

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN HÀ ĐÔNG  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 92/2024/KDTM-ST  
Ngày: 26 + 29.11.2024  
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

TỔNG CÔNG TY LÂM NGHIỆP VIỆT NAM	
C.V	Số: 1805
ĐẾN	Ngày: 23/12/2024

ÁN CHƯA CÓ HIỆU LỰC PL

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Diệp Linh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phúc Tuấn

Bà Nguyễn Thị Bích Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Bùi Mai Quỳnh - Kiểm sát viên

Trong các ngày 26 tháng 11 năm 2024 và ngày 29 tháng 11 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 26/2021/TLST-KDTM ngày 08 tháng 04 năm 2021 Về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2024/QĐXXST-KDTM ngày 16 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2024/QĐST-KDTM ngày 29 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam. Địa chỉ: 22 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng thương mại cổ phần Đại chúng Việt Nam. Địa chỉ: 22 Ngô Quyền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Sơn Hà, ông Nguyễn Hoàng Anh, ông Ngô Quang Đạt. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư

Nguyễn Văn Đồng – Luật sư văn phòng luật sư Hồng Giang  
– Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

**Bị đơn:**

Công ty cổ phần Sông Đà 1.01. Địa chỉ: Tầng 4 Tòa nhà CT1 Văn Khê, khu đô thị Văn Khê, phường La Khê, Hà Đông, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật chỉ định: Ông Tạ Văn Trung. Đại diện theo uỷ quyền: Bà Doãn Thị Thu Cúc – sinh năm 1978 (có mặt).

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

1. Tổng công ty lâm nghiệp Việt Nam – công ty cổ phần Vinafor. Địa chỉ: Toà nhà Vinafor, 127 Lò Đúc, phường Đồng Mác, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Đại diện theo uỷ quyền: Chị Nguyễn Thị Kiều Diễm, chị Nguyễn Thị Phong Lan (có mặt).

2. Chị Trịnh Ngọc Linh – sinh năm 1993. Địa chỉ: 31 Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Bùi Văn Tiên. Địa chỉ: Số 31 ngõ 88 Võ Thị Sáu, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Văn Phát – Văn phòng luật sư An Phát Phạm, thuộc đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh. (có mặt)

3. Công ty Cổ phần thương mại Hoàng Vương. Địa chỉ: số 31, đường Nguyễn Xiển, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. (có đơn xin vắng mặt).

4. Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PAMC). Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Hapro, số 11B Cát Linh, Phường Quốc Tử Giám, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Đại diện theo uỷ quyền: Chị Nguyễn Thị Giang (có mặt).

5. Chị Đặng Vân Thuận – sinh năm 1983. Địa chỉ: Số 9 ngõ 6 Đội Nhân, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Căn 2501 – Toà A, toà nhà D'.Le Roi Soleil, số 59 Xuân Diệu, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. ĐT: 0949665858; 0988872288. Đại diện theo uỷ quyền: Anh Trịnh Anh Dũng – sinh năm 1971. Địa chỉ: 37A Hai Bà Trưng, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Căn hộ B17.25 tầng 17 toà nhà R1, sảnh B, khu đô thị Royal city, 72A Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. ĐT: 0913208088. Giấy uỷ quyền lập ngày 27.07.2024 tại văn phòng công chứng Nguyễn Hồng (có mặt).

***Những cá nhân đang thuê và kinh doanh tại CT1 Văn Khê.***

1. Phạm Hoàng Cường – sinh năm 1986. Địa chỉ: P1705 – ĐN1 – CT3 KĐT Văn Khê, La Khê, Hà Đông, Hà Nội (có đơn xin vắng mặt).
2. Trần Thị Mai – sinh năm 1982. Địa chỉ: P 508 CT 1 Văn Khê, La Khê, Hà Đông, Hà Nội (có đơn xin vắng mặt).
3. Bà Vũ Thị Hồng – sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 434 Đội Cấn, Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội (có đơn xin vắng mặt).
4. Bà Hoàng Thị Tiến – sinh năm 1984. Địa chỉ: P403 – N8 Tập thể trường THCSND 1 ngõ 14 Vũ Hữu (vắng mặt).
5. Anh Lê Văn Hùng – sinh năm 1990. Địa chỉ: Thạch Bình, Thạch Thành, Thanh Hoá (có đơn xin vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai, nguyên đơn trình bày:***

Ngày 29 tháng 8 năm 2014 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam (PVcomBank) và Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 thoả thuận đồng ý ký kết **Hợp đồng cho vay dự án số 468/2014/SONGDA1.01/HDTD/PVB-HO** và các phụ lục hợp đồng.

