

CỘNG HÒA 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... 9... giờ... 45... ngày 23 tháng 05 năm 2025 tại: TDP số 5, phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Căn cứ Bản án số 02/2019/KDTM-ST ngày 24/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

- Căn cứ Quyết định thi hành án số 89/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2021 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;

- Căn cứ Quyết định về việc xử lý tài sản ủy thác số 01/QĐ-CCTHADS ngày 05/12/2022 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 23/QĐ-CCTHADS ngày 15/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm,

Thành phần tham gia cưỡng chế thi hành án gồm có:

Ông (bà): Đỗ Thị Tình chức vụ: Chấp hành viên

Ông (bà): Nguyễn Văn Hải, chức vụ: Người giữ biên bản

Ông (bà):....., chức vụ:.....

Đại diện Công an phường Phúc Diễn:

Ông (bà): Nguyễn Việt Linh, chức vụ: Cảnh sát khu vực

Ông (bà):....., chức vụ:.....

Đại diện chính quyền địa phương:

Ông (bà): Đinh Quang Bình, chức vụ: Phó chủ tịch

Ông (bà): Nguyễn Văn Hùng, chức vụ: Ủy ban

Ông (bà): Nguyễn Văn Hùng, chức vụ: Ủy ban

Ông (bà): Nguyễn Văn Hùng, chức vụ: Ủy ban

Ông (bà):....., chức vụ:.....

Ông (bà):....., chức vụ:.....

Với sự tham gia của:

Ông (bà): Trần Hưng, chức vụ: Người chứng kiến

Ông (bà):....., chức vụ:.....

Ông (bà):....., chức vụ:.....

Ông (bà):....., chức vụ:.....

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm,

Ông (bà): Nguyễn Thị Bích Hằng chức vụ..... Kiểm sát Đã 166

Ông, bà: Nguyễn Thị Bích Hằng là người chứng kiến..... T.R.H. S.Đ. 2

Với sự có mặt của ông Trần Quang Anh..... là đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - người được thi hành án

Ông : Trần Quang Anh là đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Nhôm Gia Anh - người phải thi hành án đồng thời cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: có mặt,

Vào hồi 8 giờ 45 phút Hội đồng cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có mặt tại thửa đất số 1(1), tờ bản đồ số 26 xã Phú Diễn, (nay là tổ dân phố số 5, phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội). Sau khi tiến hành giới thiệu các thành phần tham gia buổi cưỡng chế thi hành án, chấp hành viên công bố quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 23/QĐ-CCTHADS ngày 15/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm và Quyết định về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án số 14/QĐ-CCTHADS ngày 21/ 5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã kê biên tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Quang Anh, bà Mai Thị Lan Anh, địa chỉ TDP Đình Quán, phường Phúc Diễn (nay là tổ dân phố số 5, phường Phúc Diễn), quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội để đảm bảo thi hành Bản án số 02/2019/KDTM-ST ngày 24/5/2021 của Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội; Quyết định thi hành án số 89/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2021 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; Quyết định về việc xử lý tài sản ủy thác số 01/QĐ-CCTHADS ngày 05/12/2022 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Tài sản kê biên gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1(1), tờ bản đồ số 26 xã Phú Diễn, (nay là tổ dân phố số 5, phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội), diện tích 101,0 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 815400 do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/11/2007 đứng tên ông Trần Quang Anh. Tài sản được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Nhôm Gia Anh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12154/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 20/7/2012, số công chứng 996.2012/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội.

Thửa đất có vị trí như sau:

Hướng Đông Nam giáp nhà chị Nga có kích thước cạnh: 16,74 m

Hướng Tây Bắc giáp nhà bà Hằng có kích thước cạnh: 17,00 m

Hướng Tây Nam giáp đường đi có kích thước cạnh: 6,00 m

Hướng Đông Bắc giáp nhà anh Hoi có kích thước cạnh: 6,01 m

Diện tích : 101,00 m² đất (được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4 theo hồ sơ trích đo thửa đất của Công ty TNHH Dịch vụ tài nguyên Môi trường Mê Linh).

Tài sản gắn liền trên đất: 01 ngôi nhà 02 tầng bê tông cốt thép, mái tầng 2 lợp tôn diện tích: 101,00 m² x 2 = 202,00 m².

Sau khi kê biên xong, các thành viên tham gia cưỡng chế thống nhất:

.....Quanh thời gian 05 ngày làm việc kể từ
ngày kê biên để ông Trần Quang Anh, bà
Mai Thị Lan Anh và ngân hàng TMCH
Ngân hàng Việt Nam Thanh toán về
Giá trị của kê biên, cũng như thủ tục
về hồ chiếu thửa đất gia tài sản
trong thời hạn nêu trên mà các bên không
thỏa thuận hoặc về giá trị của tài sản kê
biên, cũng như không thỏa thuận về
hồ chiếu thửa đất gia tài sản kê biên
mà các bên nộp tiền để dịch vụ về hồ
chức thẩm định giá thửa đất bán
thành phố Hà Nội theo quy định của
pháp luật để thẩm định giá tài sản kê
biên. Khi được thẩm định giá xong thì thành
viên của ban quản lý tài sản công ty
TNHH dịch vụ tài nguyên Môi trường Mê Linh
to chức bán thửa đất bán theo giá.

- Sơ bộ ước tính giá trị tài sản là: Không xác định được
do các bên không thỏa thuận và thống nhất.

- Ông (bà): Trần Quang Anh, bà Mai Thị Lan Anh có quyền nhận lại tài sản nếu 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.

được lập cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên. ...giờ... cùng ngày, lập thành ... bản, đã

CHẤP HÀNH VIÊN
(Ký, ghi rõ họ tên)

Đỗ Thị Tinh
ĐẠI DIỆN VKSND QUẬN
(Ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Thị Thu Hằng
ĐẠI DIỆN TƯ PHÁP
(Ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Thị Dương

NGƯỜI CHỨNG KIẾN
(Ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Thị Bích Huệ

NGƯỜI ĐƯỢC THI HÀNH ÁN
(Ký, ghi rõ họ tên)

Hà Quang Minh

NGƯỜI CÓ QUYỀN LỢI VÀ NGHĨA VỤ LIÊN QUAN
(Ký, ghi rõ họ tên)

Trần Quốc Anh

NGƯỜI GHI BIÊN BẢN
(Ký, ghi rõ họ tên)

Trần Thị Thu

ĐẠI DIỆN ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PHÚC DIỄN
(Ký, ghi rõ họ tên)

Đinh Quang Tâm
ĐẠI DIỆN ĐỊA CHÍNH
(Ký, ghi rõ họ tên)

PHÓ CHỦ TỊCH
Nguyễn Hải Yến

CẢNH SÁT KHU VỰC
(Ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Lân

NGƯỜI PHẢI THI HÀNH ÁN
(Ký, ghi rõ họ tên)

PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 4 - HÀ NỘI
SAO Y BẢN CHÍNH
Cầu Giấy, ngày tháng năm 20.....

ĐẠI DIỆN TỔ SÂN PHỐ
(Ký, ghi rõ họ tên)

CHẤP HÀNH VIÊN
Nguyễn Thị Kim Cúc

Số: 23 /QĐ-CCTHADS

Bắc Từ Liêm, ngày 15 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

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 năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014; năm 2022);
- Căn cứ Bản án số 02/2019/KDTM-ST ngày 24/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định thi hành án số 89/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2021 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định về việc xử lý tài sản ủy thác số 01/QĐ-CCTHADS ngày 05/12/2022 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Xét thấy Công ty TNHH Nhôm Gia Anh có điều kiện thi hành án là tài sản thế chấp của ông Trần Quang Anh có địa chỉ tại TDP Đình Quán, xã Phú Diễn (nay là tổ dân phố số 5, phường Phúc Diễn), quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội nhưng không tự nguyện thi hành án,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trần Quang Anh, địa chỉ: TDP Đình Quán, phường Phúc Diễn (nay là tổ dân phố số 5, phường Phúc Diễn), quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bị kê biên gồm: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1(1), tờ bản đồ số 26 xã Phú Diễn, (nay là tổ dân phố số 5, phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội), diện tích 101,0 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 815400 do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/11/2007 đứng tên ông Trần Quang Anh. Tài sản được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Nhôm Gia Anh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12154/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 20/7/2012, số công chứng 996.2012/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội.

Điều 2. 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 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2,3;
- UBND phường Phúc Diễn;
- Viện kiểm sát nhân dân Q. Bắc Từ Liêm;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu VT; hồ sơ THA.



Đỗ Thị Tình

CHẤP HÀNH VIÊN
Nguyễn Thị Kim Cúc

Số: 17.../QĐ-CCTHADS

Bắc Từ Liêm, ngày 21... tháng 5 năm 2025

AM

QUYẾT ĐỊNH
Về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án



CHI CỤC TRƯỞNG CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

Căn cứ khoản 1 Điều 20, khoản 2 Điều 37 Luật Thi hành án dân sự năm 2008(được sửa đổi bổ sung năm 2008; năm 2022);

- Căn cứ Bản án số 02/2019/KDTM-ST ngày 24/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;

- Căn cứ Quyết định thi hành án số 89/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2021 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;

- Căn cứ Quyết định về việc xử lý tài sản ủy thác số 01/QĐ-CCTHADS ngày 05/12/2022 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 23/QĐ-CCTHADS ngày 15/5/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 15/5/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Nội dung sửa đổi, bổ sung:

Dòng thứ 3, dòng thứ 4 từ trên xuống: "...Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội"

Dòng thứ 16 từ trên xuống: "...ông Trần Quang Anh, "

Nay được sửa đổi, bổ sung như sau: Dòng thứ 3, dòng thứ 4 từ trên xuống: "...Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội";

Dòng thứ 16 từ trên xuống: "...ông Trần Quang Anh, bà Mai Thị Lan Anh, "

Điều 2. Người được thi hành án, người phải thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.



Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Viện KSND Q. Bắc Từ Liêm;
- UBND phường Phúc Diễn;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA.



CHẤP HÀNH VIÊN
Nguyễn Thị Kim Cúc

Số: 01/QĐ-CCTHADS

Bắc Từ Liêm, ngày 05 tháng 12 năm 2022



QUYẾT ĐỊNH
Về việc xử lý tài sản uỷ thác
CHI CỤC TRƯỞNG CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

Căn cứ Điều 57 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2022);

Căn cứ Bản án số 02/2019/KDTM-ST ngày 10/01/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm; Bản án số 98/2021/KDTM-PT ngày 24/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 89/QĐ-CCTHADS ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định uỷ thác xử lý tài sản số 01/QĐ-CCTHADS ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Xử lý tài sản uỷ thác đã được Bản án số 02/2019/KDTM-ST ngày 10/01/2020 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm và Bản án số 98/2021/KDTM-PT ngày 24/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tuyên kê biên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tài sản xử lý gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1(1), tờ bản đồ số 26 xã Phú Diễn, nay là phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội; diện tích 101,0m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 815400 do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/11/2007 đứng tên ông Trần Quang Anh. Tài sản được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Nhôm Gia Anh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12154/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 20/7/2012, số công chứng 996.2012/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội

Của: ông Trần Quang Anh, địa chỉ: tổ dân phố Đình Quán, phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10 xã Phú Diễn, nay là phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, diện tích 467m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U722208 do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/7/2003 đứng tên chủ sử dụng là ông Trần Hùng. Tài sản được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Nhôm Gia Anh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13062/HĐTC/GIAANH-

VCB ngày 06/3/2013, số công chứng 241.2013/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội

Của: ông Trần Hùng, địa chỉ: nhà số 3 ngõ 93/64/17, tổ dân phố Phú Diễn, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Điều 2. Chấp hành viên... *Đã Thi PHS* 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 Quận Bắc Từ Liêm;
- UBND phường Phúc Diễn, Phú Diễn;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA;



CHỨC VỤ TRƯỞNG

Nguyễn Quốc Hùng

PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 4 - HÀ NỘI

SAO Y BẢN CHÍNH

Câu Giấy, ngàythángnăm 20....



CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Thị Kim Cúc

HỒ SƠ TRÍCH ĐO THỬA ĐẤT

1. Số hiệu thửa đất : 1(1)

Tờ bản đồ địa chính số: 26

Số hiệu mảnh bản đồ gốc:....

Số : /HSTD/2025

2. Tên chủ sử dụng : **TRẦN QUANG ANH**

3. Địa chỉ thửa đất : tổ dân phố Đình Quán, phường Phúc Diễn, Q Bắc Từ Liêm , Hà Nội

4. Đơn vị yêu cầu đo vẽ: Chi cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm , Thành Phố Hà Nội

5. Tổng diện tích khu đất là: 101.0 m2 giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4,1
- Diện tích xây dựng nhà G2(nhà 2 tầng) diện tích tầng 1 là: 101.0 m2 x 2 = 202.0 m2

6. SƠ ĐỒ THỬA ĐẤT



PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 4 - HÀ NỘI
SAO Y BẢN CHÍNH
Cầu Giấy, ngàythángnăm 20....

