phương không nắm được.

Theo thông báo của Công ty ngày 9/9/2015 cho Ngân hàng, địa điểm kinh doanh mới của Công ty tại Tầng 3, A5-TT3 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Xác minh tại địa chỉ này công an phường Đại Kim cho biết công ty cũng không còn hoạt động, không treo biển tên công ty.

Do không tổng đạt được trực tiếp nên Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho bị đơn tại trụ sở Công ty và địa chỉ của người đại diện theo pháp luật nhưng ông Nguyễn Anh Tuấn không có mặt tại Tòa án nên không có lời khai.

### 3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

**3.1. Ông Nguyễn Anh Tuấn là người được bà Thành ủy quyền ký hợp đồng thế chấp và là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần xe điện E-Smart Canada:** đã được Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc nên không có lời khai.

**3.2. Bà Nguyễn Thị Thành trình bày:** Bà thừa nhận cho anh Nguyễn Anh Tuấn mượn sổ đỏ, nhưng bà không biết gì về việc anh Tuấn thế chấp tài sản của bà, bà yêu cầu Tòa án đòi tiền anh Tuấn. Trên đất thế chấp hiện bà Thành và con trai là Nguyễn Thế Tài, con dâu Lê Thị Huyền đang sinh sống. Chồng bà là ông Nguyễn Thế Được đã mất năm 1992; con trai Nguyễn Thế Thủy đã mất, hai con trai khác là Nguyễn Thế Tiên và Nguyễn Thế Anh đã lấy vợ và ra ở riêng, không sinh sống trên đất thế chấp. Ngoài ra bà không có ý kiến nào khác.

**3.3. Anh Nguyễn Thế Tài, chị Lê Thị Huyền trình bày:** Việc thế chấp giữa mẹ anh với Ngân hàng là không đúng vì tài sản thế chấp là tài sản cấp cho hộ gia đình không phải cấp cho riêng bà Thành nhưng khi ký hợp đồng thế chấp chỉ có mình bà Thành ký, anh, chị không biết. Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp và buộc Công ty phải trả nợ. Anh, chị không đồng ý phát mại tài sản. Năm 2018, anh chị đã xây dựng một ngôi nhà 03 tầng với tổng diện tích là 140m<sup>2</sup>, đây là tài sản của vợ chồng anh, chị giá trị 01 tỷ đồng. Ngoài ra anh Tài, chị Huyền không có ý kiến nào khác.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2021/KDTM-ST ngày 12/11/2021 Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đối với Công ty cổ phần xe điện E-Smart Canada (tên cũ là công ty cổ phần FBA Việt Nam).

Buộc Công ty cổ phần xe điện E-Smart Canada trả nợ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam theo hợp đồng tín dụng số 7232/HDTD/NH-PN/TCB ngày 02/3/2011 và giấy nhận nợ tính đến ngày 12/11/2021 như sau:

- Nợ gốc: 3.749.290.234 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 38.676.607 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 10.646.318.491 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi: 14.434.285.332 đồng (mười bốn tỷ, bốn trăm ba mươi tư triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn, ba trăm ba mươi hai đồng).

Đình chỉ xét xử với yêu cầu của nguyên đơn về lãi phạt và phạt vi phạm hợp đồng đối với bị đơn.

Kể từ ngày 13/11/2021, Công ty cổ phần xe điện E-Smart Canada còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong các



hợp đồng tín dụng cùng khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Trường hợp Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thành để thu hồi nợ.

Anh Nguyễn Thế Tài, chị Lê Thị Huyền được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội khi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên. Nếu anh Tài, chị Huyền không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 đã thế chấp thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M 220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thành nhưng phải thanh toán trả lại cho anh Tài, chị Huyền giá trị xây dựng của căn nhà 3 tầng; 01 mái tôn cột sắt và 01 công sắt thuộc sở hữu của anh Tài, chị Huyền.

Nếu sau khi phát mại tài sản đảm bảo mà số tiền vẫn không đủ trả nợ thì buộc Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada (tên cũ là công ty cổ phần FBA Việt Nam) phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 26/11/2021 Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm với nội dung anh Nguyễn Thế Tài và chị Lê Thị Huyền không được quyền ưu tiên mua Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72, địa chỉ thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Tại phiên toà Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tham gia phiên toà, bà Thành có ý kiến: Bà xác nhận có ký Hợp đồng uỷ quyền cho anh Tuấn để anh Tuấn vay tiền Ngân hàng. Tuy nhiên anh Tuấn vay tiền cụ thể như thế nào, bà không biết. Nay bà đề nghị Tòa án yêu cầu anh Tuấn phải trả nợ cho Ngân hàng, bà không đồng ý xử lý tài sản nhà đất của gia đình bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội vắng mặt nên không có quan điểm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. Về việc vắng mặt của đương sự: Phiên tòa được mở lần thứ hai, Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác (trừ bà Thành) vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt nam:

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 7232/HĐTD/NH-PN/TCB được Ngân hàng và Công ty cổ phần FBA Việt Nam (nay là công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada) ký ngày 2/3/2011. Cùng ngày Ngân hàng đã giải ngân số tiền 3.774.550.000 đồng cho Công ty FBA Việt Nam theo khế ước nhận nợ số 7232. Do Công ty vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu cổ phần FBA Việt Nam thanh toán số tiền còn nợ. Bản án sơ thẩm quyết định Công ty cổ phần FBA Việt Nam phải trả Ngân hàng số tiền 14.434.285.332 đồng, trong đó Nợ gốc: 3.749.290.234 đồng. Nợ lãi trong hạn: 38.676.607 đồng. Nợ lãi quá hạn: 10.646.318.491 đồng tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai không kháng nghị đối với số tiền Công ty cổ phần FBA Việt Nam phải trả Ngân hàng như án sơ thẩm đã quyết định. Do đó phần này đã phát sinh hiệu lực.

- Xét Hợp đồng thế chấp số công chứng 929.2011/HĐTC-TCB ngày 25/02/2011

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998 chứng nhận hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thành được quyền sử dụng thửa đất số 21 tờ bản đồ 72, diện tích 551m<sup>2</sup> tại thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Ngày 23/01/2009 bà Nguyễn Thị Thành ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Anh Tuấn số công chứng 110/2009/HĐUQ tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, Điều 2: Nội dung uỷ quyền: *Bên A đồng ý uỷ quyền cho bên B thế chấp hoặc thế chấp cho bên thứ ba toàn bộ Quyền sử dụng đất nêu tại điều 1 để vay vốn tại các Ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng. Số tiền vay, các điều kiện thế chấp khác do bên B toàn quyền quyết định.*

Ngày 23/02/2011 hai bên ký phụ lục hợp đồng số công chứng 1282/2011/HĐTC bổ sung thêm nội dung tại điều 2 của Hợp đồng thế chấp: *Bên B được uỷ quyền lại cho bên thứ ba thực hiện các nội dung uỷ quyền.*

Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền, ngày 25/02/2011 tại Văn Phòng công chứng Thăng Long, ông Nguyễn Anh Tuấn đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 929.2011/HĐTC-TCB. Điều 1 hợp đồng quy định: Tài sản thế chấp là các tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 72, diện tích 551m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội đảm bảo nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, bồi thường.... tại Hợp đồng tín dụng ký trước, trong và sau ngày 25/02/2011 và

các phụ lục, văn bản thoả thuận sửa đổi bổ sung kèm theo. Số tiền Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm là 3.774.550.000 đồng.