Ngày 21 tháng 9 năm 2016 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam và Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 thoả thuận đồng ý ký kết **Hợp đồng hạn mức tín dụng số 226/2016/HĐHMBL/SONGDA1.01/PVB-HAN.**

Nội dung: Ngân hàng cấp cho Công ty Sông Đà hạn mức cho vay tối đa: 600.000.000.000đ (sáu trăm tỉ đồng).

Thời hạn vay: 4 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư Dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và Chung cư cao cấp Vinafor tại địa chỉ số 55 đường 430, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Các điều kiện và thủ tục rút vốn vay.

Lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất tham chiếu công (+) lãi suất biên tại thời điểm giải ngân.

Để bảo đảm cho khoản vay, Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 đồng ý thế chấp:

+ Toàn bộ quyền tài sản của dự án Vinafor với định giá theo tổng mức đầu tư dự án là 1.149.027.751.515 VNĐ. TSBD là toàn bộ dự án tòa nhà hỗn

hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor (nay là Dự án Tokyo Tower) tại địa chỉ số 55 đường 430, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, theo **Hợp đồng thế chấp số 691/2104/HĐTC/PVB-HOHO/TCTS01 ngày 22/10/2014** và các **phụ lục** được ký giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam và Bên thế chấp là Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 – Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam - Công ty TNHH Một thành viên (đại diện theo ủy quyền là Công ty cổ phần Sông Đà 1.01). Tài sản thế chấp đã được Trung tâm đăng kí giao dịch bảo đảm, tài sản tại Hà Nội xác nhận.

+ Quyền quản lý khai thác 4 sàn thương mại, các quyền, quyền lợi, quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn, bồi thường, đền bù, hoa lợi, lợi tức và các khoản thanh toán khác gắn liền hoặc phát sinh từ tài sản là 4 sàn thương mại tại địa chỉ số tầng 1-4 tòa nhà CT1, khu đô thị Văn Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội với giá trị định giá là 115.802.135.000 VNĐ theo **Hợp đồng thế chấp số 446/2104/HĐTC/PVB-HO ngày 29/8/2014** và các **phụ lục** được ký giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam và Bên thế chấp là Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01. Tài sản thế chấp được Trung tâm đăng kí giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội xác nhận.

+ Thực hiện cam kết theo Hợp đồng tín dụng đã ký với khách hàng, PVcomBank đã tiến hành giải ngân cho Công ty CP Sông Đà 1.01 tổng cộng 72 lần, tổng số tiền đã giải ngân là **704.531.102.809** đồng.

+ Về việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP Sông Đà 1.01 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng: Số tiền công ty đã trả: Nợ gốc 226.005.094.436đ; nợ lãi: 90.097.358.120đ; tổng: **316.102.452.556đ**.

Thời điểm 31/12/2017, Công ty CP Sông Đà 1.01 bắt đầu phát sinh nợ quá hạn với PVcomBank.

**\* Quá trình thu giữ tài sản đảm bảo của PVcomBank:**

Từ thời điểm Công ty CP Sông Đà 1.01 phát sinh nợ quá hạn với PVcomBank, Ngân hàng đã thực hiện đôn đốc khách hàng trả nợ trong một thời gian dài như: Gửi thông báo nhắc nợ, làm việc ba bên với khách hàng... tuy nhiên khách hàng vẫn không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng cũng như dự án bị dừng triển khai do không có vốn.

Ngày 03/07/2018, PVcomBank - HO đã làm việc với Công ty CP Sông Đà 1.01 về việc yêu cầu công ty trả nợ quá hạn tại PVcomBank. Trong trường hợp Công ty không thực hiện trả nợ, đề nghị Công ty bàn giao tài sản thế chấp cho PVcomBank để xử lý thu hồi nợ.

