



Số: 56 /2022/CV-OCH

Hà Nội, ngày 26 tháng 5 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK HÀ NỘI**

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Thông tin Công ty: Công ty Cổ phần One Capital Hospitality

- Mã chứng khoán: **OCH**
- Trụ sở chính: Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Văn phòng đại diện: Tầng 3, Tòa nhà Grandeur Palace – Giảng Võ, 138B Giảng Võ, Phường Kim Mã, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 024. 37830101 Fax: 024. 37830202
- Người thực hiện công bố thông tin: Lê Đình Quang
- Địa chỉ liên hệ: Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): 024. 37830101
- Loại thông tin công bố:
☒ 24 giờ ☐ Bất thường khác ☐ Theo yêu cầu ☐ Định kỳ

2. Nội dung thông tin công bố:

Ngày 25/05/2022, Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (OCH) đã nhận được Bản án phúc thẩm số 65/2022/KDTM-PT ngày 04/05/2022 “V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, trong đó OCH là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại vụ án (chi tiết theo tài liệu đính kèm).

Thông tin này được công bố trên trang điện tử của Công ty ngày 26/5/2022 tại website Công ty OCH theo đường dẫn: <http://och.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin/>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như Kg;
- Lưu HC.

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN
TỔNG GIÁM ĐỐC**



LÊ ĐÌNH QUANG

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 65/2022/KDTM- PT.

Ngày 04/5/2022.

“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: bà Nguyễn Thị Hoa- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24/01/2022 và ngày 04/5/2022, 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 188/2021/KTPT ngày 26/11/2021 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 59/2021/KDTM- ST ngày 11/10/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 672/2021/QĐXX- PT ngày 15/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 678/2021/QĐPT- KDTM ngày 29/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2022/QĐPT- KDTM ngày 14/01/2022 và Quyết định ngừng phiên tòa số 26/2022/QĐPT- KDTM ngày 24/01/2022, giữa:

Nguyên đơn:

1. Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (Ocenbank)

Trụ sở: số 1999 phố Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Thanh Sơn - Chủ tịch HĐQT. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn Định, bà Trịnh Thị Thơ, ông Nguyễn Việt Bách, bà Trần Thị Quý và bà Đặng Thúy Hằng (Văn bản ủy quyền số 515/2021/UQ-OCEANBANK.05.02 ngày 07/10/2021) (vắng mặt ông Định, Bà Thơ, ông Bách, bà Hằng và bà Quý có mặt tại phiên tòa).

2. Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển dự án An Phát

Trụ sở: số 29 đường số 3, khu đô thị Lakeview City, phường An Phú, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Duy Hưng- Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Hoàng Trang (địa chỉ số 34M, ngõ Hàng Bột, phường Cát Linh, quận Đống Đa, TP Hà Nội, giấy ủy quyền số 01/2022/QĐ - AP ngày 10/01/2022) (bà Trang có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: Công ty TNHH Pegasus Thăng Long

Trụ sở: tầng 16, tòa nhà Deaha Business Centre số 360 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, TP Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Minh Hương- Chủ tịch Công ty. Người đại diện theo ủy quyền: bà Đặng Thị Trang Phương (địa chỉ P310, nhà 5, TTĐH Thủy Lợi, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, TP Hà Nội, giấy ủy quyền số 26 ngày 21/6/2021) (bà Phương có mặt tại phiên tòa ngày 24/01/2022, vắng mặt tại phiên tòa ngày 04/5/2022 và có đơn xin hoãn phiên tòa).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ Đại Dương (nay là Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ OCH)**

Trụ sở: tầng 3, tòa nhà VNPT, số 19 phố Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Quang Thành- Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Hiền Nga và bà Hà Thị Lê (Giấy ủy quyền số 11/2021/UQ-CCH ngày 18/6/2021) (bà Nga và bà Hiền có mặt tại phiên tòa ngày 24/01/2022, vắng mặt tại phiên tòa ngày 04/5/2022).

Người bảo vệ quyền lợi cho Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ OCH: Luật sư Lưu Văn Quang- Văn phòng Luật sư 365 (địa chỉ tầng 5, số 61 đường Vũ Phạm Hàm, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội) (Luật sư Quang có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời tự khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương trình bày:

Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương (sau đây gọi tắt là nguyên đơn) và Công ty TNHH Pegasus Thăng Long (sau đây gọi tắt là bị đơn) ký hai Hợp đồng tín dụng:

1. *Hợp đồng tín dụng số 42/2014/HĐTD1-OCENBANK.CNSAIGON ngày 11/7/2014 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng số 42), với nội dung chính của Hợp đồng như sau:*

Nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 175 tỷ đồng. Thời gian vay là 15 năm, kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên. Mục đích vay bổ sung vốn nhận chuyển nhượng phần góp vốn của bà Hứa Thị Bích Hạnh- dự án khách sạn trong khu phức hợp Saigon Airport Plaza.

Lãi suất hiện tại là 12%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/1 lần. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng trả sau theo biểu lãi suất của nguyên đơn cộng biên độ 6%/năm nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu loại hình cho vay tương ứng theo quy định của nguyên đơn tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cho vay.

Ngoài ra, nếu nguyên đơn xét thấy lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước công bố hoặc điều kiện thị trường thay đổi, nguyên đơn được quyền đơn phương

điều chỉnh lãi suất cho vay nêu trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay tại thời điểm phát sinh khoản nợ quá hạn. Trả gốc và lãi 12 tháng/lần.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số 42/2014/HĐTC/OCENBANK.CNSAIGON ngày 17/9/2014 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 42) giữa nguyên đơn và Công ty CP khách sạn và dịch vụ Đại Dương (sau đây gọi tắt là Công ty Đại Dương) là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành trong tương lai tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10, địa chỉ phường 2, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 829949 (số vào sổ cấp CT25282) do UBND TP Hồ Chí Minh cấp ngày 14/10/2013. Tài sản được ký hợp đồng thế chấp có công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật:

Hợp đồng thế chấp số 42, số công chứng 008157, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Châu Á. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2014.

2. *Hợp đồng tín dụng số 36/2014/HĐTD1-OCENBANK.HOISO ngày 08/9/2014 (sau đây viết tắt là Hợp đồng tín dụng số 36), với nội dung chính như sau:*

Nguyên đơn cho bị đơn vay 452,3 tỷ đồng. Mục đích vay để thanh toán tiền theo hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ góp vốn tại dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng và quản lý sau đầu tư cụm công nghiệp Bình Phú được chấp nhận chuyển đổi thành dự án đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh KĐT Văn Minh số 06/2014/HĐCGQGV ngày 12/08/2014 giữa Công ty TNHH MTV đầu tư và dịch vụ Đại Dương Xanh (nay là bị đơn) và Công ty TNHH MTV Mika (sau đây gọi tắt là Công ty Mika). Thời gian vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu. Lãi suất áp dụng mức lãi suất 10% kể từ ngày 09/9/2014 đến 09/12/2014. Áp dụng mức lãi suất 13,5% kể từ ngày 09/12/2014 đến nay. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/1 lần. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng trả sau theo biểu lãi suất của nguyên đơn cộng biên độ 6%/năm nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu loại hình cho vay tương ứng theo quy định của nguyên đơn tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cho vay.