Theo biên bản kiểm tra, định giá tài sản đảm bảo ngày 25/2/2011, Ngân hàng, bên vay, bên thế chấp xác định giá trị tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và thực tế công trình tại thời điểm định giá để làm căn cứ cho vay.

Ngày 25/02/2011 Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Đông Anh chứng nhận thế chấp.

Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 6/4/2021 của Toà án nhân dân quận Hoàng Mai hiện trạng hiện nay trên đất của bà Thành có các công trình:

- 01 nhà bê tông 03 tầng, diện tích xây dựng 65,5m<sup>2</sup>; diện tích sàn: 196,5m<sup>2</sup> trước nhà 03 tầng lợp mái tôn, diện tích 40,9m<sup>2</sup>.

- 01 nhà cấp 4 diện tích 49.9m<sup>2</sup>. Mái vẩy lợp tôn trước nhà cấp 4 diện tích: 12m<sup>2</sup>.

Ý kiến của Ngân hàng xác nhận Tại thời điểm thế chấp, trên đất chỉ có nhà 01 tầng cấp 4. Nhà 03 tầng xây mới sau khi thế chấp.

Trước khi Tecombank khởi kiện đòi nợ theo hợp đồng tín dụng, ngày 19/5/2016 bà Nguyễn Thị Thành có đơn khởi kiện đề nghị Toà án huỷ Hợp đồng thế chấp số công chứng 929.2011/HĐTC-TCB ngày 25/2/2011 giữa Công ty cổ phần FBA Việt Nam và Ngân hàng Tecombank với lý do theo hợp đồng uỷ quyền, anh Tuấn ký vượt quá phạm vi uỷ quyền và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà (trong đó có bà và các con) nhưng hợp đồng uỷ quyền chỉ một mình bà ký là không đúng.

Ngày 27/10/2017 Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội đã xét xử phúc thẩm tại bản án số 183/2017/DS-PT và quyết định không chấp nhận yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 929.2011/HĐTC-TCB ngày 25/02/2011 của bà Nguyễn Thị Thành với Ngân hàng Tecombank. Do đó ý kiến của anh Nguyễn Thế Tài đề nghị huỷ hợp đồng thế chấp đã được Toà án giải quyết tại bản án số 183/2017/DS-PT.

Theo Hợp đồng uỷ quyền số 110/2009/HĐ, điều 2 của Hợp đồng quy định bà Thành chỉ uỷ quyền cho ông Tuấn *thế chấp Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số M220087*, không uỷ quyền thế chấp tài sản gắn liền với đất.

Theo điều 1 Hợp đồng thế chấp số 929/2011/HĐTC ông Tuấn thế chấp cho Ngân hàng là *các tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp*.

Như vậy phạm vi uỷ quyền của bà Thành không uỷ quyền cho ông Tuấn được thế chấp tài sản gắn liền với đất. Do đó việc ông Tuấn ký Hợp đồng thế chấp có nội dung thế chấp các *quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp* không được sự đồng ý của bà Thành nên nội dung này không phát sinh hiệu lực tức là tài sản gắn liền với đất của bà Thành là ngôi nhà cấp 4 không phải là tài sản thế chấp. Theo quy định tại khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ: *Trong trường hợp chỉ thế chấp Quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với Quyền sử*

dụng đất. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được thanh toán trước cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác. Ở đây bà Thành không uỷ quyền thế chấp tài sản gắn liền với đất nên khi xử lý Thi hành án, phần giá trị xây dựng nhà cấp 4 và công suất trước nhà cấp 4 sẽ được thanh toán lại cho bà Thành. Tại phiên toà Ngân hàng cũng đồng ý thanh toán những giá trị này cho bà Thành.

Đối với nhà 03 tầng, anh Nguyễn Thế Tài trình bày năm 2018 vợ chồng anh bỏ tiền ra xây dựng ngôi nhà này. Hiện tại vợ chồng anh Tài và các con đang ở tại đây. Điều này hoàn toàn phù hợp với ý kiến trình bày của Ngân hàng là nhà 03 tầng xây dựng sau khi thế chấp.

Theo nội dung án lệ số 11/2017/AL: *Tại thời điểm thế chấp, trên đất thế chấp có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác. Chủ sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình. Khi xử lý tài sản thế chấp Toà án phải dành cho chủ sở hữu nhà không thuộc sở hữu của người sử dụng đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu.*

Trong vụ án này, nhà 03 tầng do anh Tài xây dựng năm 2018 sau thời điểm thế chấp. Như vậy tại thời điểm thế chấp năm 2011 chưa có nhà 03 tầng nên không có căn cứ xác định trên đất thế chấp có tài sản không thuộc sở hữu của người sử dụng đất.

Toà án cấp sơ thẩm áp dụng án lệ số 11/2017 quyết định anh Tài được quyền ưu tiên mua đối với Quyền sử dụng đất (nếu có nhu cầu) không phải là tình huống tương tự theo án lệ số 11/2017. Bởi lẽ: Bà Thành đã đồng ý đem tài sản của mình thế chấp cho Ngân hàng từ năm 2009, nhưng sau khi thế chấp bà lại đồng ý để vợ chồng anh Tài xây nhà trên đất nên không thuộc trường hợp anh Tài được quyền ưu tiên mua bởi tại thời điểm thế chấp chưa phát sinh ngôi nhà 03 tầng do anh Tài, chị Huyền xây dựng.

Theo quy định tại điều 4.2 của Hợp đồng thế chấp các bên thoả thuận: *Ngân hàng đồng ý cho bên thế chấp được đầu tư vào tài sản thế chấp để làm tăng giá trị tài sản thế chấp. Phần giá trị tài sản tăng thêm Ngân hàng sẽ ưu tiên thanh toán đối với phần giá trị tài sản tăng thêm này.* Do đó khi xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng sẽ phải thanh toán lại giá trị xây dựng nhà 03 tầng cho anh Nguyễn Thế Tài như thoả thuận tại Hợp đồng thế chấp.

Yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về việc anh Nguyễn Thế Tài không được quyền ưu tiên mua đối với Quyền sử dụng đất mà trên đất có công trình anh chị đã xây nhà 03 tầng là phù hợp với quy định của pháp luật, được HĐXX chấp nhận.

Án sơ thẩm không tuyên cho bà Thành được thanh toán lại giá trị xây dựng nhà cấp 4 và công suất trước nhà cấp 4 là không đúng quy định tại khoản 19 điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ. Tại phiên toà, Ngân hàng đồng ý thanh toán giá trị này cho bà Thành. Do đó HĐXX sửa án sơ thẩm về những nội dung như đã phân tích ở trên.