Ngày 17/07/2018, PVcomBank - HO đã làm việc lần 2 với Công ty CP Sông Đà 1.01 về việc yêu cầu Công ty thực hiện bàn giao tài sản thế chấp cho

PVcomBank đề xử lý thu hồi nợ. Trong đó, Công ty cũng đề xuất 2 phương án để xử lý, PVcomBank đã yêu cầu Công ty gửi cho Ngân hàng phương án cụ thể để xem xét. Tuy nhiên sau đó Công ty CP Sông Đà 1.01 đã không có phản hồi về các điều kiện cụ thể liên quan đến phương án xử lý nợ đề xuất với ngân hàng.

Ngày 21/08/2018, PVcomBank và Công ty CP Sông Đà 1.01 đã có buổi làm việc và thống nhất về trình tự xử lý khoản vay theo hướng Công ty CP Sông Đà 1.01 sẽ bàn giao tài sản thế chấp cho PVcomBank xử lý. Tuy nhiên sau buổi làm việc, Công ty CP Sông Đà 1.01 đã không ký Biên bản tự nguyện bàn giao tài sản cho PVcomBank.

Ngày 22/08/2018, PVcomBank đã gửi công văn cho Công ty CP Sông Đà 1.01 về việc yêu cầu tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp cho PVcomBank.

Ngày 22/08/2018, PVcomBank đã có buổi làm việc với các khách hàng mua nhà Dự án Tokyo Tower để thông báo về các công việc PVcomBank đã, đang và sẽ thực hiện triển khai thu giữ đối với Dự án Tokyo Tower liên quan đến công tác thu hồi xử lý nợ vay của Ngân hàng.

Ngày 04/09/2018, PVcomBank đã gửi công văn cho Công ty CP Sông Đà 1.01 để thông báo việc thu giữ tài sản thế chấp của Công ty.

Ngày 25/09/2018, PVcomBank đã tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm của Công ty CP Sông Đà 1.01 với sự chứng kiến của các cơ quan chính quyền địa phương và các bên có liên quan.

Tài sản thu giữ bao gồm: Toàn bộ tài sản còn lại của Dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor (nay đổi tên là Dự án Tokyo Tower), cụ thể:

- Quyền phải thu từ các Hợp đồng bán căn hộ/sàn Trung tâm thương mại đã ký bán/cho thuê
- Các căn hộ chưa bán/cho thuê
- Sàn Trung tâm thương mại chưa bán/cho thuê

Ngày 31.12.2019, Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đã mua lại toàn bộ số nợ trên của Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam theo Hợp đồng mua, bán nợ số 3939/2019/MBN.VAMC – Pvcombank.

Cùng ngày 31.12.2019, Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đã uỷ quyền cho Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam có toàn quyền xử lý đối với khoản nợ trên theo Hợp đồng uỷ quyền số 3940/2019/UQ.VAMC – Pvcombank.

Sau khi thu giữ, Ngân hàng Pvcombank đã làm việc với 198 khách hàng đã mua căn hộ của công ty Sông Đà mà chuyển tiền về tài khoản của Công ty Sông