7. BẢNG KÊ TỌA ĐỘ

STT	X(m)	Y(m)	S(m)
1	909.310	868.653	6.01
2	904.640	872.443	16.74
3	894.638	859.020	6.00
4	899.128	855.040	17.00
1	909.310	868.653	

8. Ranh giới thửa đất đo theo hiện trạng do chủ sử dụng đất chỉ dẫn và chịu trách nhiệm.
9. Hồ sơ này có giá trị xác định diện tích thửa đất không xác nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 03 tháng 5 năm 2025

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TÀI NGUYÊN

MÔI TRƯỜNG MÊ LINH

CÔNG TY TNHH

DỊCH VỤ TÀI NGUYÊN

MÔI TRƯỜNG

MÊ LINH

THÀNH PHỐ HÀ NỘI

NGUYỄN VĂN NĂM



tháng 5 năm 2025

CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ QUẬN BẮC TỪ LIÊM

CHẤP HÀNH VIÊN



CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Thị Kim Cúc

Đã 5 lần: Thành



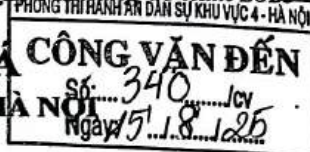
**CÔNG TY CỔ PHẦN GIÁM ĐỊNH VÀ
THẨM ĐỊNH GIÁ PHƯƠNG ĐÔNG**

Số: 167/2025/0536-PD/CT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ CÔNG VẤN ĐẾN

Kính gửi: **THỊ HÀNH AN DÂN SỰ THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 167/2025/0536/HĐTĐG/PD ngày 30/5/2025 giữa Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm với Công ty cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông.

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 167/2025/0536-PD/BC ngày 14/08/2025 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: 167/2025/0536-PD/CT ngày 14/08/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tên đầy đủ: Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

(Nay là Thị hành án dân sự thành phố Hà Nội.)

Địa chỉ: Tổ dân phố Nhân Mỹ, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Điện thoại:

Đại diện: Bà Đỗ Thị Tình

Chức danh: Chấp hành viên

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tên đầy đủ: Công ty cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông.

Địa chỉ: BT5, số 52 đường Lĩnh Nam, phường Tương Mai, TP. Hà Nội.

Điện thoại: 024. 6260 5645.

Mã số giấy chứng nhận hoạt động thẩm định giá: 167/TĐG

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tài sản thẩm định giá gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 1(1), tờ bản đồ số 26 tại địa chỉ: Xã Phú Diễn, huyện Từ Liêm (nay là tổ dân phố số 5, phường Phú Diễn), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 815400 do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp ngày 14/11/2007 cho ông Trần Quang Anh.

- Chi tiết về đặc điểm pháp lý và kỹ thuật của tài sản: Xem tại Báo cáo thẩm định giá số 167/2025/0536-PD/BC ngày 14/08/2025 của Công ty cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

4.1. Thời gian thẩm định giá:

167/2025/0536-PD/CT

Trang 1 / 3

Tháng 08 năm 2025.

4.2. Địa điểm thẩm định giá:

Phường Phú Diễn, thành phố Hà Nội.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

Kết quả thẩm định giá để Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội làm căn cứ trong việc xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản phục vụ công tác thi hành án.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

Giá trị thị trường: Là khoản tiền ước tính để tài sản có thể giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc. (Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam ban hành tại Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính).

7. 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 ổn định, thị trường không có những biến động bất thường.

8. CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:**8.1. Cách tiếp cận:**

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

8.2. Phương pháp thẩm định:

- **Phương pháp so sánh:** Là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá. (Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính).
- **Phương pháp chi phí:**
 - + **Phương pháp chi phí thay thế:** Là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá (Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí ban hành tại Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính).

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.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Trên cơ sở 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 được yêu cầu tại thời điểm tháng 08 năm 2025 như sau:

Stt	Tên tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá (vnd)	Giá trị tài sản (vnd)
1	Quyền sử dụng thửa đất số 1(1), tờ bản đồ số 26 tại địa chỉ: Số 26 xã Phú Diễn, huyện Từ Liêm (nay là tổ dân phố số 5, phường Phú Diễn), thành phố Hà Nội	m ²	101,00	118.302.000	11.948.502.000
2	Tài sản gắn liền với đất: Nhà 2 tầng	m ²	202		860.030.772
	Tổng cộng (1 + 2)				12.808.532.772
	Làm tròn				12.808.533.000

Bảng chữ: Mười hai tỷ, tám trăm linh tám triệu, năm trăm ba mươi ba nghìn đồng/.

Ghi chú: Giá trên không bao gồm thuế và chi phí khác.

10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ:

06 tháng kể từ ngày ký.

11. NHỮNG ĐIỀU LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

Chi tiết xem tại báo cáo kết quả thẩm định giá đính kèm

12. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO:

- Báo cáo kết quả thẩm định giá số 167/2025/0536-PD/BC ngày 14/08/2025.
- Phụ lục giấy tờ, tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 (ba) bản chính bằng tiếng Việt có giá trị như nhau, 01 bản được lưu giữ tại OVI, 02 bản còn lại cung cấp khách hàng.

CÔNG TY CP GIÁM ĐỊNH VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHƯƠNG ĐÔNG

THẨM ĐỊNH VIÊN

NGUYỄN TIẾN HỒNG

Số thẻ: XIII.18.971

SAO Y BẢN CHÍNH

Cấu Giấy, ngàythángnăm 20....



ĐỖ TRÍ DŨNG

Số thẻ: IX14.1072



CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Thị Kim Cúc

Số: 02/2019/KDTM-ST
Ngày: 10-01-2020
V/v: Tranh chấp phát sinh từ
Hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN NAM TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thu Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Quốc Sơn
2. Bà Trần Thị Oanh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm: Bà Phan Thị Tinh - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 25/2015/TLST-KDTM ngày 28 tháng 7 năm 2015 về việc “*Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 142/2019/QĐST-KDTM ngày 20 tháng 11 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 133/2019/QĐST-KDTM ngày 20/12/2019, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam
Trụ sở: 198 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà nội

-Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Nghiêm Xuân Thành - Chủ tịch Hội đồng quản trị

-Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Hùng Sơn- Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Sở giao dịch



2. Bà Lê Thị Vân Trang – Phó trưởng phòng phụ trách phòng khách hàng SMEs, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam- Chi nhánh Sở giao dịch

3. Ông Trần Tuấn Dũng – Phó trưởng phòng khách hàng SMEs, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam- Chi nhánh Sở giao dịch

4. Ông Thái Bá Đức – Phó trưởng phòng khách hàng SMEs, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam- Chi nhánh Sở giao dịch
(Văn bản ủy quyền số 36 ngày 01/2/2018)

(Ông Nguyễn Hùng Sơn và ông Thái Bá Đức có mặt; ông Trần Tuấn Dũng và bà Lê Thị Vân Trang vắng mặt)

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nhôm Gia Anh

Trụ sở: số 358 đường Phúc Diễn, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà nội

- Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Mai Nguyên Bình – Giám đốc công ty

-Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Quang Anh, sinh 1978

Địa chỉ: Tổ dân phố Đình Quán, phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà nội (Vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền số 01 ngày 23/11/2015)

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Quang Anh, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

2. Bà Mai Thị Lan Anh, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Đình Quán, phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà nội

3. Ông Trần Hùng, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

4. Bà Trần Thị Thu Giang, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

5. Cháu Trần Thành, sinh năm 2010

6. Cháu Trần Thu Hải, sinh năm 2012

(Các cháu Thành và Hải là con ông Hùng, bà Giang, do bà Giang là người đại diện theo pháp luật) (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Phú Diễn, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà nội.

7. Bà Bùi Thị Hoan, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

8. Ông BEUSSE Steve Jean Antoine, sinh năm 1979 (Quốc tịch Pháp)
(Vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Số nhà 23 ngõ Toàn Thắng, phường Thổ Quan, quận
Đống Đa, Hà nội

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Bùi Thị Hoan: Luật sư
Nguyễn Hoàng Tiến- Văn phòng Luật sư Đức Thịnh (Vắng mặt)

9. Bà Nguyễn Thị Bé Hằng, sinh năm 1955

Địa chỉ: Tổ dân phố số 5 phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà nội
(Vắng mặt)

10. Chị Bùi Thị Thảo, sinh năm 1995 (Vắng mặt)

11. Chị Nguyễn Thị Trang, sinh năm 1997 (Vắng mặt)

12. Chị Phạm Thị Ngọc Ánh, sinh năm 1996 (Vắng mặt)

13. Chị Lương Thị Yến, sinh năm 1996 (Vắng mặt)

14. Chị Nguyễn Thị Thanh Huyền, sinh năm 1997 (Vắng mặt)

15. Anh Nguyễn Văn Minh, sinh năm 1996 (Vắng mặt)

16. Chị Bùi Thị Hạnh, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: SN 26 ngách 86/3 đường Cầu Diễn, tổ dân phố số 5
phường Phúc diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà nội

17. Anh Phạm Quang Hùng, sinh năm 1994 (Vắng mặt)

18. Chị Nguyễn Thị Ngát, sinh năm 1997 (Vắng mặt)

19. Chị Tăng Thị Thu Thùy, sinh năm 1996 (Vắng mặt)

21. Anh Trịnh Đình Đình, sinh năm 1997 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 10 tổ 25 phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà
nội

22. Văn phòng công chứng Nguyễn Tú

Trụ sở: Số 90A Lý Thường Kiệt, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm,
Hà nội

-Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Tú- Trưởng văn
phòng

-Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Mạnh Hà

Địa chỉ: Số 90A Lý Thường Kiệt, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm,
Hà nội (Vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2017)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/7/2014 và các lời khai tiếp theo trong quá
trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền trình
bày:*

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị tòa án buộc bị đơn là Công ty TNHH Nhôm Gia Anh thanh toán tiền nợ theo các Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết, cụ thể như sau:

*** Hợp đồng tín dụng thứ 1:**

Ngày 25/07/2012, giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Công ty TNHH Nhôm Gia Anh đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME12136/HĐCTD.SGD.NHNT (Kèm theo Hợp đồng này là 02 phụ lục hợp đồng: Phụ lục số 01 ngày 11/9/2012 và phụ lục số 02 ngày 11/3/2013). Theo đó ngân hàng đồng ý cấp cho bị đơn hạn mức tín dụng là 15 tỷ đồng. Mục đích là bổ sung vốn lưu động

Thời hạn cho vay tối đa là 06 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày bên vay trả xong nợ tính cho từng lần rút vốn được ghi trên Giấy nhận nợ.

Lãi xuất trong hạn: 12%/năm. Bên vay trả lãi hàng tháng

Lãi xuất nợ quá hạn: 130% lãi xuất vay trong hạn

Bên vay đã nhận nợ theo 4 giấy nhận nợ đã cung cấp cho tòa án kèm theo đơn khởi kiện. **Tổng số tiền vay của Hợp đồng trên là 2.880.000.000 đồng.**

*** Hợp đồng tín dụng thứ 2:**

Ngày 16/8/2013, hai bên ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME13164/HĐCTD.SGD.NHNT, theo đó ngân hàng đồng ý cấp cho bị đơn hạn mức cho vay, số tiền là 15.000.000.000 đồng. Mục đích là bổ sung vốn lưu động.

Thời hạn cho vay tối đa là 06 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày bên vay trả xong nợ tính cho từng lần rút vốn được ghi trên Giấy nhận nợ.

Đối với hợp đồng này thì bên vay có 4 lần rút vốn thể hiện tại 04 Giấy nhận nợ cung cấp kèm theo đơn khởi kiện.

Tổng tiền vay của Hợp đồng này là: 12.120.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 06/11/2013, ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ chưa thanh toán sang nợ quá hạn. Tính đến hết ngày 25/6/2014, tổng số tiền bị đơn còn nợ nguyên đơn là: 16.264.546.043 đồng. Trong đó:

+ Nợ gốc: 15.000.000.000 đồng

+ Nợ lãi trong hạn: 1.150.984.585 đồng

+ Nợ lãi quá hạn: 148.561.458 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần có công văn yêu cầu bên vay trả nợ nhưng bị đơn là công ty TNHH Nhôm Gia Anh cố tình vi phạm. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán cho ngân hàng số tiền gốc còn

nợ và toàn bộ tiền lãi phát sinh cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ của hai Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể là các tài sản sau:

Tài sản 1: Là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1(1), tờ bản đồ 26, xã Phú Diễn, nay là phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; diện tích: 101,0 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 815400 do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/11/2007 đứng tên ông Trần Quang Anh. Tài sản được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Nhôm Gia Anh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12154/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 20/7/2012, số Công chứng 996.2012/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà nội.

Tài sản 2: Là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Xóm Hà, thôn Trung, tổ 28, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, diện tích: 121 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 807288 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/8/2012 đứng tên chủ sử dụng là ông Trần Quang Anh và bà Mai Thị Lan Anh. Tài sản được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Nhôm Gia Anh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12214/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 06/9/2012, số công chứng 1335.2012/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà nội.

Đối với tài sản thế chấp này, nguyên đơn khẳng định các công trình xây dựng trên đất từ khi thế chấp cho đến khi tòa án thẩm định tài sản thì hiện trạng không có gì thay đổi, không xây dựng sửa chữa gì thêm. Trước khi khởi kiện ra tòa, bị đơn đã ký biên bản giao tài sản cho ngân hàng, nhưng khi nhận bàn giao tài sản thì trên thửa đất đang có người khác sinh sống, nguyên đơn không biết những người này là ai.

Tài sản 3: Là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10 xã Phú Diễn, nay là phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, diện tích: 497 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 722208 do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/7/2003 đứng tên chủ sử dụng là ông Trần Hùng. Tài sản được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Nhôm Gia Anh theo Hợp đồng thế chấp số

13062/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 6/3/2013, số công chứng 241.2013/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội.