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

Từ những nhận định trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 342, 343, 344, 355, 581, 582, 586 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ khoản 1 điều 40, 148, 296, 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị định 163/2006/ND-CP ngày 29/12/2006, Nghị định số 83/2010/ND-CP ngày 23/7/2010, nghị định số 11/2012/ND-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ;

Căn cứ điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Xử: Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2021/KDTM-ST ngày 12/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai thành phố Hà Nội đối với phần quyết định sau:

2. Trường hợp Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thành để thu hồi nợ.

Anh Nguyễn Thế Tài, chị Lê Thị Huyền được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội khi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên. Nếu anh Tài, chị Huyền không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 đã thế chấp thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21; tờ bản đồ số 72 tại địa chỉ Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M 220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thành nhưng phải thanh toán trả lại cho anh Tài, chị Huyền giá trị xây dựng của căn nhà 3 tầng; 01 mái tôn cột sắt và 01 công sắt thuộc sở hữu của anh Tài, chị Huyền.

Nếu sau khi phát mại tài sản đảm bảo mà số tiền vẫn không đủ trả nợ thì buộc Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada (tên cũ là công ty cổ phần FBA Việt Nam) phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ.

**Thành:**

2. Trường hợp Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada (tên gọi cũ Công ty cổ phần FBA Việt Nam) không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa

đất số 21; tờ bản đồ số 72, địa chỉ Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Thành. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 929.2011/HĐTC-TCB ngày 25/02/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long. Tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Sau khi xử lý, phát mại tài sản thế chấp, số tiền thu được sẽ thanh toán trước giá trị xây dựng nhà 01 tầng (cấp 4), công sắt trước nhà 01 tầng cho bà Thành và giá trị xây dựng nhà 03 tầng, mái tôn cột sắt, công sắt trước nhà 03 tầng cho anh Tài, chị Huyền. Toàn bộ những người đang ở trên đất phải di dời để bàn giao tài sản nhà, đất cho Ngân hàng.

Số tiền thu được sau khi xử lý, phát mại tài sản thế chấp còn lại sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ của bên vay theo Hợp đồng tín dụng, nếu dư Ngân hàng sẽ phải thanh toán lại cho bên thế chấp. Nếu thiếu bên vay phải thanh toán trả Ngân hàng số tiền còn thiếu.

### Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm. Hoàn trả Ngân hàng số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0049732 ngày 17/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có Hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

### Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Hoàng Mai;
- VKSND quận Hoàng Mai;
- Chi cục THADS TP Hà Nội;
- Chi cục THADS quận Hoàng Mai;
- Dương sự; ĐÔNG ANH, ngày 17 tháng 5 năm 2024
- Lưu HS, VP CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ H.ĐÔNG ANH

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



Lê Thuý Linh

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Thị Kim Chi

Số: 98 /QĐ - CCTHADS

Đông Anh, ngày 19 tháng 9 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Thi hành án theo yêu cầu**

**CHI CỤC TRƯỞNG CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ**

Căn cứ khoản 1 Điều 23, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, khoản 4 Điều 54 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014; khoản 2 Điều 15 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2015 của Chính Phủ.

Căn cứ Bản án số 146/KDTM-PT ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án số 17/2021/KDTM-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai.

Căn cứ Quyết định về việc ủy thác thi hành án số 84/QĐ-CCTHADS ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

Căn cứ Quyết định thi hành án số 87/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Căn cứ Quyết định về việc thu hồi quyết định về thi hành án số 62/QĐ-CCTHADS ngày 19/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Căn cứ Công văn số 6195-03/2023/TB-TCB ngày 29/8/2023 của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam về việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ thi hành án và Hợp đồng mua bán nợ số 2508/2023/HĐMBN/TCB ngày 25/8/2023 giữa bà Bùi Thị Thanh Huyền. Địa chỉ: Số 3A - ngách 420/29 - đường Khương Đình - phường Hạ Đình - quận Thanh Xuân - Hà Nội với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

Xét đề nghị của Chấp hành viên được phân công tổ chức thi hành án.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Cho thi hành án đối với : Công ty cổ phần xe điện E - Smart Canada ( tên cũ là Công ty cổ phần FBA Việt Nam) .

Địa chỉ theo đăng ký kinh doanh : Số 1 - N7 - TT5 khu đô thị Bắc Linh Đàm - phường Đại Kim - quận Hoàng Mai - Hà Nội. Địa chỉ theo thông báo của Công ty : Tầng 3 - A5 - TT3 Bắc Linh Đàm - phường Đại Kim - quận Hoàng Mai - Hà Nội.

Các khoản phải thi hành :

Buộc Công ty cổ phần xe điện E-Smart Canada ( tên cũ là Công ty cổ phần FBA Việt Nam) trả nợ bà Bùi Thị Thanh Huyền theo hợp đồng tín dụng số 7232/HĐTD/NH-PN/TCB ngày 02/3/2011 và giấy nhận nợ tính đến ngày 12/11/2021 như sau:

-Nợ gốc : 3.749.290.234 đồng

-Nợ lãi trong hạn : 38.676.607 đồng

-Nợ lãi quá hạn : 10.646.318.491 đồng

Tổng cộng gốc và lãi : **14.434.285.332 đồng** (mười bốn tỷ, bốn trăm ba mươi tư triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn, ba trăm ba mươi hai đồng)

Kể từ ngày 13/11/2021, Công ty cổ phần xe điện E-Smart Canada ( tên cũ là Công ty cổ phần FBA Việt Nam) còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cùng khế ước nhận nợ đã ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả.

Trường hợp Công ty cổ phần xe điện E-Smart Canada ( tên cũ là Công ty cổ phần FBA Việt Nam) không trả được nợ thì bà Bùi Thị Thanh Huyền có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 72, địa chỉ : Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M220087 do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thành. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số Công chứng 929.2011/HĐTC-TCB ngày 25/02/2011 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long. Tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với Quyền sử dụng đất. Sau khi xử lý, phát mại tài sản thế chấp, số tiền thu được sẽ thanh toán trước giá trị xây dựng nhà 01 tầng ( cấp 4), công sắt trước nhà 01 tầng cho bà Thành và giá trị xây dựng nhà 3 tầng; mái tôn cột sắt, công sắt trước nhà 03 tầng cho anh Tài, chị Huyền. Toàn bộ những người đang ở trên đất phải di dời để bàn giao tài sản nhà, đất cho bà Bùi Thị Thanh Huyền.

Số tiền thu được sau khi xử lý, phát mại tài sản thế chấp còn lại sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ của bên vay theo hợp đồng tín dụng, nếu dư bà Bùi Thị Thanh Huyền sẽ phải thanh toán lại cho bên thế chấp. Nếu thiếu bên vay phải thanh toán trả bà Bùi Thị Thanh Huyền số tiền còn thiếu.