Đà mở tại ngân hàng Pvcombank, trong đó PAMC đã mua lại 177 căn, 21 căn còn lại khách hàng chưa đồng ý chuyển nhượng lại cho ngân hàng. Cụ thể: 117 căn gồm: A0704, A0705, A0706, B0704, B0705, A0803, A0804, A0806, A0807, A0902, A0903, A0904, A0905, A0906, A0907, B0902, B0904, B0905, B0907, A1002, A1004, A1005, A1007, B1002, B1003, B1004, B1005, B1007, A12A03, A12A04, A12A05, A12A06, A12A08, B12A04, B12A05, B12A06, A1404, A1702, A1703, A1704, A1705, A1707, B1703, B1704, B1705, B1706, A1802, A1803, A1804; B1801, B1802, B1803, B1804, B1805, B1807, B1808, A1902, A1903, A1904, A1906, A1907, B1902, B1903, B1904, B1906, B1907, A2002, A2003, A2004, A2005, A2006, A2007, B2003, B2004, B2005, B2006, A2204, A2205, A2206, A2302, A2303, A2304, A2305, A2307, A2308, B2302, B2305, A2403, A2404, A2405, A2406, A2407, B2402, B2403, B2404, B2405, B2407, B2704, A2504, A2507, B2501, B2504, B2505, A2702, A2703, A2704, A2705, A2706, A2707, B2701, B2702, B2703, B2704, B2705, B2706, B2707, A2802, A2804, A2805, A2807, B2802, B2805, A2904, A2905, A2907, B2905, A3203, B3205, B3206, A3302, A3303, A3304, A3305, A3307, B3302, B3303, B3304, B3305, B3306, B3307, A3402, A3403, A3404, A3405, A3406, A3407, B3402, B3403, B3404, B3405, B3406, B3407, A3504, A3505, A3506, A3702, A3703, A3704, A3705, A3706, A3707, B3702, B3703, B3704, B3705, B3706, B3707, B4005, A4204, A4304, A4404, B4605, A4704, B4705, B4805, B4806, B4807. – 21 căn gồm: B2502, A1504, A2506, B1506, A1401, B1408, A2503, B4808, A4805, A4806, A4807, A4808, B0707, A1806, A1807, B0803, A1905, B2002, A2306, A4604, B1905.

- 105 căn hộ Công ty Hoàng Vương bàn giao cho PAMC để thực hiện khoản nợ hai bên gồm: A0801, A0802, A0805, A0808, B0801, B0802, B0804, B0805, B0806, B0807, A1601, A1602, A1603, B1601, B1602, B1603, B1604, B1605, B1606, B1607, B1608, A1706, B1702, A2201, A2202, A2203, A2207, A2208, B2201, B2202, B2203, B2204, B2205, B2206, B2207, B2208, A2601, A2602, A2603, A2604, A2606, A2607, A2608, B2601, B2602, B2603, B2604, B2605, B2606, B2607, B2608, A2906, A3001, A3002, A3003, A3004, A3005, A3006, A3007, A3008, B3001, B3002, B3003, B3004, B3005, B3006, B3007, B3008, A3201, A3202, A3204, A3208, A3508, A3801, A3802, A3803, A3804, A3805, A3806, A3807, A3808, B3801, B3802, B3803, B3804, B3805, B3806, B3807, B3808, A4501, A4502, A4503, A4504, A4505, A4506, A4507, A4508, B4501, B4502, B4503, B4504, B4505, B4506, B4507, B4508.

Nay Nguyên đơn đề nghị toà án giải quyết:

- Buộc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 phải hoàn trả số tiền tạm tính đến

hết ngày 03.08.2023 cho PVcombank là: Tiền gốc: 478.524.993.435đ. Tiền lãi: 526.318.148.793đ. Tổng gốc và lãi: 1.004.846.142.228đ.

- Buộc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 phải trả cho PVcombank các khoản nợ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng cho đến khi tất toán khoản vay.

- Nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì đề nghị tòa án tuyên nguyên đơn có quyền xử lý tài sản hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên xử lý các tài sản thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor tại số 55 đường 430 phường Vạn Phúc, Hà Đông, Hà Nội và Quyền quản lý khai thác 4 sàn thương mại, các quyền, quyền lợi, quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn, bồi thường, đền bù, hoa lợi lợi tức và các khoản thanh toán khác gắn liền hoặc phát sinh từ tài sản là 4 sàn thương mại tại địa chỉ tầng 1 – 4 tòa nhà CT1, khu đô thị Văn Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Từ thời điểm thu giữ thì tài khoản của Sông Đà 1.01 mở tại ngân hàng không phát sinh có. Trong trường hợp không đủ thì đề nghị công ty Sông Đà tiếp tục phải trả nợ cho ngân hàng.