Sau khi nhận thế chấp, hiện trạng công trình xây dựng trên đất có thay đổi, cụ thể là ông Hùng đã xây thêm dãy nhà 5 tầng trên đất. Căn cứ vào thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng thế chấp tài sản, đề nghị Tòa án xác định đây cũng là tài sản bảo đảm cho khoản vay tại ngân hàng và ngân hàng được quyền yêu cầu kê biên tài sản này.

Toàn bộ các tài sản bảo đảm nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của người liên quan là ông Trần Hùng, bà Trần Thị Thu Giang và bà Bùi Thị Hoan đề nghị hủy hai Hợp đồng thế chấp tài sản, nguyên đơn có ý kiến đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của người liên quan vì bà Bùi Thị Hoan không phải là chủ sở hữu tài sản thế chấp, việc chuyển nhượng tài sản giữa bà Hoan và ông Quang Anh là không đúng quy định của pháp luật và không liên quan đến vụ án này. Đối với yêu cầu của ông Trần Hùng và bà Trần Thị Thu Giang là không có căn cứ. Bà Giang hoàn toàn không liên quan đến tài sản của ông Hùng với lý do: tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp tài sản thì bà Giang đã có văn bản xác nhận tài sản thế chấp là tài sản riêng của ông Hùng. Hợp đồng thế chấp tài sản của ông Hùng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Việc vay mượn riêng giữa vợ chồng ông Hùng và ông Quang Anh thì ngân hàng không biết và không liên quan.

*** Tại bản tự khai ngày 23/11/2015 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, Công ty TNHH Nhôm Gia Anh do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quang Anh (ông Trần Quang Anh cũng là người liên quan trong vụ án) trình bày:**

Do có nhu cầu vay vốn nên giữa Công ty TNHH Nhôm Gia Anh và Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đã ký kết hai Hợp đồng tín dụng hạn mức cùng các thỏa thuận về lãi suất đúng như nguyên đơn trình bày. Sau khi ký kết các hợp đồng tín dụng, phía bị đơn đã được nhận số tiền vay thể hiện tại các Giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp cho khoản vay là đúng. Quá trình thực hiện hợp đồng đúng như nguyên đơn đã trình bày. Bị đơn xác nhận còn nợ khoản nợ như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hai bên không tranh chấp gì về số tiền vay, số tiền còn nợ và lãi suất cho vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do công ty gặp khó khăn về kinh tế nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đến nay không có khả năng trả nợ cả gốc và lãi.

Ngoài ra, với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong

vụ án, ông Trần Quang Anh xác nhận về tài sản đảm bảo cho khoản vay trong đó có 2 khối tài sản đứng tên ông, là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông. Việc ký kết các Hợp đồng thế chấp tài sản đúng như ngân hàng trình bày. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Khi công ty không còn khả năng trả nợ, ông cũng đã chủ động bàn giao 2 khối tài sản đứng tên ông và vợ là bà Mai Thị Lan Anh cho phía ngân hàng.

Về nhà đất thế chấp đứng tên ông tại phường Phúc Diễn hiện do mẹ ông là bà Nguyễn Thị Bé Hằng quản lý sử dụng và cho thuê trọ. Trên đất chỉ có những người thuê trọ ở, bà Hằng ở tại thửa đất liền kề. Tài sản là của ông, không liên quan đến những người thuê trọ, nếu có tranh chấp, hai bên tự giải quyết với nhau, không yêu cầu tòa án giải quyết. Đối với tài sản này là của tổ tiên ông để lại cho ông nên đề nghị ngân hàng không phát mại mà cho ông thanh toán tiền để giải chấp.

Về nhà đất thế chấp tại Cầu Giấy là tài sản của vợ chồng ông, hiện do bà Bùi Thị Hoan quản lý. Tuy nhiên, ông chưa bao giờ thỏa thuận và viết Giấy chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Hoan. Ông đồng ý kê biên phát mại tài sản này để trả nợ. Vì ông có vay bà Hoan 1 khoản tiền với lãi suất cao, bà Hoan cho xã hội đen đến yêu cầu ông trả nợ nên ông phải viết giấy nhận đặt cọc và giao nhà. Thực tế, ông không được cầm số tiền 5,5 tỷ đồng như giấy nhận đặt cọc thể hiện. Ông và bà Hoan thống nhất là cho đến khi ngân hàng lấy lại nhà thì bà Hoan có trách nhiệm bàn giao cho ngân hàng, nếu bà Hoan lấy nhà đất thì phải thanh toán tiền cho ngân hàng để giải chấp tài sản. Khi bàn giao nhà thì bà Hoan biết rất rõ tình trạng nhà đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn nhất trí nhận bàn giao.

Giữa hai bên không có việc chuyển nhượng nhà đất nên ông không yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa ông và bà Hoan. Về việc vay tiền giữa hai bên, nếu có tranh chấp giữa ông và bà Hoan, hai bên sẽ tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Hùng và bà Trần Thị Thu Giang thì ông đề nghị tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết.

Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại phiên toà

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị Lan Anh trình bày:**

Bà là vợ ông Trần Quang Anh, bà nhất trí với các lời khai của ông Trần Quang Anh, không bổ sung gì thêm.

Do bận công việc nên bà xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và vắng mặt tại phiên tòa.

*** Tại bản tự khai ngày 04/12/2015, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hùng trình bày:**

Ông là người liên quan do thế chấp quyền sử dụng đất đứng tên ông cho khoản vay của công ty TNHH Nhôm Gia Anh. Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, ông đề nghị công ty TNHH Nhôm Gia Anh phải trả nợ cho ngân hàng. Ông đề nghị được trả số tiền đã giải ngân trên tài sản của ông để ông được lấy lại tài sản thế chấp.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thu Giang trình bày:**

Bà là vợ của ông Trần Hùng, bà có chung quyền sở hữu tài sản là nhà đất mà ông Trần Hùng đã thế chấp. Bà hoàn toàn không biết việc vay nợ và thế chấp tài sản như phía ngân hàng trình bày.

Trên phần diện tích đất của vợ chồng bà có tài sản là ngôi nhà 5 tầng được xây dựng sau khi ông Hùng thế chấp tài sản. Nhà 5 tầng do bà xây dựng lên bằng số tiền vay mượn từ anh em, bạn bè.

Về yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, đề nghị Tòa án buộc công ty TNHH Nhôm Gia Anh phải có trách nhiệm trả nợ, còn nhà đất là nơi ở duy nhất của gia đình nên đề nghị không kê biên phát mại tài sản này.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Hùng và bà Trần Thị Thu Giang có đơn yêu cầu độc lập. Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 09/3/2017, ông Trần Hùng và bà Trần Thị Thu Giang trình bày:

Do ông Trần Hùng và ông Trần Quang Anh có mối quan hệ là bạn bè nên ông Quang Anh đã cho ông Hùng vay số tiền 1,5 tỷ đồng, hai bên không viết giấy vay nợ. Sau đó, với mục đích muốn trả nợ cho ông Quang Anh nên ông Hùng đã thế chấp quyền sử dụng đất của gia đình lấy số tiền 1,5 tỷ để trả nợ cho ông Quang Anh.

Về nguồn gốc thửa đất thế chấp là của bố mẹ ông Hùng để lại cho con, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Hùng, tuy nhiên đây là tài sản chung của gia đình. Ông Hùng đã tự ý thế chấp tài sản, không bàn bạc với vợ. Nay, ông, bà đề nghị tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10 xã Phú Diễn, nay là phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, vì các lý do sau:

1. Hợp đồng thế chấp vi phạm nguyên tắc thiện chí trong giao dịch dân sự: Đây là một Hợp đồng mẫu của ngân hàng, chỉ được điền thông tin các bên

vào để hoàn thiện, bên thế chấp tài sản không được giải thích, thương thảo. Bên thế chấp là ông Trần Hùng cũng không được nhận bản hợp đồng nên không có cơ hội đọc kỹ hợp đồng.

Khi xác lập giao dịch, bên thế chấp không biết được công ty nhôm Gia Anh đã ký kết hợp đồng tín dụng để vay bao nhiêu tiền, không được giải thích rõ việc ký thế chấp có thể dẫn đến nguy cơ mất toàn bộ tài sản thế chấp, không biết hết rủi ro, không hiểu hết phạm vi nghĩa vụ trong giao dịch. Sau này, ông Quang Anh đã vay bao nhiêu tiền thì ông Hùng cũng không được biết, không được ngân hàng thông báo.

Ngoài ra, bên thế chấp không biết Công ty Nhôm Gia Anh và ngân hàng sẽ ký kết những Hợp đồng nào, giá trị bao nhiêu tiền trên cơ sở tài sản bảo đảm là mảnh đất của bên thế chấp. Do vậy, bên thế chấp tài sản đã phải gánh chịu nghĩa vụ chưa có trong tương lai và tự mình không thể xác định được.

2. Hợp đồng thế chấp vi phạm quy định pháp luật về công chứng: Tại phần lời của công chứng viên có ghi nhận: "Bản Hợp đồng này đã được đại diện bên nhận thế chấp, ông Thái Bá Đức ký và đóng dấu sẵn". Tuy nhiên, theo quy định của luật Công chứng thì phải đảm bảo nguyên tắc là ký trước mặt công chứng viên. Ông Thái Bá Đức không có mặt và cũng không ký trước mặt công chứng viên, như vậy, không có căn cứ bảo đảm ông Đức có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Ngoài ra, pháp luật chỉ cho phép đăng ký chữ ký mẫu chứ không quy định được đăng ký mẫu con dấu tại tổ chức hành nghề công chứng để làm căn cứ xác lập Hợp đồng của tổ chức tín dụng.

3. Hợp đồng thế chấp vô hiệu do xác lập giả tạo nhằm che giấu mục đích khác: Việc ký hợp đồng thế chấp là do ông Quang Anh thu xếp với ngân hàng, ông Hùng chỉ việc ký kết còn toàn bộ sự việc ông Hùng không được biết rõ, không hiểu hết hậu quả pháp lý khi ký vào hợp đồng. Ông Hùng đã bị nhầm lẫn giữa hành vi xác lập với ý chí, mục đích thật sự mong muốn. Ý chí thật của ông Hùng chỉ là để trả lại ông Quang Anh 1,5 tỷ đã vay, bản thân ông Hùng cũng không được giải thích về pháp luật và hậu quả rủi ro sẽ xảy ra.

4. Hợp đồng thế chấp vô hiệu do vi phạm quy định của luật Hôn nhân và gia đình: Thửa đất thế chấp là thửa đất duy nhất của vợ chồng, nếu không có thửa đất này thì vợ chồng và các con không thể đảm bảo được cuộc sống. Vì vậy, nếu ông Hùng thế chấp tài sản cũng phải được sự đồng ý của vợ cũng như các chị ông Hùng vì đây là mảnh đất hương hỏa. Ngoài ra, nội dung trong bản cam kết tài sản riêng do bà Giang ký không phải ý chí của bà Giang thừa nhận

là tài sản riêng của ông Hùng để ông Hùng được ký Hợp đồng thế chấp bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ nợ của công ty nhôm Gia Anh.

Ngoài ra, ông bà đề nghị Tòa án cũng như ngân hàng xem xét cho gia đình chỉ trả nợ đúng với số tiền mà ông Hùng nhận được.

Về công trình xây dựng trên đất: Khi thế chấp thì trên đất chỉ có 1 nhà cấp 4, sau khi thế chấp, ông, bà đã xây dựng thêm dãy nhà 4 tầng để cho thuê trọ. Những người thuê trọ ở đây đều không liên quan đến tài sản, nay ở mai đi, không thuê lâu dài nên ông, bà không thể cung cấp danh sách cụ thể những người thuê cho Tòa án.

*** Tại bản tự khai, đơn yêu cầu độc lập và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Hoan trình bày:**

Khoảng tháng 9/2012, bà và vợ chồng ông Trần Quang Anh thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 9, tờ bản đồ 31, địa chỉ: xóm Hà, thôn Trung, tổ 28, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội với giá tiền 6 tỷ đồng. Ngày 24/10/2012, ông Trần Quang Anh đã viết giấy nhận tiền đặt cọc của bà với số tiền 5,5 tỷ. Theo Giấy đặt cọc thì ông Quang Anh hẹn trong vòng 1 tháng sẽ bàn giao nhà và sổ đỏ. Sau đó, bà nhiều lần gặp ông Quang Anh yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng thì ông Quang Anh nói là nhà đất đã được thế chấp tại ngân hàng nên chưa làm thủ tục được. Đến lúc này bà mới biết việc nhà đất đã được thế chấp tại ngân hàng. Chính vì vậy hai bên thỏa thuận là ông Quang Anh bàn giao lại nhà đất cho bà quản lý sử dụng. Vì vậy, ngày 22/7/2014, ông Quang Anh đã ký biên bản bàn giao nhà đất cho bà. Cho đến nay, hai bên chưa làm Hợp đồng chuyển nhượng công chứng vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ngân hàng giữ. Bà xuất trình cho Tòa án Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5/4/2012 giữa bà và ông Quang Anh đối với thửa đất tại xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội để chứng minh giữa bà và ông Quang Anh có việc chuyển nhượng tài sản.

Như vậy, đây là tài sản bà đã nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông Quang Anh, không liên quan đến việc trả nợ cho ngân hàng. Vì vậy, bà có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản này.