**Điều 2.** Chấp hành viên Nguyễn Thị Kim Chi được phân công tổ chức thi hành án có trách nhiệm tổ chức thi hành Quyết định này.

**Điều 3.** Người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2, 3.
- Viện KSND huyện Đông Anh.
- Kế toán nghiệp vụ.
- Lưu: VT, HSTHA.

**CHI CỤC TRƯỞNG**



**Nguyễn Ngọc Vinh**





CÔNG TY CP GIÁM ĐỊNH VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHƯƠNG ĐÔNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 02428736-PD/CT

Hà Nội, ngày 08 tháng 05 năm 2024

## CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ HUYỆN ĐÔNG ANH

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số: 8736/HDTĐG-24/PD ngày 05/04/2024 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh với Công ty cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông.

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 02428736-PD/BC ngày 08/05/2024 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông;

Căn cứ các tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp;

Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông cung cấp Chứng thư thẩm định giá số: 02428736 - PD/CT ngày 08/05/2024 với các nội dung sau đây:

### 1. KHÁCH HÀNG THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tên khách hàng : CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ HUYỆN ĐÔNG ANH

Địa chỉ : Đường 23B, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Hà Nội

### 2. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tài sản thẩm định giá: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 21, tờ bản đồ số 72, địa chỉ: Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 220087 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thành.

- Chi tiết về đặc điểm pháp lý và kỹ thuật của tài sản: Xem tại Báo cáo kết quả thẩm định giá số 02428736 - PD/BC ngày 08/05/2024 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông.

### 3. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tháng 05/2024.

### 4. ĐỊA ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

Xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

### 5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

Để khách hàng làm cơ sở trong việc xác định giá trị phục vụ công tác thi hành án.

### 6. CĂN CỨ PHÁP LÝ:

#### 6.1. Các văn bản pháp lý về thẩm định giá:

- Luật giá số 11/2012/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 20 tháng 6 năm 2012;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2013 của Chính phủ về việc quy

- định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá;
- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
  - Nghị định số 12/2021/NĐ-CP ngày 24/02/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
  - Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2013 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
  - Thông tư số 60/2021/TT-BTC ngày 21/07/2021 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014;
  - Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 01, 02, 03 và 04;
  - Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 05, 06, 07;
  - Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 08; 09; 10;
  - Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 11;
  - Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 12;
  - Thông tư số 06/2014/TT-BTC ngày 07/01/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 13.

**6.2. Các văn bản pháp lý khác liên quan đến thẩm định giá:**

- Bộ luật dân sự số: 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản dưới luật hướng dẫn thi hành;
- Luật doanh nghiệp số: 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản dưới luật hướng dẫn thi hành;
- Luật đất đai số: 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản dưới luật hướng dẫn thi hành;
- Luật xây dựng số: 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản dưới luật hướng dẫn thi hành;
- Luật kinh doanh bất động sản số: 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản dưới luật hướng dẫn thi hành;
- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/06/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

- Quyết định số 05/2023/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 03: 2012/BXD của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Văn bản hướng dẫn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.
- Hợp đồng thẩm định giá số: 8736/HĐTDG-24/PD ngày 05/04/2024 ký giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh với Công ty cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông.

### 6.3. Các căn cứ khác:

- Ngân hàng dữ liệu của Phương Đông (OVI);
- Kết quả khảo sát thông tin thị trường bất động sản tại xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội và các khu vực lân cận liên quan đến giá trị tài sản cùng loại hoặc tương tự.

### 7. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Giá trị thị trường: Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường... là số tiền ước tính để tài sản có thể được mua, bán trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường, mà sự mua bán đó thỏa mãn những điều kiện của thị trường tại thời điểm thẩm định giá. (Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 02 – Ban hành kèm theo Thông tư số 158/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ tài chính).

### 8. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT (nếu có):

- Các tài liệu do khách hàng cung cấp cho OVI là chính xác và hợp pháp.
- Chính sách của Chính phủ là ổn định, thị trường không có những biến động bất thường.

### 9. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

#### 9.1. Cách tiếp cận:

Tiếp cận tài sản trên theo cách tiếp cận từ thị trường và cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị.

#### 9.2. Phương pháp thẩm định:

- Phương pháp so sánh, phương pháp chi phí: Phương pháp chính.
- *Phương pháp so sánh:* Là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang

mua, bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá hoặc gần với thời điểm thẩm định giá để ước tính và xác định giá trị thị trường của tài sản (*Tiêu chuẩn TDGVN 08*).

- *Phương pháp chi phí thay thế*: Là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá. Phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí. (*Tiêu chuẩn TDGVN 09*).

- Phương pháp khác: Trong phạm vi số liệu, thông tin thu thập được không đủ thông tin để tính toán theo các phương pháp khác.

### **10. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:**

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, với cơ sở giá trị và các phương pháp thẩm định giá được áp dụng. Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông thông báo kết quả thẩm định giá trị tài sản tại thời điểm tháng 05 năm 2024 như sau:

Stt	Tên tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá (vnd)	Giá trị (vnd)
1	Quyền sử dụng đất của thửa đất số 21, tờ bản đồ số 72, địa chỉ: Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội	m <sup>2</sup>	531,5	27.427.000	14.577.450.500
2	Nhà cấp 4	m <sup>2</sup>	47,7		32.410.070
3	Nhà 3 tầng	m <sup>2</sup>	203,1		862.979.019
4	Cổng sắt (nhà cấp 4)	m <sup>2</sup>	5		494.000
5	Cổng sắt (nhà 3 tầng)	m <sup>2</sup>	8		4.800.000
6	Mái che tôn	m <sup>2</sup>	40,9		10.208.640
7	Cây Nhãn	Cây	2		3.200.000
8	Cây Hồng Xiêm	Cây	1		800.000
9	Cây Ói	Cây	1		140.000
10	Cây Táo ta	Cây	1		100.000
11	Cây Mít	Cây	2		160.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>15.492.742.229</b>
	<b>Làm tròn</b>				<b>15.492.742.000</b>

*Bảng chữ: Mười lăm tỷ, bốn trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm bốn mươi hai nghìn đồng/.*