\* **Đại diện của công ty cổ phần Sông Đà 1.01 trình bày:** Phía bị đơn xác nhận có vay nợ ngân hàng, có thể chấp tài sản như ngân hàng trình bày. Về khoản nợ gốc và lãi đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ hồ sơ để xem xét nghĩa vụ của công ty Sông Đà 1.01 với ngân hàng. Phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phân tố như sau:

- Tuyên ngân hàng PVcombank vi phạm quy định về thu giữ tài sản bảo đảm, buộc ngân hàng hủy bỏ Quyết định thu giữ dự án trái phép và yêu cầu nguyên đơn/ngân hàng bàn giao lại toàn bộ dự án cho chủ đầu tư.

- Buộc nguyên đơn/ngân hàng bồi thường toàn bộ thiệt hại gây ra do hành vi thu giữ trái phép dự án trên. Cụ thể là các khoản lãi quán hạn/lãi phạt mà Sông Đà 1.01 phải chịu từ ngày thu giữ đến thời điểm hiện tại và các khoản thiệt hại phát sinh khác bao gồm nhưng không toàn bộ các khoản: bồi thường cho các nhà thầu, các khách hàng mua căn hộ, thiệt hại do các căn hộ không bán được trong suốt quá trình thu giữ.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, công ty Sông Đà luôn có thiện chí hòa giải nhưng chưa đưa ra được phương án cụ thể để tiếp tục thực hiện dự án.

\* **Đại diện theo ủy quyền của Công ty Hoàng Vương trình bày:** Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Công ty không có ý kiến nào khác.

\* **Đại diện theo ủy quyền của Tổng công ty lâm nghiệp Việt Nam trình bày:** Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Pvcombank đã tiến

hành thu giữ tài sản bảo đảm là Dự án khi chưa đáp ứng các điều kiện của pháp luật gây thiệt hại lớn đến Dự án cũng như thiệt hại cho Chủ đầu tư. Đề nghị ngân hàng phải bồi thường thiệt hại cho chủ đầu tư. Tổng công ty có đơn yêu cầu độc lập đề nghị:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Sông Đà 1.01 trong vụ án.
2. Tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết của cơ quan điều tra.

**\* Đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Ngọc Linh trình bày:** Chị Linh đã kí hợp đồng mua bán 3 tầng thương mại 1-2-3 tại dự án tòa nhà hỗn hợp đa năng Vinafor nay là Tokyo tower với công ty Sông Đà 1.01 vào ngày 13.06.2016 với giá trị hợp đồng là 34.200.000.000đ. Cùng ngày chị Linh đã chuyển 30.000.000.000đ vào tài khoản của công ty Sông Đà 1.01 mở tại ngân hàng Pvcombank theo quy định của hợp đồng. Ngày 15.12.2017, công ty Sông Đà 1.01 đã bàn giao toàn bộ mặt bằng sàn thương mại mua bán cho chị Linh. Đã có biên bản bàn giao. Số tiền còn lại phải thanh toán theo hợp đồng là 4.200.000.000đ chị Linh sẽ thanh toán theo đúng quy định tại hợp đồng đã kí. Đối với yêu cầu của ngân hàng về việc phát mại tài sản còn lại, chị Linh không đồng ý với việc ngân hàng yêu cầu kê biên 3 tầng thương mại mà chị Linh đã mua. Trường hợp dự án mà có được bán cho bên thứ 3 thì bên mua lại dự án vẫn phải bảo đảm quyền lợi cho chị Linh theo hợp đồng chị Linh đã kí với Sông Đà. Đề nghị ngân hàng giải thích rõ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu được xử lý tài sản và đề nghị toà án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người mua ngay tình là chị Linh.

**\* Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đặng Vân Thuận trình bày:** Chị có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết bao gồm:

- Công nhận giá trị pháp lý và hiệu lực của 32 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư kí ngày 14.06.2015 giữa Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 và chị Đặng Vân Thuận.

- Công nhận Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 đã nhận bằng tiền mặt của chị Thuận số tiền 52.841.352.000đ theo vi bằng số 0477.2018/VB-TPLHN do thừa phát lại viên văn phòng thừa phát lại Hà Nội lập ngày 17.09.2018 và phiếu thu tiền mặt của Công ty cổ phần Sông Đà 1.01.