Khi nhận bàn giao thì trên đất có 1 nhà 3 tầng. Quá trình quản lý sử dụng, bà không xây dựng thêm mà chỉ sửa chữa lại cho hợp lý để đảm bảo an toàn. Tổng tiền sửa chữa là 152 triệu, do nhờ người quen làm nên không có hóa đơn. Bà cũng không có ý kiến gì việc sửa nhà. Bà không trực tiếp ở mà cho người khác thuê. Tất cả những người thuê đều không liên quan đến tài sản, nếu xảy ra

tranh chấp liên quan đến Hợp đồng thuê trọ thì bà sẽ tự giải quyết với người thuê, không yêu cầu Tòa giải quyết. Bà cũng không tranh chấp gì về việc mua bán đất và việc đặt cọc tiền với ông Quang Anh, nếu có tranh chấp, bà sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Ngoài ra, bà còn có yêu cầu độc lập đề nghị xem xét trách nhiệm hình sự của ông Trần Quang Anh cùng các cá nhân của Ngân hàng liên quan đến việc thế chấp tài sản và đề nghị điều chỉnh một phần của Hợp đồng tín dụng số 12214 ngày 06/9/2012 tại Điều 1 của Hợp đồng để xác định tài sản thế chấp trị giá dưới 3 tỷ đồng.

Tuy nhiên, tại lời khai ngày 18/10/2017, bà Hoan thay đổi yêu cầu, bà xin rút yêu cầu độc lập, không đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp tài sản nữa mà đề nghị nguyên đơn và bị đơn công nhận việc bà đã mua lại tài sản của ông Quang Anh và quyền lợi của bà đối với tài sản này. Tài sản thế chấp cho đến nay chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước. Bà đề nghị: nếu như Nhà nước thu hồi và đền bù đối với thửa đất trên thì ngân hàng chỉ nhận 50% tiền đền bù, còn 50% tiền đền bù thì trả lại cho bà. Ngoài ra, phía ông Quang Anh phải tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất về mặt pháp lý để thuận tiện cho bà trong việc quản lý, sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, bà còn đề nghị trưng cầu giám định chữ ký của ông Trần Quang Anh và bà Mai Thị Lan Anh tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5/4/2012 và Giấy đặt cọc mua nhà ngày 24/10/2012.

Tại đơn đề nghị của bà Hoan đề ngày 21/3/2018 gửi Tòa án, bà đề nghị bổ sung người liên quan trong vụ án với lý do: Năm 2012, bà đã ký hợp đồng sửa chữa nhà với ông Bùi Văn Hiệp với tổng giá trị sửa chữa là 200 triệu đồng, bà đã thanh toán trước cho ông Hiệp số tiền 175 triệu đồng. Đến nay, hai bên chưa đối chiếu công nợ và chưa thanh lý hợp đồng. Bà đề nghị Tòa án đưa ông Hiệp vào là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án để xác định phần giá trị tài sản của ông Hiệp tại nhà đất thế chấp.

Tiếp theo, ngày 09/4/2018, bà có đơn bổ sung chi phí sửa chữa nhà với nội dung: Bà đã sửa chữa nhà với tổng số tiền là 215 triệu đồng. Bà đề nghị được xem xét để công nhận tài sản tài sản đã sửa chữa.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông BEUSSE Steve Jean Antoine trình bày:**

Ông là chồng bà Bùi Thị Hoan, có đăng ký kết hôn ngày 27/7/2006 tại Đại sứ quán Pháp tại Hà nội. Từ sau khi kết hôn, ông đã được cấp Thẻ cư trú tại Việt Nam, nơi ông đang sống và làm việc. Ông đồng ý với ý kiến của bà Hoan

trong vụ án. Do công việc bận nên ông không thể tham gia phiên tòa và đề nghị tòa án gửi các thông báo cho ông qua bà Hoan.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Tú do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Mạnh Hà trình bày:**

Ngày 06/3/2013, Văn phòng công chứng Nguyễn Tú nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất đứng tên ông Trần Hùng. Căn cứ Hồ sơ do người yêu cầu công chứng cung cấp, công chứng viên đã đối chiếu bản chính các giấy tờ. Trên cơ sở hồ sơ công chứng đã đầy đủ, các vấn đề khác phù hợp với quy định của pháp luật, Văn phòng công chứng Nguyễn Tú đã thụ lý hồ sơ, giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, đồng thời đề nghị ông Trần Hùng đọc lại dự thảo Hợp đồng công chứng. Sau khi đọc lại bản dự thảo Hợp đồng, ông Hùng đồng ý và tự nguyện ký vào từng trang của Hợp đồng.

Ngoài ra, công chứng viên đã đối chiếu mẫu chữ ký của ông Thái Bá Đức và con dấu của bên nhận thế chấp trong Hợp đồng, đã được đăng ký tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú.

Cũng với quy trình như vậy, Văn phòng công chứng Nguyễn Tú đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Xóm Hà, thôn Trung, tổ 28, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội đứng tên ông Trần Quang Anh và bà Mai Thị Lan Anh.

Như vậy, công chứng viên đã thực hiện việc ký công chứng bản Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng 241.2013 ngày 06/3/2013 và Bản Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng 1335.2012/HĐTC ngày 06/9/2012 đúng theo quy định của pháp luật.

Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xin được vắng mặt tại phiên tòa.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bé Hằng trình bày:**

Thửa đất số 1(1), tờ bản đồ 26, xã Phú Diễn, nay là phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội là tài sản của vợ chồng bà cho con trai là ông Trần Quang Anh, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Quang Anh, bà chỉ là người quản lý những người thuê trọ trên đất.

Do bận công việc nên bà xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xin được vắng mặt tại phiên tòa.

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Thảo, chị Nguyễn Thị Trang, chị Phạm Thị Ngọc Ánh, chị Lương Thị Yến, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền, anh Nguyễn Văn Minh, chị Bùi Thị Hạnh, anh Phạm Quang Hùng, chị Nguyễn Thị Ngát, chị Tăng Thị Thu Thủy và anh Trịnh Đình Đình đều là những người thuê nhà trọ để ở, không liên quan gì đến tài sản thuê và đều không tranh chấp gì đối với Hợp đồng thuê nhà, các anh chị xác định nếu có tranh chấp hai bên tự giải quyết với nhau, không yêu cầu tòa án giải quyết. Do bận công việc nên những người liên quan xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xin được vắng mặt tại phiên tòa.*

Tại phiên tòa: Các đương sự có mặt vẫn giữ nguyên lời khai như trên.

* Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn thanh toán các khoản nợ của cả hai Hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử 10/01/2020 cụ thể là: Tiền gốc: 15.000.000.000 đồng + tiền lãi trong hạn: 9.671.393.474 đồng + tiền lãi quá hạn: 2.711.198.459 đồng. Tổng số tiền phải trả: 27.382.591.933 đồng. Trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người liên quan là ông Trần Hùng, bà Trần Thị Thu Giang và bà Bùi Thị Hoan.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về sự tuân thủ pháp luật của Hội đồng xét xử và nguyên đơn là chấp hành đúng quy định của pháp luật. Phía bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt là chưa chấp hành quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nhôm Gia Anh. Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi còn nợ. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ nếu bị đơn không trả được nợ.

Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Trần Hùng, bà Trần Thị Thu Giang và bà Bùi Thị Hoan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nhôm Gia Anh do ông Trần Quang Anh là người đại diện theo ủy quyền và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án cùng người bảo vệ quyền và lợi ích

hợp pháp cho bà Bùi Thị Hoan vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người liên quan trên.

[2] Về nội dung:

Ngày 25/07/2012, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nhôm Gia Anh đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME12136/HĐCTD.SGD.NHNT. Kèm theo Hợp đồng này là 02 phụ lục hợp đồng: Phụ lục số 01 ngày 11/9/2012 và phụ lục số 02 ngày 11/3/2013. Theo đó ngân hàng đồng ý cấp cho bị đơn hạn mức tín dụng là 15 tỷ đồng. Mục đích là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn cho vay tối đa là 06 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày bên vay trả xong nợ tính cho từng lần rút vốn được ghi trên Giấy nhận nợ.

Lãi suất trong hạn: 12%/năm. Bên vay trả lãi hàng tháng.

Lãi suất nợ quá hạn: 130% lãi xuất vay trong hạn.

Đối với Hợp đồng tín dụng này, bên vay đã nhận nợ thể hiện tại 04 Giấy nhận nợ. Tổng số tiền vay của Hợp đồng này là 2.880.000.000 đồng.

Tiếp theo, ngày 16/8/2013, hai bên ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME13164/HĐCTD.SGD.NHNT, theo đó ngân hàng đồng ý cấp cho bị đơn hạn mức cho vay, số tiền là 15.000.000.000 đồng. Mục đích là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn cho vay tối đa là 06 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày bên vay trả xong nợ tính cho từng lần rút vốn được ghi trên Giấy nhận nợ.

Lãi suất cho vay được điều chỉnh theo thông báo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm nhận nợ (thời điểm ký hợp đồng là: 10%/năm). Bên vay trả lãi hàng tháng.

Lãi suất nợ quá hạn: 130% lãi xuất vay trong hạn.

Đối với hợp đồng tín dụng này thì bên vay có 4 lần rút vốn thể hiện tại 04 Giấy nhận nợ. Tổng tiền vay của Hợp đồng này là: 12.120.000.000 đồng.

Tổng số tiền bên vay nhận nợ của cả 2 Hợp đồng tín dụng là: 15.000.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngày 06/11/2013, toàn bộ số tiền nợ chưa thanh toán đã chuyển sang nợ quá hạn. Tổng số tiền nợ gốc tại thời điểm quá hạn là 15.000.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn xác nhận khoản nợ tại các Giấy nhận nợ như nguyên đơn trình bày. Hai bên không tranh chấp gì về số tiền vay, số tiền còn nợ và lãi suất cho vay. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình thì tính đến ngày xét xử, bị đơn còn nợ nguyên đơn khoản tiền

gốc của cả hai Hợp đồng tín dụng là: 15.000.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là: 9.671.393.474 đồng; tiền lãi quá hạn là: 2.711.198.459 đồng. Tổng số tiền còn nợ là: 27.382.591.933 đồng.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ Điều 7 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME13164/HĐCTD.SGD.NHNT ngày 16/8/2013 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME12136/HĐCTD.SGD.NHNT ngày 25/7/2012 thì ngân hàng có quyền áp dụng các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật để đòi nợ. Vì vậy, yêu cầu đòi thanh toán tiền nợ của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận, cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc của Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME13164/HĐCTD.SGD.NHNT ngày 16/8/2013 là 12.120.000.000 đồng; nợ gốc của Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME12136/HĐCTD.SGD.NHNT ngày 25/7/2012 là: 2.880.000.000 đồng. Tổng số tiền gốc phải trả là: 15.000.000.000 đồng

Đối với khoản tiền lãi, Hội đồng xét xử xét thấy: Kể từ ngày 06/11/2013, khoản vay của Công ty TNHH Nhôm Gia Anh được tính lãi theo lãi suất nợ quá hạn. Việc thỏa thuận về lãi suất trong hạn và quá hạn giữa Ngân hàng và bên vay là phù hợp quy định của pháp luật và được bên vay chấp nhận, các bên không tranh chấp về cách tính lãi. Vì vậy, buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền lãi của 2 Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 10/01/2020 (ngày xét xử) là: tiền lãi trong hạn: 9.671.393.474 đồng; tiền lãi quá hạn: 2.711.198.459 đồng.

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là: 27.382.591.933 đồng.

***Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo:**

Tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Nhôm Gia Anh gồm 3 khối tài sản:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1(1), tờ bản đồ 26, xã Phú Diễn, nay là phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; diện tích: 101,0 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 815400 do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/11/2007 đứng tên ông Trần Quang Anh. Tài sản được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Nhôm Gia Anh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12154/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 20/7/2012, số Công chứng 996.2012/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà nội.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Xóm Hà, thôn Trung, tổ 28, phường Dịch Vọng, quận Cầu

Giấy, thành phố Hà Nội, diện tích: 121 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 807288 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/8/2012 đứng tên chủ sử dụng là ông Trần Quang Anh và bà Mai Thị Lan Anh. Tài sản được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Nhôm Gia Anh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12214/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 06/9/2012, số công chứng 1335.2012/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10 xã Phú Diễn, nay là phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, diện tích: 497 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 722208 do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/7/2003 đứng tên chủ sử dụng là ông Trần Hùng. Tài sản được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Nhôm Gia Anh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13062/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 6/3/2013, số công chứng 241.2013/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội.

Hội đồng xét xử thấy: Các hợp đồng thế chấp tài sản trên đều được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký Đất và Nhà nơi có thẩm quyền và được ký kết đúng quy định tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm nên là Hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hùng và bà Trần Thị Thu Giang đề nghị toà án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13062/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 06/3/2013:

Căn cứ tài liệu do toà án thu thập được cũng như lời khai của các đương sự trong vụ án thấy: Việc ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về thế chấp tài sản và công chứng, chứng thực. Bà Giang, ông Hùng cho rằng tài sản thế chấp là tài sản chung của vợ chồng nhưng lại không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Như vậy, tài sản thế chấp thuộc quyền hữu hợp pháp của bên thế chấp là ông Hùng; các bên tham gia ký kết hợp đồng dân sự là tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của của hợp đồng thế chấp không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Hùng, bà Giang.