Ngoài ra, nếu nguyên đơn xét thấy lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước công bố hoặc điều kiện thị trường thay đổi, nguyên đơn được quyền đơn phương điều chỉnh lãi suất cho vay nêu trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay tại thời điểm phát sinh khoản nợ quá hạn. Phương thức trả nợ gốc: ân hạn 30 tháng, sau đó phân kỳ 06 tháng/lần. Trả lãi: kỳ trả lãi đầu tiên sau 24 tháng, sau đó phân kỳ 06 tháng/lần.

Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 36/2014/HĐTC-OCENBANK ngày 08/9/2014 (sau đây gọi tắt Hợp đồng thế chấp số 36) là giữa bị đơn và nguyên đơn là tất cả các quyền hiện tại, quyền tài sản hình thành trong tương lai, các lợi ích

của bị đơn phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ góp vốn tại dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng và quản lý sau đầu tư cụm công nghiệp Bình Phú được chấp nhận chuyển đổi thành dự án đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh KĐT Văn Minh số 06/2014/HĐCGQGV ngày 12/08/2014 (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển giao số 06) và các Phụ lục hợp đồng/văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (nếu có) giữa bị đơn và Công ty Mika nhưng không giới hạn các quyền sau:

Được quyền góp vốn, hưởng các lợi ích, lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ vốn góp và nghĩa vụ góp vốn đối với số vốn chưa góp của Công ty Mika tại dự án sau khi thực hiện xong việc thanh toán đợt 1 Hợp đồng chuyển giao số 06.

Tất cả các quyền tài sản khác, các quyền, quyền lợi, lợi ích và các khoản đền bù, bồi thường, các khoản hoàn trả, thanh toán khác mà bên thế chấp được nhận phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp đồng chuyển giao số 06. Nguyên đơn đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng:

Theo Hợp đồng tín dụng số 42, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn tổng số tiền 175 tỷ đồng theo 03 giấy nhận nợ chi tiết như sau:

- Giấy nhận nợ số 01: ngày giải ngân 11/7/2014, số tiền 30 tỷ đồng;
- Giấy nhận nợ số 02: ngày giải ngân 15/7/2014, số tiền 70 tỷ đồng;
- Giấy nhận nợ số 03: ngày giải ngân 23/7/2014, số tiền 75 tỷ đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng số 36 nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn 452,3 tỷ đồng theo Giấy nhận nợ số 01/GNN1-OCENBANK ngày 09/9/2014.

Tổng số tiền nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn theo hai Hợp đồng tín dụng trên là 627,3 tỷ đồng.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 01/7/2020, bị đơn mới trả 15.709.100 đồng tiền lãi vay cho Hợp đồng tín dụng số 36.

Các khoản vay của bị đơn đã quá hạn lãi từ 09/9/2016 và đang được phân loại nợ nhóm 5.

Tạm tính đến ngày 01/7/2020, tổng nghĩa vụ của bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 1.375.851.764.033 đồng. Trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số 42, nghĩa vụ tính nợ đến ngày 01/7/2020 với tổng dư nợ gốc là 175 tỷ đồng, lãi 116 tỷ đồng, phạt gốc chậm trả là 14.558.653.847 đồng, phạt lãi chậm trả 44.569.240.770 đồng. Tổng phải trả là 350.879.680.939 đồng.
- Hợp đồng tín dụng số 36, nghĩa vụ nợ tính đến ngày 01/7/2020 với tổng dư nợ gốc là 452,3 tỷ đồng, lãi quá hạn là 213.554.129.789 đồng, lãi trong hạn: 0 đồng, phạt lãi quá hạn là 145.580.522.056 đồng, phạt gốc quá hạn là 213.519.431.250 đồng. Tổng là 1.024.954.083.094 đồng.

Bị đơn đã ký kết và nhận nợ với nguyên đơn theo các điểm 1.1 hai Hợp đồng tín dụng. Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ, bị đơn đã phát sinh nợ quá hạn và đã được chuyển nhóm nợ sang nhóm 5. Mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở và tạo điều kiện để bị đơn khắc phục khó khăn, thu xếp thanh toán khoản nợ cho nguyên đơn nhưng bị đơn không đưa ra được phương án trả nợ khả thi để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ tại nguyên đơn.

Quá trình bán khoản nợ:

Ngày 24/3/2021, nguyên đơn đã bán 01 khoản nợ của bị đơn theo Hợp đồng tín dụng số 42 cho ông Bùi Phương Điệp theo Hợp đồng mua bán nợ số 269/2021/HĐMBN/OCENBANK.CN SAIGON (sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán nợ số 269). Nay ông Bùi Phương Điệp (bên mua nợ) sẽ kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trong vụ án đối với khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Ngày 27/5/2021, nguyên đơn có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả nợ cho nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng số 36 với số tiền tạm tính đến ngày 01/6/2021 là 1.150.425.970.677 đồng. Trong đó nợ gốc là 452,3 tỷ đồng, lãi quá hạn là 213.554.129.789 đồng, lãi trong hạn: 0 đồng, phạt lãi quá hạn 185.822.128.388 đồng và phạt gốc quá hạn 298.749.712.500 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, phạt, phí theo Hợp đồng tín dụng cho đến ngày bị đơn thanh toán được toàn bộ khoản vay. Trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, đề nghị Tòa án tuyên cho nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 36 để thu hồi nợ.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ một phần của nguyên đơn là anh Bùi Phương Điệp do chị Nguyễn Thị Thúy đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 24/3/2021, nguyên đơn bán khoản nợ của bị đơn theo Hợp đồng tín dụng số 42 và các văn bản sửa đổi, bổ sung ký giữa nguyên đơn và bị đơn cho ông Bùi Phương Điệp theo Hợp đồng mua bán nợ số 269.

Giá trị ghi sổ của khoản nợ được mua bán tại thời điểm thực hiện mua, bán nợ là 383.405.618.267 đồng (trong đó nợ gốc 175 tỷ đồng, lãi trong hạn 172.274.273.502 đồng, lãi quá hạn 21.464.423.078 đồng, phạt lãi quá hạn 59.666.921.688 đồng).

Tại Văn bản thỏa thuận ngày 11/8/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận nguồn thu từ kết quả xử lý tài sản bảo đảm là Dự án Văn Minh sẽ thực hiện thu hồi nợ theo thứ tự ưu tiên là trả cho khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 36, trả cho khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 42 (phần còn lại nếu có).

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp số 42 và Hợp đồng thế chấp số 36 và Văn bản thỏa thuận ngày 11/8/2020 thì ông Điệp có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hai Hợp đồng thế chấp.