*Ghi chú: Giá trên chưa bao gồm các khoản thuế, phí khác theo quy định.*

### **11. ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Kết quả thẩm định giá này chỉ được sử dụng cho mục đích đã ghi tại Mục 5 của Chứng thư thẩm định giá. Khách hàng (người yêu cầu) phải chịu hoàn toàn trách nhiệm nếu sử dụng chứng thư này vào mục đích khác.
- Kết quả thẩm định giá được các thẩm định viên tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, chính xác và cẩn trọng với kỹ năng và trách nhiệm cao nhất theo yêu cầu của khách hàng.
- Chứng thư được phát hành chỉ để tư vấn về giá trị tài sản cho khách hàng tham khảo làm cơ sở xem xét, cân nhắc và tự quyết định về mức giá theo mục đích đã yêu cầu. OVI không đi sâu tìm hiểu về nguồn gốc chủ quyền. Quyền sở hữu của tài sản do cơ quan có thẩm quyền cấp.
- Chứng thư thẩm định giá do OVI phát hành chỉ sử dụng bản chính, số lượng đã được ghi rõ trong chứng thư và chỉ cấp cho người yêu cầu. OVI chỉ cấp thêm bản sao khi có yêu cầu bằng văn bản của khách hàng nêu rõ mục đích sử dụng. Thời hạn, hiệu lực của bản sao là thời hạn còn lại của bản chính. OVI không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng bản copy để chứng minh giá trị tài sản.
- Các nhận xét về tình trạng thực tế của tài sản cho mục đích thẩm định giá đã nêu mà không nhằm mô tả các bí mật riêng tư hay khuyết tật của nó. OVI không chịu trách nhiệm về bất kỳ hậu quả phát sinh qua việc trích dẫn các nhận xét, đánh giá trong chứng thư.
- Chứng thư thẩm định giá không có giá trị thay thế bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản nào của khách hàng.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính liên quan đến dịch vụ thẩm định theo quy định của pháp luật.
- Bộ hồ sơ thẩm định giá bao gồm: Chứng thư thẩm định giá; Báo cáo thẩm định giá, các phụ lục kèm theo và là bộ phận không tách rời chứng thư thẩm định giá.
- Hạn chế của kết quả thẩm định giá:
  - + Kết quả thẩm định giá chỉ xác nhận cho tài sản theo đề nghị của khách hàng. Đặc điểm, số lượng, ... và thực trạng của tài sản được mô tả chi tiết tại Mục 4 của Báo cáo kết quả thẩm định giá.
  - + Kết quả thẩm định giá trong Chứng thư thẩm định giá là một trong những cơ sở để khách hàng tham khảo khi xác định giá trị của tài sản.
  - + Việc xác minh tính chính xác trong các thông tin từ thị trường còn hạn chế, thị trường tại khu vực của bất động sản không có nhiều giao dịch.
  - + Kết quả thẩm định giá dựa trên các thông tin, dữ liệu từ thị trường thu thập được tại thời điểm thẩm định giá và trước thời điểm thẩm định giá trong khoảng thời gian được quy định, những dữ liệu này có tính chất lịch sử nên trong trường hợp thị trường có những biến động bất thường (tăng hoặc giảm) trong tương lai gần so với các thông tin thu thập để đưa ra kết quả có sự biến động lớn khi hiệu lực của chứng thư chưa hết.

+ OVI không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ, tài liệu liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản đề nghị thẩm định giá so với bản gốc.

- Khách hàng và người đại diện của mình chịu hoàn toàn trách nhiệm về:

+ Tính chính xác của các thông tin, các đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản, hồ sơ, tài liệu mà mình cung cấp.

+ Tính chính xác và pháp lý của các bản copy, đóng dấu sao lưu các tài liệu liên quan đến tài sản đề nghị thẩm định giá mà mình cung cấp.

**12. THỜI HẠN VÀ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:**

180 Ngày kể từ ngày ký.

**13. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO:**

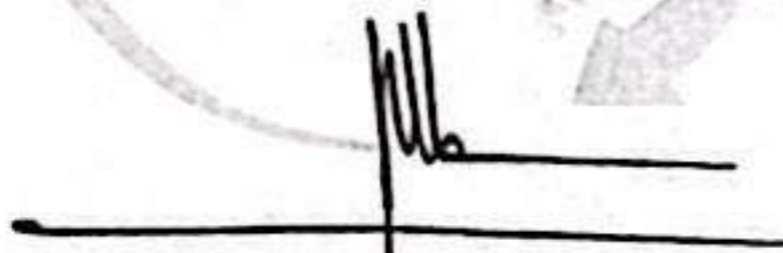
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 02428736-PD/BC ngày 08/05/2024;

- Các giấy tờ, tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá.

Chúng thư thẩm định giá được phát hành 03 (ba) bản chính bằng tiếng Việt có giá trị như nhau, một bản được lưu giữ tại OVI, 02 bản còn lại cung cấp khách hàng.

Mọi hình thức sao chép chúng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN



NGUYỄN NGỌC THUYỀN

Số thẻ: XII17.1860

**SAO LỤC**

ĐÔNG ANH, ngày 17 tháng 5 năm 2024

CHI CỤC THI HÀNH AN DÂN SỰ H.ĐÔNG ANH CHẤP HÀNH VIÊN



T/M CÔNG TY CP GIÁM ĐỊNH VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHƯƠNG ĐÔNG



ĐỖ TRÍ DŨNG

Số thẻ: IX14.1072

*Nguyễn Thị Kim Chi*

Số: 11 /QĐ-CCTHADS

Đông Anh, ngày 30 tháng 01 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản**

**CHẤP HÀNH VIÊN**

Căn cứ khoản 5 Điều 20, khoản 3 Điều 71, Điều 110, Điều 111, Điều 112 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Căn cứ Bản án số 146/KDTM-PT ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án số 17/2021/KDTM-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai.

Căn cứ Quyết định thi hành án số 319/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Căn cứ Quyết định thi hành án số 98/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Xét thấy Công ty cổ phần xe điện E - Smart Canada ( tên cũ là Công ty cổ phần FBA Việt Nam) có tài sản đảm bảo đối với bà Bùi Thị Thanh Huyền.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Kê biên, xử lý tài sản của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thành. Địa chỉ : Thôn Lương Quy - xã Xuân Nộn - huyện Đông Anh - Hà Nội.

**Tài sản kê biên, xử lý gồm:**

Quyền sử dụng 531,5m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất là nhà 01 tầng ( cấp 4), công sất trước nhà 01 tầng; nhà 3 tầng, mái tôn cột sắt, công sất trước nhà 03 tầng đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 72, địa chỉ : Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M220087 do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thành.

**Điều 2.** Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thành không được chuyển dịch, sang nhượng các tài sản nêu tại Điều 1 Quyết định này cho đến khi thi hành án xong hoặc có quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

**Điều 3.** Người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2, 3.
- Viện KSND huyện Đông Anh.
- UBND xã Xuân Nộn.
- Kế toán nghiệp vụ.
- Lưu: VT, HSTHA.

**CHẤP HÀNH VIÊN**  
  
Nguyễn Thị Kim Chi

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**BIÊN BẢN**  
**Về việc kê biên, xử lý tài sản**

Hôm nay, vào hồi 09 giờ 00 phút ngày 29 tháng 3 năm 2024 tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 72, địa chỉ : Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

*Căn cứ Quyết định thi hành án số 319/QĐ-CCTHADS ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.*

*Căn cứ Quyết định thi hành án số 98/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.*

*Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 11/QĐ-CCTHADS ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.*

**I. Thành phần**

**1. Thành phần tham gia cưỡng chế**

Đại diện cơ quan thi hành án dân sự

Bà: Nguyễn Thị Kim Chi , chức vụ: Chấp hành viên

Ông: Nguyễn Đức Nam, chức vụ: Thư ký thi hành án – ghi biên bản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh.