Quá trình giải quyết vụ án, người liên quan là bà Bùi Thị Hoan có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất số 09, tờ bản

đồ số 31, địa chỉ: Xóm Hà, thôn Trung, tổ 28, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội đứng tên ông Trần Quang Anh và bà Mai Thị Lan Anh. Sau đó thay đổi ý kiến, bà Hoan đề nghị ông Trần Quang Anh phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất về mặt pháp lý cho bà và bà phải được nhận 50% tiền đền bù trong trường hợp Nhà nước thu hồi thửa đất. Bà Hoan cho rằng tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của bà vì bà đã mua lại của vợ chồng ông Trần Quang Anh. Lời khai này của bà Hoan không được phía nguyên đơn và người liên quan là ông Trần Quang Anh thừa nhận. Hội đồng xét xử thấy tài liệu do bà Hoan xuất trình là bản viết tay Giấy đặt cọc mua nhà cùng Biên bản giao nhà đất ngày 22/7/2014 giữa vợ chồng ông Trần Quang Anh và bà Bùi Thị Hoan cho bà Hoan toàn quyền sử dụng nhà đất. Thực tế, thửa đất thế chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Quang Anh và bà Mai Thị Lan Anh là văn bản pháp lý cao nhất chứng minh chủ sử dụng tài sản là ông Trần Quang Anh và bà Mai Thị Lan Anh. Ngoài ra, bà Bùi Thị Hoan không cung cấp được tài liệu chứng minh là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà Hoan.

Các yêu cầu khác của bà Hoan không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án này nên không xét. Đối với yêu cầu bổ sung người liên quan của bà Bùi Thị Hoan không được chấp nhận vì ông Bùi Văn Hiệp không liên quan gì đến vụ án.

Đối với đề nghị trưng cầu giám định chữ ký của ông Trần Quang Anh và bà Mai Thị Lan Anh tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5/4/2012 và Giấy đặt cọc mua nhà ngày 24/10/2012, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5/4/2012 là Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất khác, không liên quan đến thửa đất thế chấp trong vụ án này. Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Quang Anh thừa nhận có ký giấy đặt cọc và cho rằng đây là việc vay nợ riêng giữa ông Quang Anh và bà Hoan. Hai bên đều khai không tranh chấp với nhau trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết với nhau trong vụ án khác nên Hội đồng xét xử không xét.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy các Hợp đồng thế chấp là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ nếu bị đơn không trả được nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp thấy:

Tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10 xã Phú Diễn, nay là phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội đứng tên ông Trần Hùng, về tài sản trên

đất có sự thay đổi. Cụ thể trên đất đã được xây thêm dãy nhà 5 tầng trên diện tích 250m². Bà Trần Thị Thu Giang khai dãy nhà 5 tầng do bà xây dựng lên bằng tiền vay mượn, tuy nhiên ngoài lời khai ra thì bà Giang không xuất trình được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình. Phía nguyên đơn đề nghị Tòa án căn cứ vào thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng thế chấp tài sản để xác định đây cũng là tài sản bảo đảm và yêu cầu kê biên tài sản này. Hội đồng xét xử thấy: Căn cứ Điều 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13062/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 6/3/2013 được ký kết giữa ông Trần Hùng và Sở Giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam thì dãy nhà 5 tầng được xây dựng sau khi ký Hợp đồng thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp và được xử lý đảm bảo để thu hồi nợ nếu bị đơn không trả được nợ.

Về những người thuê trọ trên nhà đất thế chấp: Ông Trần Hùng và bà Trần Thị Thu Giang không cung cấp danh sách những người thuê trọ, các Hợp đồng thuê trọ và phía những người thuê trọ cũng không có ý kiến nên Tòa án không có căn cứ xem xét.

Ngoài ra, ngày 09/4/2018, người liên quan là bà Bùi Thị Hoan có đơn bổ sung chi phí sửa chữa nhà trên thửa đất 09, tờ bản đồ số 31 Xóm Hà, thôn Trung, tổ 28, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội với nội dung: Bà đã sửa chữa nhà với tổng số tiền là 215 triệu đồng và đề nghị được xem xét để công nhận tài sản tài sản đã sửa chữa. Hội đồng xét xử thấy: Căn cứ Điều 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12214/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 06/9/2012 thì không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Hoan. Toàn bộ công trình xây dựng trên đất thế chấp đều là tài sản thế chấp và được xử lý đảm bảo để thu hồi nợ nếu bị đơn không trả được nợ.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Những người liên quan là ông Trần Hùng, bà Trần Thị Thu Giang và bà Bùi Thị Hoan phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng - Điều 26; 30; 35; điểm b khoản 2 Điều 227; 228; 266; 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 471; 474; 351; 715 và 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 10; 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;
- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về "Giao dịch bảo đảm";

- Pháp lệnh án lệ phí Tòa án năm 2009:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nhôm Gia Anh.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nhôm Gia Anh phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam tổng số tiền gốc là: 15.000.000.000 đồng + tiền lãi trong hạn là: 9.671.393.474 đồng + tiền lãi quá hạn là: 2.711.198.459 đồng. Tổng số tiền phải trả là: 27.382.591.933 đồng (Hai bảy tỷ ba trăm tám mươi hai triệu năm trăm chín một nghìn chín trăm ba mươi ba đồng) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME13164/HĐCTD.SGD.NHNT ngày 16/8/2013 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME12136/HĐCTD.SGD.NHNT ngày 25/7/2012 được ký kết giữa Sở Giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Công ty TNHH Nhôm Gia Anh.

- Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH Nhôm Gia Anh không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1(1), tờ bản đồ 26, xã Phú Diễn, nay là phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; diện tích: 101,0 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 815400 do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/11/2007 đứng tên ông Trần Quang Anh. Tài sản được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Nhôm Gia Anh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12154/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 20/7/2012, số Công chứng 996.2012/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Xóm Hà, thôn Trung, tổ 28, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, diện tích: 121 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 807288 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/8/2012 đứng tên chủ sử dụng là ông Trần Quang Anh và bà Mai Thị Lan Anh. Tài sản được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Nhôm Gia Anh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12214/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 06/9/2012, số

công chứng 1335.2012/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10 xã Phú Diễn, nay là phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, diện tích: 497 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 722208 do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/7/2003 đứng tên chủ sử dụng là ông Trần Hùng. Tài sản được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Nhôm Gia Anh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13062/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 6/3/2013, số công chứng 241.2013/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội.

2. - Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hùng và bà Trần Thị Thu Giang đề nghị tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13062/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 06/3/2013 giữa ông Trần Hùng và Sở Giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Hoan đề nghị hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12214/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 06/9/2012 giữa ông Trần Quang Anh, bà Mai Thị Lan Anh và Sở Giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

3. Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 135.382.000 đồng (Một trăm ba năm triệu ba trăm tám hai nghìn đồng)

Bà Trần Thị Thu Giang phải chịu án phí là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006914 ngày 27/3/2017 tại Chi cục thi hành án quận Nam Từ Liêm.

Ông Trần Hùng phải chịu án phí là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006901 ngày 21/3/2017 tại Chi cục thi hành án quận Nam Từ Liêm.

Bà Bùi Thị Hoan phải chịu án phí là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006645 ngày 26/10/2016 tại Chi cục thi hành án quận Nam Từ Liêm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.100.000đ (sáu mươi hai triệu một trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003339 ngày 24/7/2015 tại Chi cục thi hành án quận Nam Từ Liêm.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH Nhôm Gia Anh còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chưa trả cho đến

thành
khi thanh toán hết nợ theo mức lãi xuất mà hai bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ.

Trường hợp bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./.

Nơi nhận :

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKS Q. Nam Từ Liêm, VKS Hà Nội;
- Chi cục Thi hành án quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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



Đặng Thu Phương

CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ QUẬN CẦU GIẤY, TP. HÀ NỘI

SAO ĐÚNG NGUYÊN BẢN

Cầu Giấy, ngày 16 tháng 11 năm 2022



PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 4 - HÀ NỘI

SAO Y BẢN CHÍNH

Cầu Giấy, ngàythángnăm 20....

CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Thị Kim Cúc



CHẤP HÀNH VIÊN

21

Nguyễn Thị Kim Cúc

Bản án số: 98/2021/KDTM- PT.

Ngày 24/5/2021.

"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: ông Hoàng Ngọc Thành.

Các Thẩm phán: bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh và ông Nguyễn Xuân Tuấn.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thu Huyền- Thư ký Toà án nhân dân TP Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: ông Nguyễn Trần Thắng-Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/5/2021 và 24/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 307/2020/KTPT ngày 17/12/2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2020/KDTM- ST ngày 10/01/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 177/2021/QĐXX- PT ngày 05/4/2021, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam

Trụ sở: số 198 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: ông Nghiêm Xuân Thành- Chủ tịch HĐQT; Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Vượng- Phó giám đốc ngân hàng TPCP Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh sở giao dịch (theo Giấy ủy quyền số 88/UQ-SGD.QLNS ngày 31/3/2021), bà Trần Thị Tuấn Anh- Trưởng phòng khách hàng bán lẻ 2, ông Trần Tuấn Dũng- Phó trưởng phòng khách hàng bán lẻ 2, ông Trần Anh Cường- Phó trưởng phòng khách hàng bán lẻ 2, ông Trịnh Văn Cường- Phó trưởng phòng khách hàng bán lẻ 2 (Theo Giấy ủy quyền số 355/UQ- SGD/QLNS ngày 03/11/2020) (ông Vượng, bà Tuấn Anh, ông Dũng và ông Anh Cường vắng mặt, ông Văn Cường có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: Công ty TNHH Nhôm Gia Anh

Trụ sở: số 358, đường Phúc Diễn, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: ông Mai Nguyên Bình- Giám đốc (ông Bình vắng mặt tại phiên tòa).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Trần Quang Anh**, sinh năm 1978;
2. Chị **Mai Thị Lan Anh**, sinh năm 1982;

Cùng trú tại: tổ dân phố Đình Quán, phường Phúc Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội (ông Anh, bà Lan Anh vắng mặt tại phiên tòa).



3. Anh **Trần Hùng**, sinh năm 1977;

4. Chị **Trần Thị Thu Giang**, sinh năm 1985;

5. Cháu **Trần Thành**, sinh năm 2010;

6. Cháu **Trần Thu Hải**, sinh năm 2012;

Cùng trú tại: nhà số 3 ngõ 93/64/17, tổ dân phố Phú Diễn, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội (cháu Thành, cháu Hải là con anh Hùng, chị Giang, do chị Giang là người đại diện theo pháp luật) (anh Hùng, chị Giang có mặt tại phiên tòa).

7. Chị **Bùi Thị Hoan**, sinh năm 1982;

8. Anh **Beuse Steve Jean Antoine** (quốc tịch Pháp);

Cùng trú tại: số nhà 23, ngõ Toàn Thắng, phường Thổ Quan, quận Đống Đa, TP Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: chị **Công Thị Bạch Kim** (chị Kim và anh Antoine vắng mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Hoan: Luật sư **Trần Minh Quân**- Công ty Luật Trần Nguyên (địa chỉ tại số 1B phố Đặng Dung, phường Trúc Bạch, quận Ba Đình, TP Hà Nội) (Luật sư Quân có mặt tại phiên tòa).

9. Bà **Nguyễn Thị Bé Hằng**, sinh năm 1955;

Trú tại: tổ dân phố số 5, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội (bà Hằng vắng mặt tại phiên tòa).

10. Văn phòng công chứng **Nguyễn Tử**

Trụ sở: số 90A phố Lý Thường Kiệt, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội (vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam (sau đây gọi tắt là nguyên đơn) và Công ty TNHH nhôm Gia Anh (sau đây gọi tắt là bị đơn) có ký kết các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng thứ 1:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME12136 ngày 25/7/2012 (kèm theo Hợp đồng này là 02 Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 11/9/2012 và số 02 ngày 11/3/2013), theo đó nguyên đơn đồng ý cấp cho bị đơn hạn mức tín dụng là 15 tỷ đồng. Mục đích là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn cho vay tối đa là 06 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày bên vay trả xong nợ tính cho từng lần rút vốn được ghi trên Giấy nhận nợ. Lãi suất trong hạn 12%/năm, bên vay trả lãi hàng tháng. lãi suất nợ quá hạn 130% lãi suất vay trong hạn.

Bị đơn đã nhận nợ theo 4 Giấy nhận nợ đã cung cấp cho Tòa án kèm theo đơn khởi kiện. Tổng số tiền vay của Hợp đồng trên là 2.880.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng thứ 2:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME13164 ngày 16/8/2013, theo đó nguyên đơn đồng ý cấp cho bị đơn hạn mức cho vay, số tiền là 15.000.000.000 đồng. Mục đích là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn cho vay tối đa là 06 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày bên vay trả xong nợ tính cho từng lần rút vốn được ghi trên Giấy nhận nợ. Đối với hợp đồng này thì bị đơn có 4 lần rút vốn thể hiện tại 04 Giấy nhận nợ cung cấp kèm theo đơn khởi kiện. Tổng tiền vay của hợp đồng này là 12.120.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 06/11/2013, nguyên đơn đã chuyển toàn bộ số nợ chưa thanh toán sang nợ quá hạn. Tính đến hết ngày 25/6/2014, tổng số tiền bị đơn còn nợ nguyên đơn là 16.264.546.043 đồng. Trong đó nợ gốc là 15.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.150.984.585 đồng, nợ lãi quá hạn là 148.561.458 đồng.

Nguyên đơn đã nhiều lần có công văn yêu cầu bên vay trả nợ nhưng bị đơn cố tình vi phạm. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc còn nợ và toàn bộ tiền lãi phát sinh cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ của hai Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể là các tài sản sau:

Tài sản 1: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1 (1), tờ bản đồ 26, xã Phú Diễn, nay là phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội; diện tích 101 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 815400 do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm, TP Hà Nội cấp ngày 14/11/2007 đứng tên anh Trần Quang Anh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12154/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 20/7/2012, số Công chứng 996.2012/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, TP Hà Nội.