Nay ông Điệp đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả ông Điệp khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 42 với số tiền tạm tính đến ngày 17/3/2021, nợ gốc 175

tỷ đồng, lãi trong hạn 172.274.273.502 đồng, lãi quá hạn 21.464.423.078 đồng, phạt lãi quá hạn 59.666.921.688 đồng. Tổng phải trả 383.405.618.267 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi theo Hợp đồng tín dụng cho đến ngày bị đơn thanh toán được toàn bộ khoản vay cho ông Diệp. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì ông Diệp đề nghị Tòa án tuyên ông Diệp có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành trong tương lai tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10, địa chỉ phường 2, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 829949 (Số vào sổ cấp: CT25282) tại địa chỉ phường 2, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh.

Tất cả các quyền hiện tại, quyền tài sản hình thành trong tương lai, các lợi ích của bị đơn phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp đồng chuyển giao số 06 và các Phụ lục hợp đồng/văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (nếu có) giữa bị đơn và Công ty Mika nhưng không giới hạn các quyền sau:

Được quyền góp vốn, hưởng các lợi ích, lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ vốn góp và nghĩa vụ góp vốn đối với số vốn chưa góp của Công ty Mika tại dự án sau khi thực hiện xong việc thanh toán đợt 1 Hợp đồng chuyển giao số 06.

Tất cả các quyền tài sản khác, các quyền, quyền lợi, lợi ích và các khoản đền bù, bồi thường, các khoản hoàn trả, thanh toán khác mà Bên thế chấp được nhận phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp đồng chuyển giao số 06.

Bị đơn do người diện ủy quyền trình bày: nguyên đơn và bị đơn có ký hai Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 42, theo đó nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn số tiền vay 175 tỷ đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số 42 được ký kết giữa nguyên đơn và Công ty Đại Dương là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành trong tương lai tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10, địa chỉ phường 2, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 829949, số vào sổ cấp CT25282, tại địa chỉ phường 2, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh. Hợp đồng thế chấp số 42, số công chứng 008157, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng công chứng Châu Á và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

2. Hợp đồng tín dụng số 36, theo hợp đồng này thì bị đơn có khoản vay tại nguyên đơn với số tiền vay 452,3 tỷ đồng.

Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 36 được ký kết giữa bị đơn và nguyên đơn là tất cả các quyền hiện tại, quyền tài sản hình thành trong tương

lai, các lợi ích của bị đơn phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp đồng chuyển giao số 06 và các Phụ lục hợp đồng/văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (nếu có) giữa bị đơn và Công ty Mika nhưng không giới hạn các quyền sau:

Được quyền góp vốn, hưởng các lợi ích, lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ vốn góp và nghĩa vụ góp vốn đối với số vốn chưa góp của Công ty Mika tại dự án sau khi thực hiện xong việc thanh toán đợt 1 Hợp đồng chuyển giao số 06.

Tất cả các quyền tài sản khác, các quyền, quyền lợi, lợi ích và các khoản đền bù, bồi thường, các khoản hoàn trả, thanh toán khác mà Bên thế chấp được nhận phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp đồng chuyển giao số 06.

Tổng số tiền bị đơn đã được nguyên đơn giải ngân theo hai Hợp đồng tín dụng trên là 627,3 tỷ đồng đúng như nguyên đơn trình bày.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về khoản nợ bị đơn không có ý kiến gì. Cho đến thời điểm này bị đơn chưa có kế hoạch trả nợ cho nguyên đơn cũng như người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo, bị đơn cùng với Công ty Đại Dương sẽ tự xử lý theo hướng tự xử lý để trả nợ.

Đối với số nợ lãi, đề nghị nguyên đơn xem xét lại và phía bị đơn sẽ có công văn đề nghị nguyên đơn xem xét về khoản nợ lãi cho phù hợp.

Trong quá trình thực hiện hai Hợp đồng tín dụng, bị đơn không hề vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào đối với nguyên đơn. Tuy nhiên, vào ngày 06/1/2015, chỉ vài tháng sau khi giải ngân khoản vay tại nguyên đơn, nguyên đơn đã tự động đơn phương chuyển khoản nợ 175 tỷ của bị đơn thành nợ quá hạn và mãi tới 26/1/2015 mới gửi Thông báo số 24A/2015/TB-GĐCNSG theo đó chuyển nợ quá hạn từ 06/1/2015 đối với khoản nợ vay 175 tỷ nói trên cho bị đơn biết. Như vậy, bị đơn đã bị đơn phương chuyển dư nợ từ nhóm 1 (nhóm nợ tốt theo tiêu chuẩn của hệ thống Ngân hàng) xuống nhóm 5 (nhóm nợ xấu nhất theo tiêu chuẩn của nguyên đơn). Theo quy định của Ngân hàng nhà nước và theo thông lệ của tất cả các Ngân hàng, việc đánh giá để chuyển nhóm nợ của một khách hàng phải được đánh giá rất cẩn trọng, vì điều này trực tiếp ảnh hưởng đến sự tồn tại của doanh nghiệp đi vay. Mặt khác, việc đánh giá và chuyển nhóm nợ xuống nhóm thấp hơn của Ngân hàng đối với khách hàng phải được xem xét và có sự thông báo cũng như trao đổi tìm hướng tháo gỡ cùng khách hàng trước khi thực hiện, cũng như việc chuyển nhóm nợ phải được xét theo từng bước (nhóm 1 chuyển xuống nhóm 2, nhóm 2 chuyển xuống nhóm 3, nhóm 3 chuyển xuống nhóm 4 và cuối cùng mới chuyển xuống nhóm 5) theo thời gian quá hạn và theo tình hình kinh doanh thực tế của doanh nghiệp. Nhưng khoản nợ của bị đơn đã bị nguyên đơn ngay lập tức chuyển từ nhóm 1 xuống nhóm 5. Trong khi đó, mãi cho tới ngày 04/9/2015, các bên có liên quan gồm nguyên đơn, bị đơn, Công ty Đại Dương mới cùng họp và có biên bản làm việc (lần 1) số 760/2015/BBLV-CNSG về phương án xử lý khoản nợ và tài sản đảm bảo, trong đó nguyên đơn xác nhận không thể tiếp tục tài trợ vốn để phát triển Dự án.

Như vậy, việc chuyển nhóm nợ không đúng quy định đã đẩy bị đơn lâm vào tình trạng đột ngột mất uy tín với các đối tác, mất khả năng vay vốn với các Tổ chức tín dụng và khiến Dự án đang triển khai không thể thực hiện. Hành động của nguyên đơn đã khiến bị đơn rơi vào tình thế không thể hoàn thành được Dự án, dẫn đến mất khả năng thanh khoản và không có nguồn để trả nợ, đối mặt với phá sản, gây thiệt hại rất lớn cho bị đơn.