- Công nhận giá trị pháp lý và hiệu lực của giao dịch vay số tiền 10.800.000.000đ vào ngày 13.06.2015 giữa bên vay là Công ty cổ phần Sông Đà



1.01 và bên cho vay là chị Đặng Vân Thuận, đến nay chưa chi trả như ghi nhận tại vi bằng số 0477.2018/VB-TPLHN do thừa phát lại viên văn phòng thừa phát lại Hà Nội lập ngày 17.09.2018.

**\* Đại diện theo ủy quyền Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PAMC) trình bày:** Đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/7/2014, giữa công ty cổ phần Sông Đà 1.01 (bên A) và bà Phạm Thị Hồng Mai (bên B) có kí *Hợp đồng mua bán văn phòng tòa nhà cao tầng CT1 Văn Khê - KĐT mới Văn Khê - Hà Đông - Hà Nội*, nội dung: Bên A đồng ý bán cho bên B 01 mặt bằng sàn thuộc Khu nhà ở cao tầng CT1 – Văn Khê – Hà Đông – Hà Nội, diện tích tạm tính 1.000m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng chung 2.808.87m<sup>2</sup>. Vị trí: Lô bên trái, bên phải sàn tầng 01. Đơn giá 20.000.000đ (hai mươi tỉ đồng). Ngay sau khi kí hợp đồng, bên B đã chuyển cho bên A số tiền 15.000.000.000đ (mười lăm tỉ đồng) theo phiếu thu ngày 16.07.2014. Việc mua bán căn hộ giữa 2 bên được xác lập trước khi kí hợp đồng thế chấp với ngân hàng. Công ty Sông Đà cũng thừa nhận việc này.

Ngày 01.06.2015, giữa Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 (bên A) và bà Phạm Thị Hồng Mai (bên B) kí *Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp và Chung cư cao cấp VINAFOR tại địa chỉ: 55 Vạn Phúc, Hà Đông, Hà Nội*. Nội dung: Bên A đồng ý bán cho bên B 18 căn hộ tầng 15, tổng diện tích 2.000m<sup>2</sup>, đơn giá 18.000.000đ/m<sup>2</sup>. Tổng giá trị: 36.000.000.000đ. Bên B đã thanh toán số tiền 20.000.000.000đ theo Phiếu thu ngày 01.06.2015. Toàn bộ số tiền này đã không được chuyển vào tài khoản của công ty Sông Đà mở tại PVCombank.

Ngày 25.04.2024, vợ chồng bà Mai và PAMC đã kí kết các văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán văn phòng Tòa nhà cao tầng CT1 Văn Khê tại tầng 1 và hợp đồng mua bán các căn hộ chung cư tại Dự án tòa nhà hỗn hợp và Chung cư cao cấp Vinafor. Xác nhận PAMC hiện nay là bên thế quyền của bà Mai.

Những vấn đề Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết bao gồm:

**\* Đối với Hợp đồng mua bán sàn thương mại:**

Công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng mua bán văn phòng tòa nhà cao tầng CT1 Văn Khê - KĐT mới Văn Khê - Hà Đông - Hà Nội ký ngày 16/7/2014 giữa Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 và bà Phạm Thị Hồng Mai (nay bên thế quyền là PAMC).

Buộc Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 hoàn thành các nghĩa vụ đã thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán văn phòng tòa nhà cao tầng CT1 Văn Khê - KĐT mới Văn Khê - Hà Đông - Hà Nội để Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho PAMC. Cụ thể như sau: Khi Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 cấp hóa đơn VAT và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với sàn tầng 1 thuộc Khu nhà ở cao tầng CT1 - Văn Khê - Hà Đông - Hà Nội cho PAMC thì PAMC có nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền đợt 2 là: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng chẵn) cho Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 và số tiền này được đối trừ vào phần nghĩa vụ mà Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 phải thanh toán cho PAMC tại mục 3.2 dưới đây.

\* Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư:

Chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp và Chung cư cao cấp VINAFOR tại địa chỉ: 55 Vạn Phúc, Hà Đông, Hà Nội ký ngày 1/6/2015 giữa Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 và bà Phạm Thị Hồng Mai (nay bên thế quyền là PAMC) vì lý do Chủ đầu tư đã vi phạm nghiêm trọng các điều khoản quy định về nghĩa vụ của bên bán, vi phạm thời gian bàn giao căn hộ.