Tài sản 2: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 31, địa chỉ tại xóm Hà, thôn Trung, tổ 28, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội, diện tích 121 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 807288 do UBND quận Cầu Giấy, TP Hà Nội cấp ngày 14/8/2012 đứng tên chủ sử dụng là anh Trần Quang Anh và chị Mai Thị Lan Anh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12214/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 06/9/2012, số công chứng 1335.2012/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, TP Hà Nội.

Đối với tài sản thế chấp này, nguyên đơn khẳng định các công trình xây dựng trên đất có từ khi thế chấp cho đến khi Tòa án thẩm định tài sản thì hiện trạng không có gì thay đổi, không xây dựng sửa chữa gì thêm. Trước khi khởi kiện ra Tòa, bị đơn đã ký

biên bản giao tài sản cho nguyên đơn, nhưng khi nhận bàn giao tài sản thì trên thửa đất đang có người khác sinh sống, nguyên đơn không biết những người này là ai.

Tài sản 3: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10 xã Phú Diễn, nay là phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội, diện tích 497 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 722208 do UBND huyện Từ Liêm, TP Hà Nội cấp ngày 15/7/2003 đứng tên chủ sử dụng là anh Trần Hùng theo Hợp đồng thế chấp số 13062/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 06/3/2013, số công chứng 241.2013/HĐTC tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, TP Hà Nội.

Sau khi nhận thế chấp, hiện trạng công trình xây dựng trên đất có thay đổi, cụ thể là ông Hùng đã xây thêm dãy nhà 5 tầng trên đất. Căn cứ vào thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng thế chấp tài sản, đề nghị Tòa án xác định đây cũng là tài sản bảo đảm cho khoản vay tại nguyên đơn và nguyên đơn được quyền yêu cầu kê biên tài sản này.

Toàn bộ các tài sản bảo đảm nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của người liên quan là anh Trần Hùng, chị Trần Thị Thu Giang và chị Bùi Thị Hoan đề nghị hủy hai Hợp đồng thế chấp tài sản, nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của người liên quan vì chị Bùi Thị Hoan không phải là chủ sở hữu tài sản thế chấp, việc chuyển nhượng tài sản giữa chị Hoan và anh Quang Anh là không đúng quy định của pháp luật và không liên quan đến vụ án này.

Đối với yêu cầu của anh Trần Hùng và chị Trần Thị Thu Giang là không có căn cứ. Chị Giang hoàn toàn không liên quan đến tài sản của anh Hùng với lý do là tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp tài sản thì chị Giang đã có văn bản xác nhận tài sản thế chấp là tài sản riêng của anh Hùng. Hợp đồng thế chấp tài sản của anh Hùng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Việc vay mượn riêng giữa vợ chồng anh Hùng và anh Quang Anh thì nguyên đơn không biết và không liên quan.

Bị đơn Công ty TNHH nhóm Gia Anh do người đại diện theo ủy quyền là anh Trần Quang Anh (anh Trần Quang Anh cũng là người liên quan trong vụ án) trình bày:

Do có nhu cầu vay vốn nên bị đơn và nguyên đơn đã ký kết hai Hợp đồng tín dụng hạn mức có thỏa thuận về lãi suất đúng như nguyên đơn trình bày. Sau khi ký kết các hợp đồng tín dụng, bị đơn đã được nhận số tiền vay thể hiện tại các Giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp cho khoản vay là đúng. Quá trình thực hiện hợp đồng đúng như nguyên đơn đã trình bày. Bị đơn xác nhận còn nợ khoản nợ như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hai bên không tranh chấp gì về số tiền vay, số tiền còn nợ và lãi suất cho vay. Quá trình thực hiện hợp đồng, do Công ty gặp khó khăn về kinh tế nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đến nay không có khả năng trả nợ cả gốc và lãi.

Ngoài ra, với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, anh Trần Quang Anh xác nhận về tài sản đảm bảo cho khoản vay trong đó có 2 khối tài sản đứng tên anh, là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh. Việc ký kết các Hợp đồng thế chấp tài sản đúng như nguyên đơn trình bày. Hợp đồng thế chấp đã được công

chúng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Khi bị đơn không còn khả năng trả nợ, anh cũng đó chủ động bàn giao 2 khối tài sản đứng tên anh và vợ là chị Mai Thị Lan Anh cho nguyên đơn.

Về nhà đất thế chấp đứng tên anh tại phường Phúc Diễn hiện do mẹ anh là bà Nguyễn Thị Bé Hằng quản lý sử dụng và cho thuê trọ. Trên đất chỉ có những người thuê trọ ở, bà Hằng ở tại thửa đất liền kề. Tài sản là của anh, không liên quan đến những người thuê trọ, nếu có tranh chấp, hai bên tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với tài sản này là của tổ tiên anh để lại cho anh nên đề nghị nguyên đơn không phát mại mà cho anh thanh toán tiền để giải chấp.

Về nhà đất thế chấp tại Cầu Giấy là tài sản của vợ chồng anh, hiện do chị Bùi Thị Hoan quản lý. Tuy nhiên, anh chưa bao giờ thỏa thuận và viết Giấy chuyển nhượng nhà đất trên cho chị Hoan. Anh đồng ý kê biên phát mại tài sản này để trả nợ, vì anh có vay chị Hoan một khoản tiền với lãi suất cao, chị Hoan cho xã hội đen đến yêu cầu anh trả nợ nên anh phải viết giấy nhận đặt cọc và giao nhà. Thực tế, anh không được cầm số tiền 5,5 tỷ đồng như giấy nhận đặt cọc thể hiện. Anh và chị Hoan thống nhất là cho đến khi nguyên đơn lấy lại nhà thì chị Hoan có trách nhiệm bàn giao cho nguyên đơn, nếu chị Hoan lấy nhà đất thì phải thanh toán tiền cho nguyên đơn để giải chấp tài sản. Khi bàn giao nhà thì chị Hoan biết rất rõ tình trạng nhà đất đang thế chấp cho nguyên đơn nhưng vẫn nhất trí nhận bàn giao.

Giữa hai bên không có việc chuyển nhượng nhà đất nên anh không yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa anh và chị Hoan. Về việc vay tiền giữa hai bên, nếu có tranh chấp giữa anh và chị Hoan sẽ tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Trần Hùng và chị Trần Thị Thu Giang thì anh đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết. Do bận công việc nên anh xin được vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Mai Thị Lan Anh trình bày:

Chị Lan Anh là vợ anh Trần Quang Anh, chị nhất trí với các lời khai của anh Trần Quang Anh, không bổ sung gì thêm. Do bận công việc nên chị xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Hùng trình bày:

Anh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do thế chấp quyền sử dụng đất đứng tên anh cho khoản vay của bị đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh đề nghị bị đơn phải trả nợ cho nguyên đơn. Anh đề nghị được trả số tiền đã giải ngân trên tài sản của anh để anh được lấy lại tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Thu Giang trình bày:

Chị là vợ của anh Trần Hùng, chị có chung quyền sở hữu tài sản là nhà đất mà anh Trần Hùng đã thế chấp. Chị hoàn toàn không biết việc vay nợ và thế chấp tài sản như phía nguyên đơn trình bày. Trên phần diện tích đất của vợ chồng chị có tài sản là ngôi nhà 5 tầng được xây dựng sau khi anh Hùng thế chấp tài sản. Nhà 5 tầng do chị xây

dùng lên bằng số tiền vay mượn từ anh em, bạn bè. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả nợ, còn nhà đất là nơi ở duy nhất của gia đình chị nên đề nghị không kê biên phát mãi tài sản này.

Quá trình giải quyết vụ án, anh Trần Hùng và chị Trần Thị Thu Giang có đơn yêu cầu độc lập. Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 09/3/2017, anh Trần Hùng và chị Trần Thị Thu Giang trình bày:

Do anh Trần Hùng và anh Trần Quang Anh có mối quan hệ là bạn bè nên anh Quang Anh đã cho anh Hùng vay số tiền 1,5 tỷ đồng, hai bên không viết giấy vay nợ. Sau đó, với mục đích muốn trả nợ cho anh Quang Anh nên anh Hùng đã thế chấp quyền sử dụng đất của gia đình lấy số tiền 1,5 tỷ để trả nợ cho anh Quang Anh.

Về nguồn gốc thửa đất thế chấp là của bố mẹ anh Hùng để lại cho con, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Trần Hùng, tuy nhiên đây là tài sản chung của gia đình. Anh Hùng đã tự ý thế chấp tài sản, không bàn bạc với chị, nay anh chị đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10 xã Phú Diễn, nay là phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội, vì:

1. Hợp đồng thế chấp vi phạm nguyên tắc thiện chí trong giao dịch dân sự, đây là một hợp đồng mẫu của Ngân hàng, chỉ được điền thông tin các bên vào để hoàn thiện, bên thế chấp tài sản không được giải thích, thương thảo. Bên thế chấp là anh Trần Hùng cũng không được nhận bản hợp đồng nên không có cơ hội đọc kỹ hợp đồng.

Khi xác lập giao dịch, bên thế chấp không biết bị đơn đã ký kết hợp đồng tín dụng để vay bao nhiêu tiền, không được giải thích rõ việc ký thế chấp có thể dẫn đến nguy cơ mất toàn bộ tài sản thế chấp, không biết hết rủi ro, không hiểu hết phạm vi nghĩa vụ trong giao dịch. Sau này, anh Quang Anh đã vay bao nhiêu tiền thì anh Hùng cũng không được biết, không được nguyên đơn thông báo.

Ngoài ra, bên thế chấp không biết bị đơn và nguyên đơn sẽ ký kết những hợp đồng nào, giá trị bao nhiêu tiền trên cơ sở tài sản bảo đảm là mảnh đất của bên thế chấp. Do vậy, bên thế chấp tài sản đã phải gánh chịu nghĩa vụ chưa có trong tương lai và tự mình không thể xác định được.

2. Hợp đồng thế chấp vi phạm quy định pháp luật về công chứng là tại phần lời của Công chứng viên có ghi nhận là bản hợp đồng này đã được đại diện bên nhận thế chấp, ông Thái Bá Đức ký và đóng dấu sẵn. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Công chứng thì phải đảm bảo nguyên tắc là ký trước mặt Công chứng viên. Ông Thái Bá Đức không có mặt và cũng không ký trước mặt Công chứng viên, như vậy không có căn cứ bảo đảm ông Đức có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng. Ngoài ra, pháp luật chỉ cho phép đăng ký chữ ký mẫu chứ không quy định được đăng ký mẫu con dấu tại tổ chức hành nghề công chứng để làm căn cứ xác lập hợp đồng của tổ chức tín dụng.

3. Hợp đồng thế chấp vô hiệu do xác lập giả tạo nhằm che giấu mục đích khác là việc ký hợp đồng thế chấp là do anh Quang Anh thu xếp với nguyên đơn, anh Hùng chỉ

việc ký kết còn toàn bộ sự việc anh Hùng không được biết rõ, không hiểu hết hậu quả pháp lý khi ký vào hợp đồng. Anh Hùng đã bị nhầm lẫn giữa hành vi xác lập với ý chí, mục đích thật sự mong muốn. Ý chí thật của anh Hùng chỉ là để trả lại anh Quang Anh 1,5 tỷ đã vay, bản thân anh Hùng cũng không được giải thích về pháp luật và hậu quả rủi ro sẽ xảy ra.

4. Hợp đồng thế chấp vô hiệu do vi phạm quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình thừa đất thế chấp là thừa đất duy nhất của vợ chồng, nếu không có thừa đất này thì vợ chồng và các con không thể đảm bảo được cuộc sống. Vì vậy, nếu anh Hùng thế chấp tài sản cũng phải được sự đồng ý của vợ cũng như các anh chị của anh Hùng vì đây là mảnh đất hương hỏa. Ngoài ra, nội dung trong bản cam kết tài sản riêng do chị Giang ký không phải ý chí của chị Giang thừa nhận là tài sản riêng của anh Hùng để anh Hùng được ký hợp đồng thế chấp bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ nợ của bị đơn. Ngoài ra, anh chị đề nghị Tòa án cũng như nguyên đơn xem xét cho gia đình chị trả nợ đúng với số tiền mà anh Hùng nhận được.

Về công trình xây dựng trên đất, khi thế chấp thì trên đất chỉ có 1 nhà cấp 4, sau khi thế chấp, anh chị đã xây dựng thêm dãy nhà 4 tầng để cho thuê trọ. Những người thuê trọ ở đây đều không liên quan đến tài sản, nay ở mai đi, không thuê lâu dài nên anh chị không thể cung cấp danh sách cụ thể những người thuê cho Tòa án.

Tại bản tự khai, đơn yêu cầu độc lập và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Hoan trình bày:

Khoảng tháng 9/2012, chị và vợ chồng anh Trần Quang Anh thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 9, tờ bản đồ 31, địa chỉ tại xóm Hà, thôn Trung, tổ 28, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội với giá tiền 6 tỷ đồng.