Ngày 15/5/2015, bị đơn đã gửi Công văn số 0515/CV-2015 phản hồi nguyên đơn về việc chuyển nhóm nợ. Trong đó, Công văn này nêu rõ đề nghị nguyên đơn phê duyệt chủ trương bán Dự án ở mức giá tốt nhất tối thiểu 324 tỷ đồng để có nguồn trả nợ. Sau đó, ngày 23/7/2017 trong Biên bản làm việc ba bên giữa nguyên đơn, bị đơn và Công ty Đại Dương cũng nêu rõ việc bị đơn và Công ty Đại Dương đã gửi phương án xử lý nợ tới nguyên đơn từ năm 2016 nhưng vẫn chưa hề nhận được ý kiến phản hồi của nguyên đơn. Tiếp tục đến ngày 21/5/2018, Công ty Đại Dương cũng có Công văn 51A/2018/CV-OCH gửi nguyên đơn có nội dung đối tác đồng ý mua Dự án với giá 322,5 tỷ đồng, nhưng một lần nữa nguyên đơn im lặng không trả lời và trong nỗ lực cuối cùng năm 2020 bị đơn đã có đề nghị được phối hợp với nguyên đơn để bán tài sản trả nợ với mức giá thực tế của thị trường bất động sản, đủ để trả toàn bộ khoản nợ của bị đơn tại nguyên đơn. Đồng thời, nguyên đơn đã tự ý bán khoản nợ với giá trị thấp hơn rất nhiều giá trị của tài sản đảm bảo dẫn đến doanh nghiệp không có quyền tự chủ về kế hoạch trả nợ, điều này dẫn đến thiệt hại rất lớn cho bị đơn. Sau khi tài sản được chuyển sang cho chủ nợ khác thì mới nhận được thông báo, không được thỏa thuận về giá trị chuyển nhượng, không được nộp tiền nhận lại tài sản trước khi đấu giá.

Yêu cầu nguyên đơn đền bù cho bị đơn toàn bộ thiệt hại vì đã đơn phương chuyển nhóm nợ không đúng quy định. Sau khi xác định rõ thiệt hại của bị đơn do nguyên đơn gây ra, trừ đi số tiền gốc mà bị đơn đã vay, nếu còn dư nợ bị đơn sẽ thực hiện thanh toán đầy đủ. Nếu quá số dư nợ gốc, đề nghị nguyên đơn đền bù cho bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Đại Dương trình bày:

Ngày 11/7/2014, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng tín dụng số 42, theo Hợp đồng tín dụng này nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 175 tỷ đồng, thời hạn vay 15 năm kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên (trong đó ân hạn gốc, lãi 24 tháng), tài sản bảo đảm do Công ty Đại Dương đứng ra bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành trong tương lai, tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10, địa chỉ phường 2, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 829949.

Ngày 17/9/2014, trên cơ sở Hợp đồng tín dụng số 42, nguyên đơn và Công ty Đại Dương đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 42. Theo đó, Công ty Đại Dương dùng tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành trong tương lai tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10, địa chỉ phường 2,

quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 829949 để đảm bảo cho khoản vay 175 tỷ đồng của bị đơn tại nguyên đơn.

Ngày 14/01/2016, Công ty Đại Dương đã xây dựng phương án cơ cấu các khoản vay tại nguyên đơn, trong đó đề xuất khoản nợ của bị đơn tại nguyên đơn gồm tiền gốc và lãi đến ngày 04/9/2016 là 192 tỷ đồng. Công ty Đại Dương sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Dự án Sài Gòn Airport, thu hồi vốn đầu tư để trả cho khoản vay của bị đơn.

Ngày 07/4/2016, thực hiện phương án cơ cấu khoản vay đã gửi nguyên đơn ngày 14/01/2016, Công ty Đại Dương đã có Công văn số 31/2016/CV-OCH về việc xin chấp thuận phương án cơ cấu khoản vay có liên quan đến Công ty Đại Dương gửi Cơ quan cảnh sát điều tra (C46)- Bộ Công an và nguyên đơn. Trong đó, Công ty Đại Dương dự kiến phân bổ tất toán nợ gốc và lãi phải trả của bị đơn là 210.883.888.889 đồng tạm tính đến ngày 31/3/2015.

Ngày 12/7/2017, Công ty Đại Dương nhận được Công văn số 731/2017/TB-GĐCNSG của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán toàn bộ nợ vay bao gồm cả gốc và lãi chậm nhất vào ngày 11/7/2017, trường hợp chưa thanh toán thì toàn bộ nghĩa vụ nợ sẽ phải chịu lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Ngày 13/7/2017, Công ty Đại Dương đã gửi Văn bản số 97/2017/CV-OCH phúc đáp Công văn số 731/2017/TB-GĐCNSG, đề nghị nguyên đơn có ý kiến chính thức về phương án trả nợ Công ty Đại Dương đã đệ trình năm 2016. Đồng thời, Công ty Đại Dương mong muốn nguyên đơn xem xét không tính lãi khoản vay của bị đơn kể từ ngày Công ty Đại Dương đệ trình phương án trả nợ ngày 14/01/2016 do thời gian trả nợ kéo dài vì phải chờ đợi thủ tục hoàn toàn là yếu tố khách quan.

Ngày 17/7/2017, nguyên đơn tiếp tục gửi Công văn số 753/2017/TB-GĐCNSG về việc thanh toán nợ vay. Theo đó, nguyên đơn yêu cầu tổng nghĩa vụ phải thanh toán tạm tính đến ngày 17/7/2017 là 238.840.982.222 đồng, khoản vay đã bị quá hạn từ ngày 11/7/2017 nên tất cả khoản nợ gốc và/hoặc lãi quá hạn đều phải chịu lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn hiện đang áp dụng. Phúc đáp Công văn số 753/2017/TB-GĐCNSG của nguyên đơn, ngày 19/07/2017 Công ty Đại Dương đã gửi Công văn số 111/2017/CV-OCH với nội dung, Công ty Đại Dương tiếp tục bảo lưu ý kiến đã trình bày tại Văn bản số 97/2017/CV-OCH ngày 13/7/2017.

Ngày 28/9/2017, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện đòi nợ bị đơn số tiền tạm tính đến ngày 28/09/2017 là 917.472.679.488 đồng, trong đó Hợp đồng tín dụng số 42 là 247,713,544,167 đồng. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi theo Hợp đồng tín dụng này cho đến ngày bị đơn thanh toán được toàn bộ khoản vay. Trường hợp bị đơn không trả nợ, đề nghị Tòa tuyên cho nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án cho kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm.