Ông: Đỗ Ngọc Sơn, chức vụ: Kiểm sát viên.

Đại diện chính quyền địa phương:

Ông: Nguyễn Đức Ngoan, chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã Xuân Nộn.

Bà: Đặng Thương Thương, chức vụ: Công chức Tư pháp xã Xuân Nộn.

Bà: Nguyễn Hồng Vũ, chức vụ: Công chức Địa chính xã Xuân Nộn.

Bà: Trần Thị Thoa, chức vụ: Hội trưởng Hội Phụ nữ xã Xuân Nộn.

Bà: Dương Ngọc Bích, Trạm trưởng Trạm y tế xã Xuân Nộn.

Ông: Nguyễn Quốc Dũng – Phó trưởng Công an xã Xuân Nộn

Ông Nguyễn Tuấn Anh - cán bộ Đội CSHTTP - Công an huyện Đông Anh.

Đại diện: Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh.

Bà; Lê Thị Ngân, chức vụ: Chuyên viên

Đại diện: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Anh.



Bà: Trịnh Thị Xuân Thu, chức vụ: Chuyên viên

## **2. Thành phần khác**

Người làm chứng:

Ông: Nguyễn Thế Thấu, chức vụ: Trưởng thôn Lương Quy.

Người được thi hành án : bà **Bùi Thị Thanh Huyền** . Số 3A, ngách 420/29 đường Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Có mặt

Người phải thi hành án : **Công ty cổ phần xe điện E - Smart Canada** ( tên cũ là Công ty cổ phần FBA Việt Nam) . Địa chỉ theo đăng ký kinh doanh : Số 1 - N7 - TT5 khu đô thị Bắc Linh Đàm - phường Đại Kim - quận Hoàng Mai - Hà Nội. Địa chỉ theo thông báo của Công ty : Tầng 3 - A5 - TT3 Bắc Linh Đàm - phường Đại Kim - quận Hoàng Mai - Hà Nội. Vắng mặt mặc dù đã được thông báo hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài sản : bà **Nguyễn Thị Thành**, anh **Nguyễn Thế Tài**; chị **Lê Thị Huyền** - địa chỉ : Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Hà Nội. Có mặt

## **II. Nội dung**

Sau khi tiến hành các thủ tục công bố quyết định cưỡng chế, các quy định của pháp luật có liên quan và tóm tắt nội dung vụ việc, các thành viên tham gia cưỡng chế đã kê biên tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thành để đảm bảo thi hành Bản án số 146/KDTM-PT ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án số 17/2021/KDTM-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai.

### **Tài sản kê biên bao gồm:**

Quyền sử dụng 531,5m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất là nhà 01 tầng ( cấp 4), công sắt trước nhà 01 tầng; nhà 3 tầng, mái tôn cột sắt, công sắt trước nhà 03 tầng đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 72, địa chỉ : Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M220087 do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/1998 đứng tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thành.

### **Vị trí thửa đất có các chiều tiếp giáp cụ thể như sau :**

Mặt trước thửa đất ( mặt ngõ ) giáp đường đi của xóm ( đường giao thông nông thôn ) có số đo là : 16,38m

Mặt sau thửa đất đứng từ ngõ nhìn vào ( giáp nhà ông Nguyễn Thế Rong) có số đo là : 16,40m

Chiều dài bên tay phải thửa đất đứng từ ngõ nhìn vào ( giáp nhà ông Nguyễn Thế Hùng) có số đo là : 32,60m

Chiều dài bên tay trái thửa đất đứng từ ngõ nhìn vào ( giáp nhà cụ Nguyễn Thế Quy) có số đo là : 33,03m

Tổng diện tích thửa đất là : 531.5m<sup>2</sup>

Tài sản gắn liền với đất:

01 nhà 03 tầng diện tích xây dựng mỗi tầng là : 67,7m<sup>2</sup> , mái tôn cột sắt diện tích 40,9m<sup>2</sup>, cổng sắt trước nhà, xây năm 2018.

01 nhà cấp 4 ( 1 tầng) , cổng sắt trước nhà, diện tích xây dựng là : 47,7m<sup>2</sup>.

02 cây nhãn, 01 cây hồng xiêm, 01 cây ôi , 01 cây táo ta , 02 cây mít.

Ý kiến của đương sự đối với việc kê biên tài sản:

- Bà Bùi Thị Thanh Huyền có ý kiến: Đồng ý với các nội dung trong biên bản kê biên ngày hôm nay, đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Sau khi kê biên xong, các thành viên tham gia cưỡng chế thống nhất không ước tính giá trị tài sản kê biên vì lý do : xung quanh đây không có biến động giao dịch mua bán nhà đất nên các thành phần tham gia cưỡng chế không thể ước tính được giá trị tài sản kê biên.

Chấp hành viên giao và niêm yết thông báo số 266/TB-CCTHADS ngày 29/3/2024 cho bà Bùi Thị Thanh Huyền, bà Nguyễn Thị Thành, anh Nguyễn Thế Tài, chị Lê Thị Huyền và giải thích các quy định của Pháp luật về quyền thỏa thuận về giá tài sản đã kê biên và quyền thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá theo quy định tại điều 98 Luật thi hành án dân sự. Sau khi Chấp hành viên giải thích thì bà Bùi Thị Thanh Huyền không đồng ý thỏa thuận về giá và không đồng ý thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá và đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức thẩm định giá theo quy định của Pháp luật.

Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thành có quyền nhận lại tài sản nếu Công ty cổ phần xe điện E- Smart Canada ( tên cũ Công ty cổ phần FBA Việt Nam ) nộp đủ tiền thi hành án và các chi phí phát sinh trước khi mở cuộc bán đấu giá tài sản một (01) ngày làm việc.

Biên bản lập xong hồi 11 giờ 00 phút cùng ngày, lập thành 01 bản, đã đọc lại cho mọi người cùng nghe, nhất trí, ký tên./.

Bà Nguyễn Thị Thành, anh Nguyễn Thế Tài, chị Lê Thị Huyền đã được nghe và hiểu nội dung biên bản nhưng không đồng ý ký vào biên bản.