Ngày 24/10/2012, anh Trần Quang Anh đã viết giấy nhận tiền đặt cọc của chị với số tiền 5,5 tỷ. Theo Giấy đặt cọc thì anh Quang Anh hẹn trong vòng 1 tháng sẽ bàn giao nhà và sổ đỏ. Sau đó, chị nhiều lần gặp anh Quang Anh yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng thì anh Quang Anh nói là nhà đất đã được thế chấp tại Ngân hàng nên chưa làm thủ tục được. Đến lúc này chị mới biết việc nhà đất đã được thế chấp tại Ngân hàng. Chính vì vậy hai bên thỏa thuận là anh Quang Anh bàn giao lại nhà đất cho chị quản lý sử dụng. Ngày 22/7/2014, anh Quang Anh đã ký biên bản bàn giao nhà đất cho chị quản lý cho đến nay, hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng công chứng vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng giữ. Chị xuất trình cho Tòa án hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2012 giữa chị và anh Quang Anh đối với thửa đất tại xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, TP Hà Nội để chứng minh giữa chị và anh Quang Anh có việc chuyển nhượng tài sản.

Như vậy, đây là tài sản chị đã nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng anh Quang Anh, không liên quan đến việc trả nợ cho nguyên đơn. Vì vậy, chị có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản này.

Khi nhận bàn giao thì trên đất có một nhà 3 tầng. Quá trình quản lý sử dụng, chị không xây dựng thêm mà chỉ sửa chữa lại cho hợp lý để đảm bảo an toàn. Tổng tiền sửa

chữa là 152 triệu đồng, do nhờ người quen làm nên không có hóa đơn. Chị cũng không có ý kiến gì việc sửa nhà. Chị không trực tiếp ở mà cho người khác thuê. Tất cả những người thuê đều không liên quan đến tài sản, nếu xảy ra tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê trọ thì chị sẽ tự giải quyết với người thuê, không yêu cầu Tòa giải quyết. Chị cũng không tranh chấp gì về việc mua bán đất và việc đặt cọc tiền với anh Quang Anh, nếu có tranh chấp, bà sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Ngoài ra, chị còn có yêu cầu độc lập đề nghị xem xét trách nhiệm hình sự của anh Trần Quang Anh cùng các cá nhân của nguyên đơn liên quan đến việc thế chấp tài sản và đề nghị điều chỉnh một phần của Hợp đồng tín dụng số 12214 ngày 06/9/2012 tại Điều 1 của hợp đồng để xác định tài sản thế chấp trị giá dưới 3 tỷ đồng.

Tuy nhiên, tại lời khai ngày 18/10/2017, chị Hoan thay đổi yêu cầu, chị xin rút yêu cầu độc lập, không đề nghị hủy hợp đồng thế chấp tài sản nữa mà đề nghị nguyên đơn và bị đơn công nhận việc chị đã mua lại tài sản của anh Quang Anh và quyền lợi của chị đối với tài sản này. Tài sản thế chấp cho đến nay chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước. Chị đề nghị là nếu như nhà nước thu hồi và đền bù đối với thửa đất trên thì nguyên đơn chỉ nhận 50% tiền đền bù, còn 50% tiền đền bù thì trả lại cho chị. Ngoài ra, phía anh Quang Anh phải tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất về mặt pháp lý để thuận tiện cho chị trong việc quản lý, sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, chị còn đề nghị trung cầu giám định chữ ký của anh Trần Quang Anh và chị Mai Thị Lan Anh tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2012 và giấy đặt cọc mua nhà ngày 24/10/2012.

Tại đơn đề nghị của chị Hoan đề ngày 21/3/2018 gửi Tòa án, chị đề nghị bổ sung người liên quan trong vụ án vì năm 2012, chị đã ký hợp đồng sửa chữa nhà với ông Bùi Văn Hiệp với tổng giá trị sửa chữa là 200 triệu đồng, chị đã thanh toán trước cho ông Hiệp số tiền 175 triệu đồng. Đến nay, hai bên chưa đối chiếu công nợ và chưa thanh lý hợp đồng. Chị đề nghị Tòa án đưa ông Hiệp vào là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để xác định phần giá trị tài sản của ông Hiệp tại nhà đất thế chấp.

Ngày 09/4/2018, chị có đơn bổ sung chi phí sửa chữa nhà với nội dung là chị đã sửa chữa nhà với tổng số tiền là 215 triệu đồng. Chị đề nghị được xem xét để công nhận tài sản tài sản đã sửa chữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh BEUSSE Steve Jean Antoine trình bày:

Anh là chồng chị Bùi Thị Hoan, có đăng ký kết hôn ngày 27/7/2006 tại Đại sứ quán Pháp tại Hà Nội. Từ sau khi kết hôn, ông đã được cấp thẻ cư trú tại Việt Nam, nơi anh đang sống và làm việc. Anh đồng ý với ý kiến của chị Hoan trong vụ án. Do công việc bận nên anh không thể tham gia phiên tòa và đề nghị Tòa án gửi các thông báo cho anh qua chị Hoan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Tú do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Mạnh Hà trình bày:

Ngày 06/3/2013, Văn phòng công chứng Nguyễn Tú nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất đứng tên anh Trần Hùng. Căn cứ hồ sơ do người yêu cầu công chứng cung cấp, Công chứng viên đã đối chiếu bản chính các giấy tờ. Trên cơ sở hồ sơ công chứng đã đầy đủ, các vấn đề khác phù hợp với quy định của pháp luật, Văn phòng công chứng Nguyễn Tú đã thụ lý hồ sơ, giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, đồng thời đề nghị anh Trần Hùng đọc lại dự thảo hợp đồng công chứng. Sau khi đọc lại bản dự thảo hợp đồng, anh Hùng đồng ý và tự nguyện ký vào từng trang của hợp đồng. Ngoài ra, Công chứng viên đã đối chiếu mẫu chữ ký của ông Thái Bá Đức và con dấu của bên nhận thế chấp trong hợp đồng, đã được đăng ký tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú.

Cũng với quy trình như vậy, Văn phòng công chứng Nguyễn Tú đã thực hiện việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 31, địa chỉ xóm Hà, thôn Trung, tổ 28, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội đứng tên anh Trần Quang Anh và chị Mai Thị Lan Anh.

Như vậy, Công chứng viên đã thực hiện việc ký công chứng bản hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng 241.2013 ngày 06/3/2013 và bản hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng 1335.2012/HĐTC ngày 06/9/2012 đúng theo quy định của pháp luật.

Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xin được vắng mặt tại phiên toà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bé Hằng trình bày:

Thửa đất số 1 (1), tờ bản đồ 26, xã Phú Diễn, nay là phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội là tài sản của vợ chồng bà cho con trai là anh Trần Quang Anh, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Trần Quang Anh, bà chỉ là người quản lý những người thuê trọ trên đất. Do bận công việc nên bà xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xin được vắng mặt tại phiên toà.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Thảo, chị Nguyễn Thị Trang, chị Phạm Thị Ngọc Ánh, chị Lương Thị Yến, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền, anh Nguyễn Văn Minh, chị Bùi Thị Hạnh, anh Phạm Quang Hùng, chị Nguyễn Thị Ngát, chị Tăng Thị Thu Thủy và anh Trịnh Đình Dinh trình bày:

Các anh chị có tên trên đều là những người thuê nhà trọ ở, không liên quan gì đến tài sản thuê và đều không tranh chấp gì đối với hợp đồng thuê nhà, các anh chị xác định nếu có tranh chấp hai bên tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do bận công việc nên những người có quyền và nghĩa vụ liên quan xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xin được vắng mặt tại phiên toà.

Bản án sơ thẩm số 02/2019/KDTM- ST ngày 10/01/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

- Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền gốc là 15 tỷ đồng và

tiền lãi trong hạn là 9.671.393.474 đồng, tiền lãi quá hạn là 2.711.198.459 đồng. Tổng số tiền phải trả 27.382.591.933 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME13164 ngày 16/8/2013 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME12136 ngày 25/7/2012 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

- Trường hợp Bản án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1 (1), tờ bản đồ 26, xã Phú Diễn, nay là phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, diện tích 101 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 815400 do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm, TP Hà Nội cấp ngày 14/11/2007 đứng tên anh Trần Quang Anh;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 31, địa chỉ tại xóm Hà, thôn Trung, tổ 28, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội, diện tích 121 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 807288 do UBND quận Cầu Giấy, TP Hà Nội cấp ngày 14/8/2012 đứng tên chủ sử dụng là anh Trần Quang Anh và chị Mai Thị Lan Anh;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10 xã Phú Diễn, nay là phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội, diện tích 497 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U722208 do UBND huyện Từ Liêm, TP Hà Nội cấp ngày 15/7/2003 đứng tên chủ sử dụng là anh Trần Hùng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Hùng và chị Trần Thị Thu Giang đề nghị tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13062/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 06/3/2013 giữa ông Trần Hùng và nguyên đơn.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Bùi Thị Hoan đề nghị hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12214/HĐTC/GIAANH-VCB ngày 06/9/2012 giữa anh Trần Quang Anh, chị Mai Thị Lan Anh và nguyên đơn.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các bên đương sự.

Không đồng ý với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thu Giang, anh Trần Hùng kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Hoan kháng cáo đề nghị hủy Bản án sơ thẩm 02/2020/KDTM- ST ngày 10/01/2020 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Hoan có kháng cáo và ủy quyền cho chị Công Thị Bạch Kim thay mặt chị Hoan tham gia tố tụng tại phiên tòa, chị Kim có đơn xin hoãn phiên tòa gửi đến Hội đồng xét xử thông qua Luật sư trình bày là

8.459 đồng. Tô.
mức số SME13164
25/11/2012 được ký

chị Kim hiện đang tự cách ly tại nhà do tiếp xúc với F2. Ngoài đơn xin hoãn phiên tòa ra, chị Kim không có tài liệu chứng minh cho mình bị buộc cách ly theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thu Giang và anh Trần Hùng có kháng cáo trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án không đảm bảo khách quan và không đúng quy định của pháp luật, anh chị không được Tòa án báo đến dự phiên tòa, khi nhận được Bản án sơ thẩm anh chị mới biết quyền lợi của mình không được đảm bảo nên đã kháng cáo toàn bộ Bản án.

Anh chị là người bị hại do quá tin tưởng bạn bè là anh Quang Anh nên anh chị có được anh Quang Anh cho vay số tiền 1,5 tỷ đồng để làm nhà và anh Hùng đã đưa sổ đỏ cho anh Quang Anh mang đi thế chấp Ngân hàng. Việc anh Hùng ký Hợp đồng thế chấp không được Công chứng viên giải thích cho biết về hậu quả của việc ký hợp đồng thế chấp bảo lãnh cho nghĩa vụ của bị đơn như thế nào, anh Hùng không được nhận bất kỳ bản Hợp đồng thế chấp nào nên không biết nghĩa vụ của mình bảo lãnh cho bị đơn số tiền là bao nhiêu. Các khế ước nhận nợ nhận nợ và lời khai của đại diện nguyên đơn về số tiền của bị đơn đã trả và số tiền trong các khế ước nhận nợ không khớp nhau, có dấu hiệu mờ ám, cấu kết của cán bộ Ngân hàng với bị đơn.

Sau khi ký hợp đồng thế chấp do phát hiện bị anh Quang Anh lừa nên anh Hùng đã bị ảnh hưởng rất nặng đến sức khỏe, bị điếc một bên tai, liệt 1 dây thần kinh, kinh tế gia đình rất khó khăn, gia đình chỉ có chỗ ở duy nhất là nhà đất đang thế chấp và đó cũng là đất của cha ông để lại cho anh Hùng để thờ cúng tổ tiên. Do vậy, kính đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đánh giá sự thật khách quan của vụ án bảo vệ quyền lợi cho gia đình anh chị.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Phiên tòa phúc thẩm hôm nay mở lại lần thứ hai, chị Hoan và người đại diện theo ủy quyền của chị Hoan vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, vì vậy nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Hoan do là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai vắng mặt.

Đối với yêu cầu kháng cáo của anh Hùng, chị Giang thì theo quy định Ngân hàng nhà nước và quy chế hoạt động của nguyên đơn, nguyên đơn được quyền tự quyết định giá trị cho vay đối với doanh nghiệp là bao nhiêu và phân chia tỷ lệ tương ứng hạn mức vay. Trong vụ án này, các hợp đồng thế chấp không phân chia nghĩa vụ cho từng tài sản thế chấp mà các tài sản thế chấp bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ của bị đơn. Các tài sản thế chấp bảo lãnh cho nghĩa vụ của bị đơn trong vụ án và tài sản thế chấp của anh Hùng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, đã được ký trước mặt Công chứng viên và được đăng ký giao dịch bảo đảm do

đó có hiệu lực thi hành đối với các bên. Anh Hùng và chị Giang đã có văn bản cam kết đó là tài sản riêng của anh Hùng khi ký kết hợp đồng thế chấp. Trong hợp đồng thế chấp các bên thống nhất thỏa thuận các tài sản trên đất và tài sản hình thành sau thời điểm thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp nên các yêu cầu kháng cáo của anh Hùng, chị Giang không có căn cứ pháp luật.

Anh Hùng, chị Giang không hiểu bảng biểu diễn giải việc trả nợ của bị đơn và các khoản nợ tại từng thời điểm, nguyên đơn đã tính lãi suất tương ứng với từ thời điểm trả nợ và thời điểm phát sinh nợ quá hạn, bị đơn cũng đã thừa nhận và không có khiếu nại thắc mắc gì.

Từ những phân tích trên, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của anh Hùng, chị Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: các đương sự kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Hoan có đơn kháng cáo vắng mặt lần thứ nhất, sau đó ủy quyền cho chị Công Thị Bạch Kim, chị Kim vắng mặt không có lý do chính đáng nên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án và đình chỉ việc xét kháng cáo của chị Hoan.