Ngày 09/3/2018, nguyên đơn triệu tập và chủ trì cuộc họp giữa nguyên đơn, bị đơn và Công ty Đại Dương. Tại cuộc họp này, nguyên đơn đề nghị Công ty Đại Dương và bị đơn tiếp tục thực hiện phương án xử lý nợ đã trình năm 2016, cụ thể đề nghị bị đơn, Công ty Đại Dương tiếp tục phối hợp, xem xét phương án xử lý tài sản để trả nợ cho nguyên đơn. Do vậy, ngày 21/5/2018 Công ty Đại Dương gửi Công văn số 51A/2018/CV-OCH về việc đề nghị nguyên đơn chấp thuận phương án xử lý tài sản và miễn giảm lãi vay khoản nợ vay liên quan đến Công ty Đại Dương và đồng ý cho Công ty Đại Dương được chuyển nhượng tài sản bảo đảm theo Hợp đồng tín dụng số 42 để trả cho khoản nợ vay của bị đơn với điều kiện nguyên đơn dừng tính lãi khoản vay của bị đơn, chấp nhận số nợ gốc, lãi bị đơn phải trả nguyên đơn là 192 tỷ đồng theo phương án xử lý nợ Công ty Đại Dương đã trình ngày 14/01/2016.

Tuy nhiên, cho đến nay nguyên đơn chưa có phản hồi nào cho Công ty Đại Dương về Công văn số 51A/2018/CV-OCH ngày 21/5/2018 cũng như tinh thần của buổi làm việc 3 bên ngày 09/3/2018. Khoản vay của bị đơn tiếp tục bị tính lãi, phạt chậm trả và gốc quá hạn.

Công ty Đại Dương cho rằng với tư cách là bên thứ ba, bảo đảm cho khoản vay của bị đơn tại nguyên đơn có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp số 42 song dư nợ hiện nay tăng cao, gây thiệt hại cho các bên còn có nguyên nhân xuất phát từ nguyên đơn. Nguyên đơn đã không có ý kiến phản hồi kịp thời để xử lý khoản vay theo yêu cầu của Công ty Đại Dương tại Công văn số 51A/2018/CV-OCH ngày 21/5/2018.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 50/2021/KDTM- ST ngày 11/10/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về tranh chấp Hợp đồng tín dụng.
2. Bị đơn phải trả nợ cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 11/10/2021 theo Hợp đồng tín dụng số 36 tổng cộng là 998.187.117.289 đồng, trong đó nợ gốc 452.300.000.000 đồng, lãi quá hạn 545.887.117.289 đồng.
3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về việc phạt chậm trả lãi số tiền là 201.678.522.525 đồng.
4. Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Bùi Phương Điệp (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ một phần của nguyên đơn) đối với bị đơn về tranh chấp Hợp đồng tín dụng.
5. Bị đơn phải trả cho anh Bùi Phương Điệp số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 17/3/2021 theo Hợp đồng tín dụng số 42, tổng cộng là 323.738.696.580 đồng, trong đó nợ gốc 175.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 127.274.273.502 đồng, lãi quá hạn 21.464.423.078 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu của anh Bùi Phương Điệp đối với bị đơn về việc

phạt chậm trả lãi số tiền là 59.666.921.688 đồng.

Kể từ ngày 12/10/2021 (đối với khoản nợ của nguyên đơn) và kể từ ngày 18/3/2021 (đối với khoản nợ của anh Bùi Phương Điệp) cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

7. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

Tất cả các quyền hiện tại, quyền tài sản hình thành trong tương lai, các lợi ích của bị đơn phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp đồng chuyển giao số 06 ngày 12/08/2014 và các Phụ lục hợp đồng/văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng (nếu có) giữa bị đơn và Công ty Mika, bao gồm nhưng không giới hạn các quyền sau:

Được quyền góp vốn, hưởng các lợi ích, lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ vốn góp và nghĩa vụ góp vốn đối với số vốn chưa góp của Công ty Mika tại dự án sau khi thực hiện xong việc thanh toán đợt 1 Hợp đồng chuyển giao số 06.

Tất cả các quyền tài sản khác, các quyền, quyền lợi, lợi ích và các khoản đền bù, bồi thường, các khoản hoàn trả, thanh toán khác mà bên thế chấp được nhận phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp đồng chuyển giao số 06.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 36, đăng giao dịch bảo đảm ngày 10/9/2014 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Hà Nội.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp này trên sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong Hợp đồng tín dụng số 36, nếu dư nguyên đơn sẽ trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiếp tục trả cho nguyên đơn số tiền thiếu.

Nguồn thu từ kết quả xử lý tài sản đảm bảo này sẽ được thực hiện thu hồi nợ theo thứ tự ưu tiên: (i) trả cho khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 36; (ii) trả cho khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 42 (phần còn lại, nếu có).

8. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ cho anh Bùi Phương Điệp thì anh Bùi Phương Điệp có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10, địa chỉ Phường 2, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 829949, số vào sổ cấp CT25282 Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hồ Chí Minh cấp ngày 14/10/2013 cho Công ty Đại Dương theo Hợp đồng thế chấp 42, số công chứng 008157, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Châu Á. Đăng giao dịch bảo đảm ngày 26/9/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP Hồ Chí Minh.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp này sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong Hợp đồng tín dụng số 42, nếu dư anh Điệp sẽ trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiếp tục trả cho anh Điệp số tiền thiếu.

Đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 36, nguồn thu từ việc xử lý tài sản này sau khi trả cho khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 36, phần còn lại (nếu có) sẽ trả cho khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 42.

9. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo Thông báo ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình) nên bị đơn phải có trách nhiệm trả số tiền 5.000.000 đồng cho nguyên đơn. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật nếu bị đơn không trả số tiền này thì nguyên đơn có quyền nộp đơn yêu cầu thi hành án và bị đơn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

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 sơ thẩm nêu trên, bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 59/2021/KDTM-ST ngày 11/10/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết các nội dung sau: yêu cầu nguyên đơn đền bù cho bị đơn toàn bộ thiệt hại vì đã đơn phương chuyển nhóm nợ không đúng quy định, hành vi này đã đẩy bị đơn vào tình trạng phá sản, không thể đi vay Ngân hàng khác, dẫn đến việc tiếp tục thực hiện dự án là bất khả thi. Đề nghị không tính lãi kể từ thời điểm nguyên đơn đơn phương hạ nhóm nợ đối với bị đơn không có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm:

Ngày 13/01/2022, anh Bùi Phương Điệp đã xuất trình cho Tòa án Đơn đề nghị Tòa án xác định lại đương sự trong vụ án và xuất trình các tài liệu chứng cứ kèm theo gồm Hợp đồng mua bán nợ số 269 ký ngày 24/03/2021; Hợp đồng góp vốn doanh nghiệp số 01/2021/HĐGV ngày 12/10/2021 ký giữa anh Bùi Phương Điệp và Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển dự án An Phát (sau đây viết tắt là Công ty An Phát); Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty An Phát; Giấy ủy quyền số 01/2021/QĐ-AP ngày 06/9/2021 của anh Bùi Phương Điệp.