**CHẤP HÀNH VIÊN**



(Ký, ghi rõ họ tên)

*Nguyễn Thị Kim Chi*

**ĐẠI DIỆN VKSND  
HUYỆN ĐÔNG ANH**

(Ký, ghi rõ họ tên)

*Đỗ Ngọc Sáo*

**TƯ PHÁP XÃ XUÂN NỌN**

(Ký, ghi rõ họ tên)

*Đặng Trường Lương*

**TRƯỞNG THÔN LƯƠNG QUY**

(Ký, ghi rõ họ tên)

*Nguyễn Thế Tài*

**NGƯỜI LÀM CHỨNG**

(Ký, ghi rõ họ tên)



**CÔNG AN XÃ XUÂN NỌN**

*Nguyễn Quốc Dũng*

**Thiếu tá: Nguyễn Quốc Dũng**

**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**

(Ký, ghi rõ họ tên)

*Nguyễn Đức Nam*

**ĐẠI DIỆN UBND XÃ XUÂN NỌN**



(Ký, ghi rõ họ tên)

*Nguyễn Đức Ngoan*

**ĐỊA CHÍNH XÃ XUÂN NỌN**

(Ký, ghi rõ họ tên)

*Nguyễn Hồng Vũ*

**HỘI PHỤ NỮ XÃ XUÂN NỌN**

*Thôn*

*Trần Thị Thon*

**TRẠM Y TẾ XÃ XUÂN NỌN**

*Dương Ngọc Bích*

**CÔNG AN HUYỆN ĐÔNG ANH**

*Nguyễn Thuận Anh*

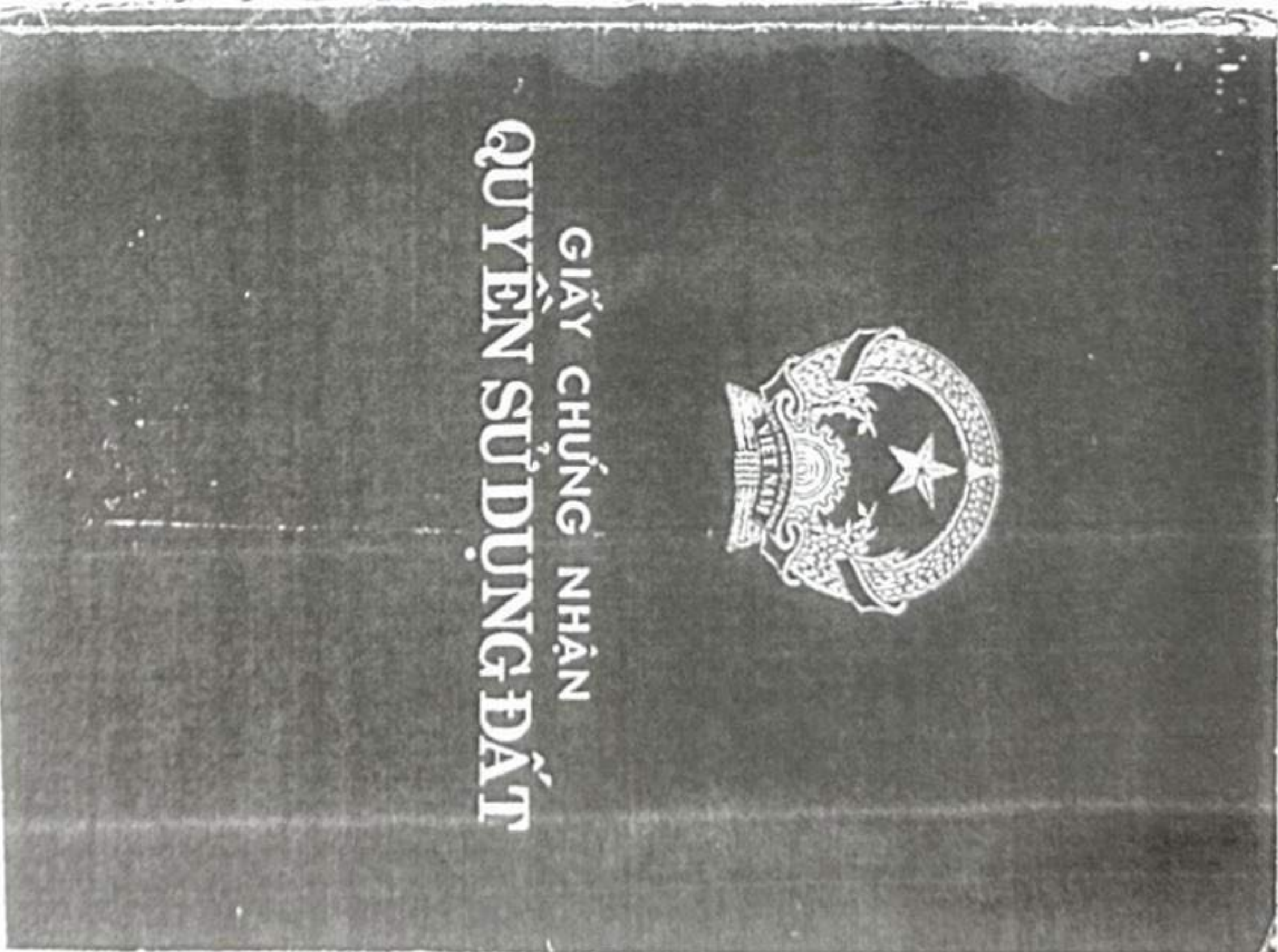
NHỮNG THAY ĐỔI SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Ngày tháng năm	Số và nội dung quyết định	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

*Cấp kỳ học kỳ*

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHU Ý:

1. Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo các điều 71 và 73, 76, 77, 78, 79 Luật Đất đai 1993
2. Khi có thay đổi về ranh giới, quy mô sử dụng mục đích sử dụng và nguồn sử dụng khi đổi phải mang giấy chứng nhận này đến đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền
3. Không được sử dụng đất xây nhà ở khi bị một số dụng mạo trong giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc làm hư hỏng giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy



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

ỦY BAN NHÂN DÂN

*Huyện Đông Anh*

**CHỨNG NHẬN**

*Hàng loạt Nguyễn Thị Cánh*  
HKS. 286238

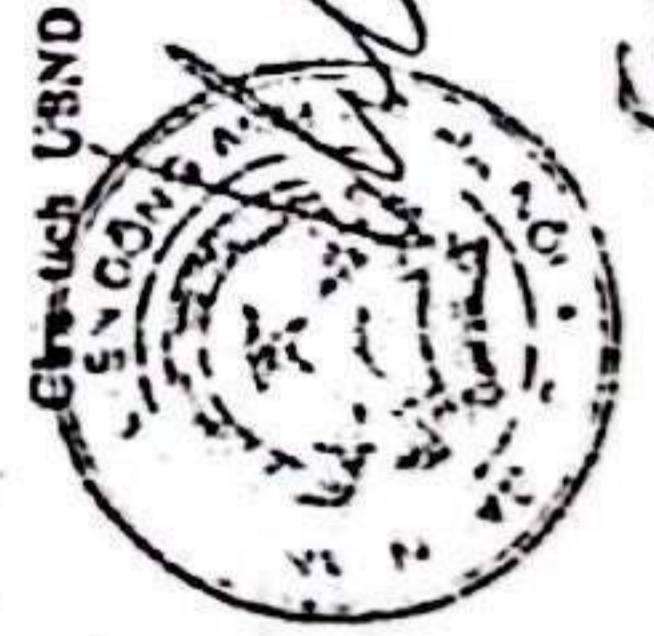
Được quyền sử dụng **551 m<sup>2</sup> đất**