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử và tiến hành phiên tòa. Thư ký đã làm đầy đủ nhiệm vụ và phổ biến nội quy phiên tòa. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, đã được tranh luận và trình bày căn cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Về nội dung vụ án: Tòa án sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Về khoản nợ gốc nguyên đơn và nợ lãi cả nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất và không có tranh chấp. Anh Hùng, chị Giang cho rằng cán bộ của Ngân hàng và bị đơn câu kết với nhau để lừa gia đình nhà anh chị là không có căn cứ để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Hùng, chị Giang và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, bị đơn có trụ sở tại quận Nam Từ Liêm nên theo quy định tại các điều 30, 35, 38 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự, thì Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Tòa án nhân dân TP Hà Nội giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

Các đương sự kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của đương sự là hợp lệ.

Rút kinh nghiệm Tòa án sơ thẩm đưa chị Bùi Thị Thảo, chị Nguyễn Thị Trang, chị Phạm Thị Ngọc Ánh, chị Lương Thị Yên, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền, anh Nguyễn Văn Minh, chị Bùi Thị Hạnh, anh Phạm Quang Hùng, chị Nguyễn Thị Ngát, chị Tăng Thị Thu Thủy và anh Trịnh Đình Dinh là những người thuê nhà và có lời khai họ không có liên quan đến vụ tranh chấp tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Hoan có đơn kháng cáo vắng mặt lần thứ nhất, sau đó chị Hoan ủy quyền cho chị Công Thị Bạch Kim tham gia phiên tòa phúc thẩm, nhưng chị Kim vắng mặt không có lý do chính đáng, nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án và đình chỉ việc xét kháng cáo của chị Hoan, Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ để chấp nhận.

Về nội dung kháng cáo của anh Hùng, chị Giang:

- Về số tiền nợ gốc, nợ lãi của bị đơn theo anh Hùng, chị Giang cho rằng không minh bạch, Hội đồng xét xử thấy ngày 25/07/2012, giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME12136. Kèm theo Hợp đồng này là Phụ lục số 01 ngày 11/9/2012 và Phụ lục số 02 ngày 11/3/2013. Theo đó nguyên đơn đồng ý cấp cho bị đơn hạn mức tín dụng là 15 tỷ đồng, mục đích là bổ sung vốn lưu động. Thời hạn cho vay tối đa là 06 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày bị đơn trả xong nợ tính cho từng lần rút vốn được ghi trên các Giấy nhận nợ, lãi suất trong hạn là 12%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 130% lãi suất vay trong hạn.

Đối với Hợp đồng tín dụng này, bên vay đã nhận nợ thể hiện tại 04 Giấy nhận nợ. Tổng số tiền vay của Hợp đồng này là 2.880.000.000 đồng.

Ngày 16/8/2013, nguyên đơn và bị đơn ký tiếp Hợp đồng tín dụng hạn mức số SME13164, nguyên đơn đồng ý cấp cho bị đơn hạn mức cho vay, số tiền là 15 tỷ đồng. Mục đích là bổ sung vốn lưu động, thời hạn cho vay tối đa là 06 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày bên vay trả xong nợ tính cho từng lần rút vốn được ghi trên Giấy nhận nợ, lãi suất cho vay được điều chỉnh theo thông báo lãi suất của nguyên đơn tại thời điểm nhận nợ (thời điểm ký hợp đồng là 10%/năm). Lãi suất nợ quá hạn là 130% lãi suất vay trong hạn.

Đối với Hợp đồng tín dụng này thì bị đơn có 4 lần rút vốn thể hiện tại 04 Giấy nhận nợ. Tổng tiền vay của hợp đồng này là 12.120.000.000 đồng.

Tổng số tiền bên vay nhận nợ của cả 2 hợp đồng tín dụng là 15 tỷ đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngày 06/11/2013, toàn bộ số tiền nợ chưa thanh toán của bị đơn đã chuyển sang nợ quá hạn.

Tổng số tiền nợ gốc tại thời điểm quá hạn là 15 tỷ đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn xác nhận khoản nợ tại các Giấy nhận nợ như nguyên đơn trình bày. Hai bên không tranh chấp gì về số tiền vay, số tiền còn nợ và lãi suất của khoản vay. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình thì tính đến ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn nợ nguyên đơn khoản tiền 15 tỷ đồng nợ gốc của cả hai hợp đồng tín dụng, tiền lãi trong hạn là 9.671.393.474 đồng, tiền lãi quá hạn là 2.711.198.459 đồng. Tổng số tiền còn nợ là 27.382.591.933 đồng.

Đối với khoản tiền lãi, Hội đồng xét xử thấy kể từ ngày 06/11/2013, khoản vay của bị đơn đã bị tính lãi theo lãi suất nợ quá hạn. Việc thỏa thuận về lãi suất trong hạn và quá hạn giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp quy định của pháp luật, các bên không tranh chấp về cách tính lãi. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền lãi của 2 hợp đồng tín dụng tính đến ngày 10/01/2020 là ngày xét xử sơ thẩm số tiền lãi trong hạn 9.671.393.474 đồng, tiền lãi quá hạn 2.711.198.459 đồng là phù hợp với thỏa thuận của các bên và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của anh Hùng, chị Giang là không có căn cứ để chấp nhận.

- Về tài sản thế chấp của anh Trần Hùng, chị Trần Thị Thu Giang, Hội đồng xét xử thấy đây là tài sản đứng tên riêng của anh Trần Hùng, chị Trần Thị Thu Giang có giấy xác nhận đây là tài sản riêng của anh Hùng. Tại phiên tòa chị Giang từ chối trả lời về vấn đề này, nhưng anh Hùng khẳng định chị Giang có ký vào giấy xác nhận tài sản riêng này. Anh Hùng cũng thừa nhận có vay 1,5 tỷ đồng của anh Quang Anh trước khi ký hợp đồng thế chấp cho bị đơn vay tiền. Số tiền này dùng để xây dựng nhà, do đó kháng cáo của anh Trần Hùng, chị Trần Thị Thu Giang cho rằng đây là tài sản chung của gia đình là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Bản án sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật, nên cần giữ nguyên Bản án như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Về án phí: do kháng cáo của anh Trần Hùng, chị Trần Thị Thu Giang không được chấp nhận và chị Hoan vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa phúc thẩm nên anh Hùng, chị Giang và chị Hoan phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các điều 30, 35, 38, 39, 293, 294 và 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các điều 471, 472, 473 và 474 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Luật các tổ chức tín dụng;
- Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTWQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

các Giấy nhận nợ
giấy số tiền còn nợ và
đơn xuất trình thi
đăng nợ gốc

1. Đình chỉ việc xét yêu cầu kháng cáo của chị Bùi Thị Hoan.
2. Không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Trần Hùng và chị Trần Thị Thu Giang và giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2020/KDTM-ST của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.
3. Về án phí phúc thẩm:

Chị Bùi Thị Hoan, anh Trần Hùng, chị Trần Thị Thu Giang mỗi người phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí phúc thẩm. Số tiền này được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 9302 ngày 12/5/2020, số 9285 ngày 08/5/2020 và số 9293 ngày 08/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Bản án phúc thẩm xử công khai và có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm
- Lưu HS, VP, HCTP, TKT.

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



Hoàng Ngọc Thành

CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ QUẬN CẦU GIẤY, TP. HÀ NỘI
SAO ĐÚNG NGUYÊN BẢN
Cầu Giấy, ngày 16 tháng 11 năm 2022



CHẤP HÀNH VIÊN
Nguyễn Thị Kim Cúc

PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 4 - HÀ NỘI
SAO Y BẢN CHÍNH
Cầu Giấy, ngàythángnăm 20....



CHẤP HÀNH VIÊN
Nguyễn Thị Kim Cúc
15

BẢN SAO



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số AE 815400



ỦY BAN NHÂN DÂN

HUYỆN TỪ LIÊM - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

Ông Trần Quang Anh

Sinh năm: 1978 Số CMT(HC): 011947102 Cấp ngày: 19/09/2006 tại: Công an Hà Nội.

Địa chỉ thường trú: Thôn Đình Quán xã Phú Diễn huyện Từ Liêm Hà Nội

II- Thửa đất được quyền sử dụng

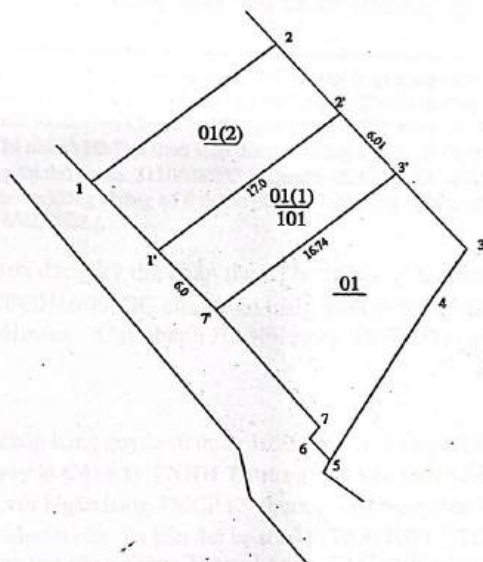
1. Thửa đất số: 1(1)
2. Tờ bản đồ số: 26
3. Địa chỉ thửa đất: ., Xã Phú Diễn - Huyện Từ Liêm
4. Diện tích: 101 m²
Bằng chữ: Một trăm linh một mét vuông.
5. Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng: 101 m²
+ Sử dụng chung: 0 m²
6. Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn
7. Thời hạn sử dụng: Lâu dài
8. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

III- Tài sản gắn liền với đất

Không có

IV- Ghi chú

V- Sơ đồ thửa đất



Nội...

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG PHAN XUÂN
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Trích lục thửa đất được tách ra từ GCN QSD đất số: 01099/QSDĐ/1978/QĐ-UB
do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 15/7/2003./.

Ngày: 02-11-2021

TỶ LỆ: 1: 500

Số chứng thực: 1518. Quyền sử dụng: 1.1. SCT/BS

Ngày 14 tháng 11 năm 2007

TM. UBND HUYỆN TỪ LIÊM

CHỦ TỊCH



CÔNG CHỨNG VIỆN

Vũ Thị Hoài Chương

NGUYỄN CAO CHÍ

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1017

Số QĐ: 4037/QĐ - UBND

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT



Thửa đất số: 1(1) Tờ bản đồ số: 26 xã Phú Diễn
 Số phát hành GCNQSDĐ: AE.815400
 Số vào sổ cấp giấy: H1017/QSDĐ/4037/QĐ-UBND ngày 14/11/2007

VI - Những thay đổi sau 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
14/02/2008 223	Thế chấp bằng quyền sử dụng 101 m2 đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài của người thứ ba cho Công ty TNHH thương mại sản xuất và dịch vụ Gia Anh với Ngân hàng TMCP xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số: 2110/HĐTC Quyển số: 01/TP/CC-CC/HĐGL được phòng Công chứng số 6 thành phố Hà Nội công chứng ngày 14/02/2008./	GIÁM ĐỐC ĐANG KÝ ĐẤT & NHÀ HUYỆN TULIEM Nguyễn Thị Năng Mai
23/9/2009	Đã xoá đăng ký thế chấp theo Thông báo giải chấp số: 203/PGHN/09-GC của Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Hà Nội ngày 22/9/2009./	GIÁM ĐỐC ĐANG KÝ ĐẤT & NHÀ HUYỆN TULIEM Nguyễn Thị Năng Mai
28/9/2009 2108	Thế chấp bằng quyền sử dụng 101m2 đất ở của người thứ ba cho bên vay là Công ty TNHH Thương mại sản xuất và dịch vụ Gia Anh với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số: 748.2009/HĐTC-TCB được Văn phòng công chứng Thăng Long - TP Hà Nội công chứng ngày 25/9/2009./	GIÁM ĐỐC ĐANG KÝ ĐẤT & NHÀ HUYỆN TULIEM Nguyễn Thị Năng Mai
07/03/2011	Đã xoá đăng ký thế chấp theo Công văn giải chấp số: 070311/CCA của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ngày 07/03/2011./	GIÁM ĐỐC ĐANG KÝ ĐẤT & NHÀ HUYỆN TULIEM Nguyễn Thị Năng Mai
10/03/2011 550	Thế chấp bằng quyền sử dụng riêng 101m2 đất ở của người thứ ba cho bên vay là Công ty TNHH Nhôm Gia Anh với Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số: 00432/2011/CCHH/HĐTC Quyển số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Hồng Hà - TP Hà Nội chứng nhận ngày 09/03/2011./	GIÁM ĐỐC ĐANG KÝ ĐẤT & NHÀ HUYỆN TULIEM Nguyễn Thị Năng Mai
18/07/2012	Đã xoá đăng ký thế chấp theo Thông báo giải chấp tài sản bảo đảm số: 158/2012/NHNA-HN của Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hà Nội ngày 17/07/2012./	GIÁM ĐỐC ĐANG KÝ ĐẤT & NHÀ HUYỆN TULIEM Nguyễn Thị Năng Mai

Trang số: 05/05.....

VI - Những thay đổi sau 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
23/07/2012 51 PD/1474	Thế chấp bằng quyền sử dụng 101m2 đất ở của người thứ ba cho bên vay là Công ty TNHH nhôm Gia Anh với Sở giao dịch - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 996.2012/HĐTC được Văn phòng công chứng Nguyễn Tú - TP Hà Nội chứng nhận ngày 20/07/2012.	 GIA ANH DANG KY DAT & NHÀ TUYEN TỬ LIÊM Nguyễn Thị Năng Mai

Trang số 06.....