Theo các tài liệu chứng cứ và Hợp đồng góp vốn doanh nghiệp số 01 ký giữa anh Bùi Phương Điệp và Công ty An Phát thì sau khi anh Điệp thực hiện góp vốn theo Hợp đồng này, Công ty An Phát là chủ sở hữu mới của khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 42 ngày 11/7/2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung ký giữa nguyên đơn và bị đơn cũng như các quyền đối với biện pháp bảo đảm của Hợp đồng này.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/01/2022:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đã trình bày trong đơn và xuất trình cho Hội đồng xét xử giấy nhận

đơn khởi kiện của bị đơn đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh xem xét hủy kết quả bán đấu giá khoản nợ của bị đơn đối với nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng số 42 và anh Điệp là người trúng đấu giá.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty An Phát trình bày: Công ty An Phát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho Công ty An Phát được thay thế anh Bùi Phương Điệp tham gia tố tụng tại Tòa án phúc thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Đại Dương trình bày: Công ty Đại Dương đề nghị Hội đồng giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Sau khi thảo luận Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để xác minh về việc Tòa án nhân dân quận Tân Bình nhận và giải quyết đơn khởi kiện của bị đơn.

Ngày 15/4/2022, Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã có Văn bản số 379/TAQTB trả lời cho Tòa án nhân dân TP Hà Nội biết là Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã ra Thông báo số 61/TB-TA ngày 28/3/2022 về việc trả lại đơn khởi kiện của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do sức khỏe, kèm theo phiếu khám bệnh tại Bệnh viện mắt Thanh Tâm ở thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: sau khi nguyên đơn bị đưa vào quy chế quản lý đặc biệt và Nhà nước mua lại Ngân hàng này, khoản nợ của bị đơn bị Cơ quan điều tra và Thanh tra Ngân hàng nhà nước yêu cầu chuyển nợ từ nhóm I sang nhóm V và buộc phải thu hồi sớm theo kết luận thanh tra. Đây là văn bản mật của Cơ quan quản lý nhà nước. Sau khi có kết luận của Thanh tra Ngân hàng nhà nước, nguyên đơn đã nhiều lần làm việc và có nhiều Biên bản họp với bị đơn và Công ty Đại Dương để yêu cầu bị đơn trả nợ nhưng bị đơn đã cố tình không hợp tác nên nguyên đơn buộc phải khởi kiện bị đơn ra tòa để đòi nợ.

Việc nguyên đơn bán khoản nợ của bị đơn theo Hợp đồng tín dụng số 42 thông qua bán đấu giá khoản nợ và anh Bùi Phương Điệp mua thông qua bán đấu giá là hợp pháp, anh Điệp đã kế thừa quyền tố tụng một phần khoản nợ của nguyên đơn.

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vì bị đơn đã cố tình kéo dài thời gian giải quyết vụ án và đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty An Phát trình bày: với tư cách là người kế thừa toàn bộ quyền đòi nợ của anh Bùi Phương Điệp thông qua Hợp đồng góp vốn, Công ty An Phát giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của anh Điệp và xin Hội đồng xét xử cho được tham gia tố tụng thay cho anh Điệp tại Tòa án phúc thẩm.

Công ty An Phát giữ nguyên mọi yêu cầu khởi kiện và trình bày của anh Điệp tại Tòa án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án và bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Đại Dương có mặt tại phiên tòa ngày 24/01/2022, vắng mặt tại phiên tòa hôm nay. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Đại Dương trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vì bị đơn đã xin hoãn phiên tòa nhiều lần nhằm mục đích kéo dài thời gian giải quyết vụ án.

Đối với nội dung Đơn kháng cáo của bị đơn, nguyên đơn cho rằng việc bị đơn yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại là yêu cầu mới, không có ở Tòa án sơ thẩm nên Công ty Đại Dương không có ý kiến gì về vấn đề này. Công ty Đại Dương đã dùng tài sản của mình để bảo lãnh cho bị đơn vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 42, Công ty Đại Dương không có kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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

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

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 trình bày các ý kiến và căn cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Bị đơn đã hai lần xin hoãn phiên tòa, đã được Hội đồng xét xử chấp nhận. Phiên tòa hôm nay bị đơn lại xin hoãn phiên tòa đây là lần thứ ba bị đơn xin hoãn phiên tòa với lý do bị đau mắt, không thuộc trường hợp bất khả kháng, mục đích của bị đơn là để kéo dài thời gian giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa vì tại phiên tòa trước Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn: bị đơn đề nghị nguyên đơn không tính lãi đối với khoản nợ của bị đơn và yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn do nguyên đơn chuyển nhóm nợ của bị đơn từ nhóm I sang nhóm V làm thiệt hại cho bị đơn. Đại diện Viện kiểm sát thấy bị đơn chỉ có đơn phản tố tại phiên tòa sơ thẩm là không đúng quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hai Hợp đồng tín dụng và nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn đúng khoản tiền mà hai bên đã ký kết. Việc nguyên đơn không tiếp tục giải ngân cho bị đơn và chuyển nhóm nợ của bị đơn từ nhóm I sang nhóm V là đúng theo kết luận của Thanh tra Ngân hàng nhà nước, nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường là không có cơ sở để chấp nhận.

Khi khởi kiện, nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc và lãi trong hạn và lãi quá hạn đúng theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng, nên Bản án sơ thẩm đã xử đúng quy định của pháp luật. Nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm và bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Về yêu cầu kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh Bùi Phương Điệp của Công ty An Phát, đại diện Viện kiểm sát thấy có đủ căn cứ theo quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng: nguyên đơn và bị đơn là hai pháp nhân được thành lập hợp pháp. Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa hai doanh nghiệp là tranh chấp kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có trụ sở tại quận Ba Đình nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Ba Đình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn xuất trình đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại do đơn phương chuyển nhóm nợ từ nhóm I sang nhóm V không đúng, Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như trước khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa bị đơn không có yêu cầu phản tố. Thời điểm bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố là vi phạm quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng.

Bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của bị đơn là hợp lệ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do sức khỏe và có nộp 01 giấy khám bệnh mắt tại Bệnh viện mắt Thanh Tâm tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đây là lần thứ hai bị đơn đã xin hoãn phiên tòa vì lý do này và lần thứ nhất đã được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tại phiên tòa lần trước Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để xác minh tài liệu chứng cứ, nên Hội đồng xét xử hôm nay quyết định tiếp tục xét xử vụ án theo đề nghị của nguyên đơn, Công ty An Phát, Luật sư của Công ty Đại Dương và đề nghị của Kiểm sát viên.

Ngày 24/3/2021, nguyên đơn bán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 42 cho anh Bùi Phương Điệp. Anh Điệp có đơn đề nghị tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào

Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự để xác định anh Điệp là người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, ngày 13/01/2022 anh Bùi Phương Điệp đã xuất trình cho Tòa án Đơn đề nghị Tòa án xác định lại đương sự trong vụ án và xét trình các tài liệu chứng cứ kèm theo gồm Hợp đồng mua bán nợ số 269, Hợp đồng góp vốn doanh nghiệp số 01/2021/HĐGV ngày 12/10/2021 ký giữa anh Bùi Phương Điệp và Công ty An Phát, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty An Phát, Giấy ủy quyền số 01/2021/QĐ- AP ngày 06/9/2021 của anh Bùi Phương Điệp.