Tại *Thôn Lương Quy - Xuân Nộn*  
*Đông Anh - Hà Nội*

Theo bảng liệt kê dưới đây

Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Phần ghi thêm
72	21	551	Đất ở	Viễn đại	

Ngày 25 tháng 11 năm 1998



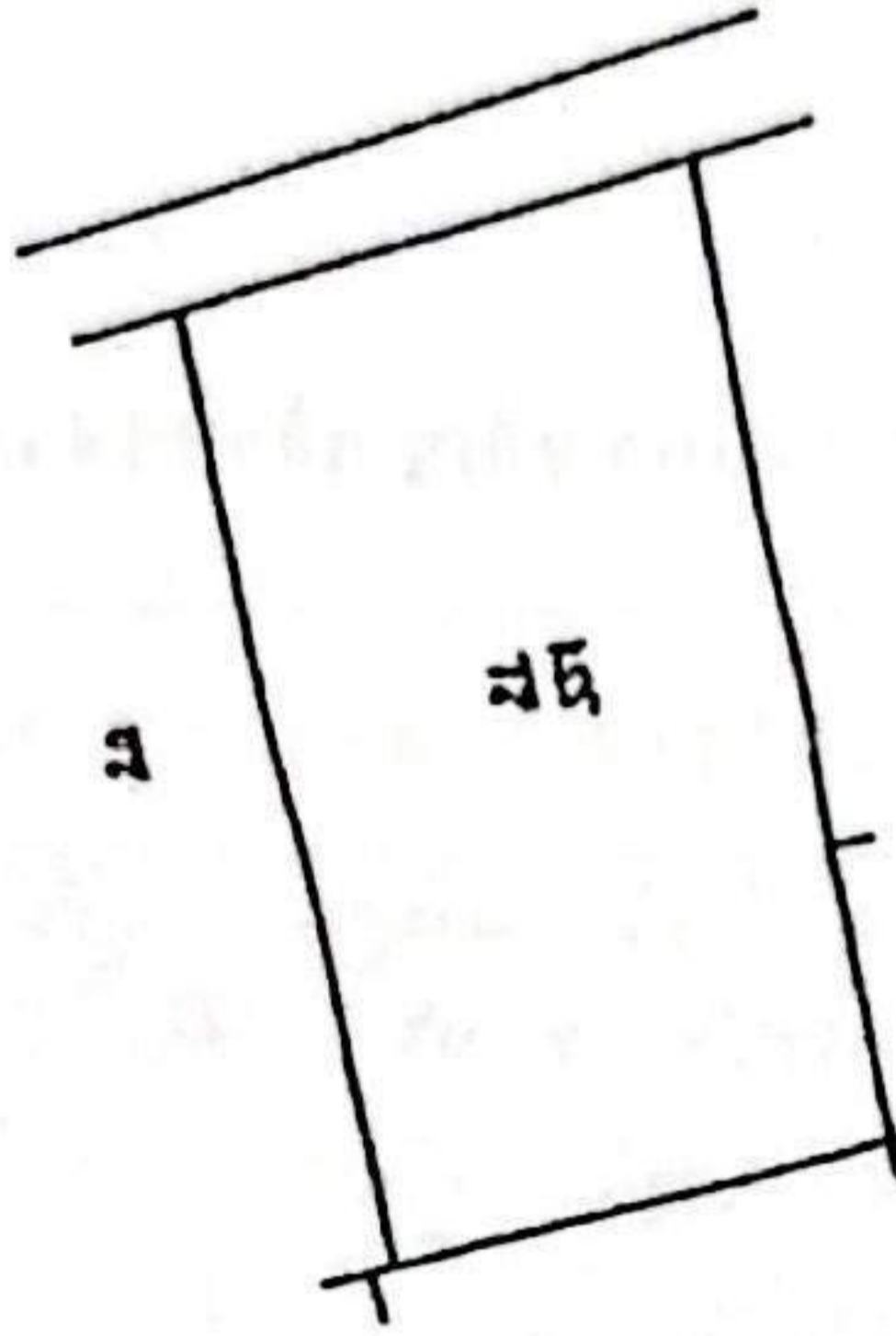
Vào sổ cấp giấy chứng nhận  
Quyền sử dụng đất  
Số QSDĐ/

**TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ**

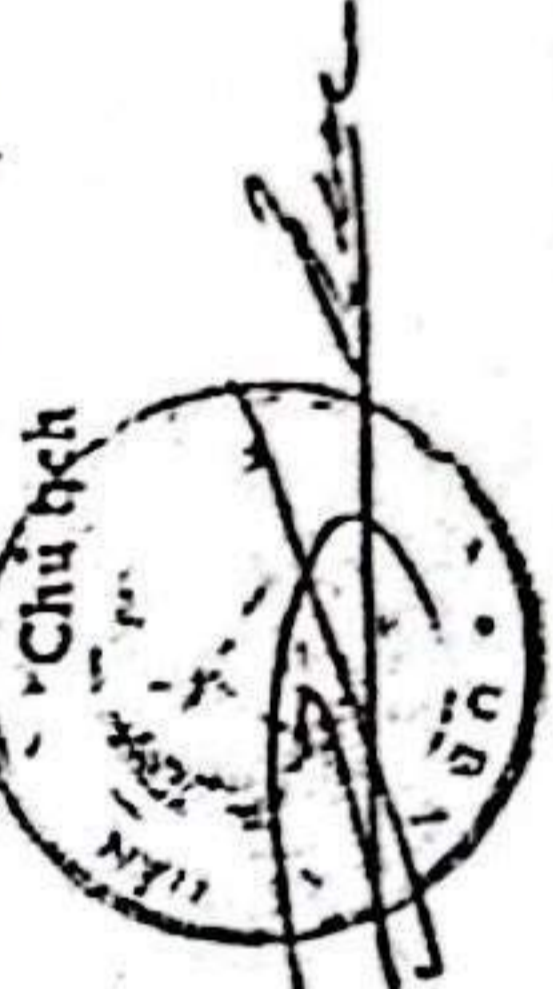
Tỷ lệ 1/500

Tờ bản đồ số 72. Thửa số 21. Diện tích đang sử dụng 551

**HÌNH THỂ THỬA ĐẤT ĐANG SỬ DỤNG**



TAM UNG XÃ XUÂN NỘY  
Chủ tịch



PHẠM VĂN HẠO



TRƯỞNG PHÒNG ĐỊA CHÍNH  
HUYỆN ĐÔNG ANH



ĐỖ VĂN HOA

**TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
M 220087

**VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
20 02 2009	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Bà Trưng theo hợp đồng thế chấp số 2301/2009 ký kết ngày 20.02.2009 / pm	 <p style="text-align: right;">GIÁM ĐỐC Đỗ Quốc Đình</p>
27-1 2011	Xóa thế chấp theo nội dung đơn yêu cầu của bên nhận thế chấp ngày 27-1-2011 / h	 <p style="text-align: right;">GIÁM ĐỐC Đỗ Quốc Đình</p>