Theo các tài liệu chứng cứ và Hợp đồng góp vốn doanh nghiệp số 01 ký giữa anh Bùi Phương Điệp và Công ty An Phát thì sau khi anh Điệp thực hiện góp vốn theo Hợp đồng này Công ty An Phát là chủ sở hữu mới của khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 42 cũng như các quyền đối với biện pháp bảo đảm của Hợp đồng này. Căn cứ vào khoản 4 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định Công ty An Phát là đương sự trong vụ án với tư cách là bên được kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh Bùi Phương Điệp liên quan đến khoản nợ của bị đơn theo Hợp đồng tín dụng số 42 và các tài sản bảo đảm cho khoản nợ.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 11/7/2014, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng tín dụng số 42. Trên cơ sở Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn với số tiền 175 tỷ đồng.

Ngày 08/9/2014, nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng tín dụng số 36. Ngày 09/9/2014, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn 452,3 tỷ đồng.

Tổng số tiền nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn theo hai Hợp đồng tín dụng trên là 627,3 tỷ đồng.

Quá trình thực hiện hai Hợp đồng tín dụng nêu trên bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn xác nhận bị đơn mới trả được 15.709.100 đồng tiền lãi vay cho Hợp đồng tín dụng số 36, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng số 36, tạm tính đến ngày 11/10/2021 tổng số tiền là 998.187.117.289 đồng, trong đó nợ gốc là 452,3 tỷ đồng, lãi trong hạn 0 đồng, lãi quá hạn 545.887.117.289 đồng, phạt lãi quá hạn 201.678.522.525 đồng.

Việc bị đơn không trả nợ cho nguyên đơn theo đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng tín dụng số 36 và khế ước nhận nợ là vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền gốc 452.300.000.000 đồng và lãi quá hạn tạm tính đến ngày 11/10/2021 là 545.887.117.289 đồng. Tổng cộng cả nợ gốc và lãi là 998.187.117.289 đồng là phù hợp với thỏa thuận của các bên và quy định của pháp luật.

Bị đơn phải tiếp tục thanh toán nợ lãi phát sinh cho nguyên đơn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 36 kể từ ngày 12/10/2021 cho đến ngày thanh toán xong khoản nợ gốc.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả khoản tiền phạt chậm trả lãi 201.678.522.525 đồng, Hội đồng xét xử thấy bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên đã phải chịu lãi suất quá hạn đối với phần tiền chậm thanh toán, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án áp dụng cả phần phạt chậm trả lãi là không phù hợp với quy định của Luật các tổ chức tín dụng và khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán- Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, yêu cầu này của nguyên đơn đã không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng.

Xét yêu cầu của anh Bùi Phương Điệp, nay là Công ty An Phát: ngày 24/3/2021, nguyên đơn đã bán một phần khoản nợ cho anh Điệp theo Hợp đồng mua bán nợ số 269, anh Điệp mua 01 khoản nợ đối với Hợp đồng tín dụng số 42. Công ty An Phát kế thừa quyền tố tụng của anh Điệp đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả số tiền tạm tính đến 17/3/2021 là 323.738.696.580 đồng, trong đó nợ gốc là 175.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 127.274.273.502 đồng, lãi quá hạn 21.464.423.078 đồng.

Việc bị đơn không trả nợ khoản vay theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 42 và khế ước nhận nợ là vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Do đó, Công ty An Phát yêu cầu bị đơn phải trả số nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn là có cơ sở và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định pháp luật.

Bị đơn phải tiếp tục thanh toán nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 42, kể từ ngày 18/3/2021 cho đến ngày thanh toán xong khoản nợ gốc.

Đối với yêu cầu bị đơn phải trả khoản tiền phạt chậm trả lãi là 59.666.921.688 đồng của Công ty An Phát, là không phù hợp với quy định của pháp luật nên yêu cầu này của Công ty An Phát đã không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn và Công ty An Phát:

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay 175.000.000.000 đồng của Hợp đồng tín dụng số 42 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10, địa chỉ phường 2, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 829949, số vào sổ CT25282 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hồ Chí Minh cấp ngày 14/10/2013 cho Công ty Đại Dương, theo Hợp đồng thế chấp số 42. Đăng giao dịch bảo đảm ngày 26/9/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP Hồ Chí Minh.

Khi xem xét thẩm định tài sản thế chấp thấy có công trình xây dựng trên đất gồm tầng hầm và phần móng, không có ai đang cư trú trên tài sản thế chấp.

Tại điều 7.3 của Hợp đồng thế chấp hai bên thỏa thuận mọi diện tích, công trình xây dựng, coi nói thêm gắn liền với tài sản đều thuộc tài sản thế chấp.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay 452.300.000.000 tỷ đồng của Hợp đồng tín dụng số 36 là tất cả các quyền hiện tại, quyền tài sản hình thành trong tương lai, các lợi ích của bị đơn phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ góp vốn tại dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng và quản lý sau đầu tư cụm công nghiệp Bình Phú được chấp nhận chuyển đổi thành dự án đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh KDT Văn Minh số 06/2014/HĐCGQGV ngày 12/08/2014 và các Phụ lục hợp đồng/văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (nếu có) giữa bị đơn và Công ty Mika theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 36. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/9/2014 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Hà Nội.

Tại Văn bản thỏa thuận ngày 11/8/2020 giữa Ocenbank- Khối khách hàng doanh nghiệp và Ocenbank- Chi nhánh Sài Gòn thống nhất thỏa thuận nguồn thu từ kết quả xử lý tài sản bảo đảm là Dự án Văn Minh sẽ thực hiện thu hồi nợ theo thứ tự ưu tiên (i) trả cho khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 36, (ii) trả cho khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 42 (phần còn lại nếu có).

Tại phiên tòa sơ thẩm anh Điệp và nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận nội dung này. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét thấy thỏa thuận này không trái pháp luật nên đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

Do đó, đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 36, nguồn thu từ việc xử lý tài sản này sau khi trả cho khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 36 của nguyên đơn, phần còn lại (nếu có) sẽ trả cho khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 42 của Công ty An Phát.

Xét các Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn và Công ty An Phát có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là phù hợp quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: nguyên đơn đã nộp 5.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo Thông báo ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu. Theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, bị đơn phải có trách nhiệm trả số tiền 5.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, cần sửa lại tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án trong Bản án sơ thẩm.

Về án phí: do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các điều 293, 294, 308 và 309 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;
- Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 59/2021/KDTM- ST ngày 11/10/2021 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương đối với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Công ty TNHH Pegasus Thăng Long phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 11/10/2021 theo Hợp đồng tín dụng số 0036/2014/HĐTD1-OCEANBANK.HOISO ngày 08/9/2014 tổng cộng là 998.187.117.289 (chín trăm chín mươi tám tỷ một trăm tám mươi bảy triệu một trăm mười bảy nghìn hai trăm tám mươi chín) đồng, trong đó nợ gốc là 452.300.000.000 (bốn trăm năm mươi hai tỷ ba trăm triệu) đồng, lãi quá hạn là 545.887.117.289 (năm trăm bốn mươi năm triệu tám trăm tám mươi bảy triệu một trăm mười bảy nghìn hai trăm tám mươi chín) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương đối với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long về việc phạt chậm trả lãi số tiền là 201.678.522.525 (hai trăm linh một tỷ sáu trăm bảy mươi tám triệu năm trăm hai mươi hai nghìn năm trăm hai mươi lăm) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển dự án An Phát (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của anh Bùi Phương Diệp) đối với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Công ty TNHH Pegasus Thăng Long phải trả cho Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển dự án An Phát số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 17/3/2021 theo Hợp đồng tín dụng số 0042/2014/HĐTD1-OCEANBANK.CNSAIGON ngày 11/7/2014, tổng cộng là 323.738.696.580 (ba trăm hai mươi ba tỷ bảy trăm ba mươi tám triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm tám mươi nghìn) đồng, trong đó nợ gốc là 175.000.000.000 (một trăm bảy mươi lăm tỷ) đồng, lãi trong hạn là 127.274.273.502 (một trăm hai mươi bảy tỷ hai trăm bảy mươi tư triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm linh hai) đồng và lãi quá hạn là 21.464.423.078 (hai mươi một tỷ bốn trăm

sáu mươi tư triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn không trăm bảy mươi tám) đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển dự án An Phát đối với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long về việc phạt chậm trả lãi số tiền là 59.666.921.688 (năm mươi chín tỷ sáu trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm hai mươi một nghìn sáu trăm tám mươi tám) đồng.

Kể từ ngày 12/10/2021 (đối với khoản nợ của Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương) và kể từ ngày 18/3/2021 (đối với khoản nợ của Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển dự án An Phát) cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH Pegasus Thăng Long còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Trường hợp Công ty TNHH Pegasus Thăng Long không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương thì Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

Tất cả các quyền hiện tại, quyền tài sản hình thành trong tương lai, các lợi ích của Công ty Pegasus Thăng Long phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp đồng chuyển giao quyền và nghĩa vụ góp vốn tại dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng và quản lý sau đầu tư Cụm công nghiệp Bình Phú được chấp nhận chuyển đổi thành dự án đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh KĐT Văn Minh số 06/2014/HĐCGQGV ngày 12/08/2014 và các Phụ lục hợp đồng/văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (nếu có) giữa Công ty TNHH một thành viên đầu tư và dịch vụ Đại Dương Xanh (nay là Công ty Pegasus Thăng Long) và Công ty TNHH MTV Mika, bao gồm nhưng không giới hạn các quyền sau:

Được quyền góp vốn, hưởng các lợi ích, lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ vốn góp và nghĩa vụ góp vốn đối với số vốn chưa góp của Công ty TNHH MTV Mika tại dự án sau khi thực hiện xong việc thanh toán đợt 1 Hợp đồng số 06/2014/HĐCGQGV.

Tất cả các quyền tài sản khác, các quyền, quyền lợi, lợi ích và các khoản đền bù, bồi thường, các khoản hoàn trả, thanh toán khác mà Bên thế chấp được nhận phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp đồng số 06/2014/HĐCGQGV.

(Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0036/2014/HĐTC-OCEANBANK ngày 08/9/2014. Đăng đăng giao dịch bảo đảm ngày 10/9/2014 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Hà Nội).

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp này trên sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong Hợp đồng tín dụng số 0036/2014/HĐTD1-OCEANBANK.HOISO ngày 08/09/2014, nếu dư Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương sẽ trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiếp tục trả cho

Ngân hàng số tiền thiếu.

Nguồn thu từ kết quả xử lý tài sản đảm bảo này sẽ được thực hiện thu hồi nợ theo thứ tự ưu tiên: (i) trả cho khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0036/2014/HĐTD1-OCEANBANK.HOISO ngày 08/09/2014; (ii) trả cho khoản nợ phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 0042/2014/HĐTD1-OCEANBANK.CN SAIGON ngày 11/7/2014 (phần còn lại, nếu có).

4. Trường hợp Công ty TNHH Pegasus Thăng Long không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ cho Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển dự án An Phát thì Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển dự án An Phát có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 10, địa chỉ phường 2, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 829949, số vào sổ cấp CT25282 Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hồ Chí Minh cấp ngày 14/10/2013 cho Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ Đại Dương (nay là Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ OCH) (theo Hợp đồng thế chấp 42/2014/HĐTC/OCEANBANK.CNSAIGON ngày 17/9/2014 số công chứng 008157, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Châu Á. Đăng giao dịch bảo đảm ngày 26/9/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP Hồ Chí Minh).

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp này sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ trong Hợp đồng tín dụng số 0042/2014/HĐTD1-OCEANBANK.CN SAIGON ngày 11/7/2014, nếu dư Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển dự án An Phát sẽ trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiếp tục trả cho Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển dự án An Phát số tiền thiếu.

Đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0036/2014/HĐTC-OCEANBANK ngày 08/9/2014, nguồn thu từ việc xử lý tài sản này sau khi trả cho khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0036/2014/HĐTD1-OCEANBANK.HOISO ngày 08/09/2014, phần còn lại (nếu có) sẽ trả cho khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0042/2014/HĐTD1-OCEANBANK.CN SAIGON ngày 11/7/2014.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH Pegasus Thăng Long phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (năm triệu) đồng (số tiền này Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo Thông báo ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình) nên Công ty TNHH Pegasus Thăng Long phải có trách nhiệm trả lại số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng cho Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật nếu Công ty TNHH Pegasus Thăng Long không trả số tiền này thì Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương có

quyền nộp đơn yêu cầu thi hành án và Công ty TNHH Pegasus Thăng Long phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

6. Về án phí

Án phí sơ thẩm:

- Công ty TNHH Pegasus Thăng Long phải chịu án phí sơ thẩm là 1.429.925.814 đồng.

- Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại Dương phải chịu 309.678.523 (ba trăm linh chín triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm hai mươi ba) đồng án phí sơ thẩm. Ngân hàng đã nộp 512.700.000 (năm trăm mười hai triệu bảy trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0024435 ngày 14/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình nên được nhận lại 203.021.477 (hai trăm linh ba triệu không trăm hai mươi một nghìn bốn trăm bảy mươi bảy) đồng.

- Công ty TNHH MTV đầu tư phát triển dự án An Phát phải chịu 167.666.922 (một trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm hai mươi hai) đồng án phí sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm:

- Công ty TNHH Pegasus Thăng Long phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào tiền án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 67458 ngày 21/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, TP Hà Nội.

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

Bản án phúc thẩm 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 Ba Đình;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- Lưu HS, VP, HCTP, TKT.

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



Hoàng Ngọc Thành
Hoàng Ngọc Thành