Buộc Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 phải trả cho PAMC toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 20/6/2024 là: 38.896.000.000 đồng (Ba mươi tám tỷ, tám trăm chín mươi sáu triệu đồng chẵn). Bao gồm, số tiền đã nộp theo theo phiếu thu ngày 1/6/2015 là 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng chẵn) và tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ tạm tính đến ngày 20/06/2024 là: 18.896.000.000 đồng (Mười tám tỷ tám trăm chín mươi sáu triệu đồng chẵn).

Sau khi trừ đi số tiền PAMC phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 tại mục 3.1 nêu trên thì Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 còn phải trả cho PAMC toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 20/6/2024 là: 33.896.000.000 đồng.

Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 không trả ngay số tiền nêu trên thì Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 còn phải tiếp tục chịu phần lãi chậm thi hành án đối với số tiền 33.896.000.000 đồng kể từ thời điểm PAMC có đơn yêu cầu thi hành án.

\* **Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan** đang thuê và kinh doanh tại CT 1 Văn Khê là Phạm Hoàng Cường, Trần Thị Mai, Vũ Thị Hồng,

Hoàng Thị Tiến, Lê Văn Hùng đều có đơn xin vắng mặt và không có yêu cầu hay đề nghị gì khác.

***Tại phiên toà hôm nay:***

\* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn có mặt tại phiên toà buổi sáng ngày 26.11.2024 và vắng mặt từ chiều ngày 26.11.2024. Luật sư có gửi bản trình bày quan điểm tranh luận. Nguyên đơn có mặt tại phiên toà có ý kiến: mặc dù luật sư vắng mặt nhưng đã có luận cứ bảo vệ cho nguyên đơn, tại phiên toà nguyên đơn có thể tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình và thống nhất với luận cứ của luật sư như sau: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xin rút một phần yêu cầu về phần tính lãi phạt, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì: Ngân hàng dùng giải ngân cho công ty Sông Đà căn cứ theo hợp đồng cho vay đã thoả thuận ngân hàng chỉ giải ngân cho các nhà thầu, nhưng tại thời điểm yêu cầu giải ngân thì công ty không xuất trình được hồ sơ theo thủ tục rút vốn vay và điều kiện rút vốn vay mà hai bên đã cam kết, công ty không còn khả năng trả nợ. Từ thời điểm 31.12.2017, khoản nợ của công ty Sông Đà đã chuyển sang nợ nhóm 4 nợ xấu. Giữa ngân hàng và công ty Sông Đà đã có rất nhiều buổi làm việc để công ty có thể tái cơ cấu lại và trả nợ cho ngân hàng. Công ty Sông Đà cũng có công văn trả lời về việc đồng ý bàn giao tài sản bảo đảm cho ngân hàng tại dự án Vinafor. Công ty Sông Đà không có biện pháp nào ngoài việc tự bán các căn hộ và chuyển trực tiếp tiền cho công ty Sông Đà mà không làm theo thoả thuận. Ngân hàng khẳng định việc ngân hàng thu giữ là đúng về thủ tục và trình tự theo Nghị Quyết 42. Tại thời điểm thu giữ, không có bất kì nhà thầu nào còn hoạt động tại dự án, điều này được ghi nhận tại vi bằng mà ngân hàng đã lập khi thu giữ. Tại hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và công ty Sông Đà đã có thoả thuận về việc ngân hàng được quyền thu giữ tài sản.

- Đối với yêu cầu của chị Linh: đề nghị toà án không công nhận hợp đồng mua bán 3 sàn thương mại giữa chị Linh và công ty Sông Đà 1.01 vì công ty Sông Đà khi kí hợp đồng mua bán với chị Linh đã vi phạm thoả thuận với ngân hàng, cụ thể là giá bán cho chị Linh thấp hơn giá mà công ty Sông Đà 1.01 đã thoả thuận với ngân hàng khi bán cho khách hàng. Ngân hàng PVCombank sẽ

bồi hoàn số tiền 30.000.000.000đ cho chị Linh, và số tiền này công ty Sông Đà 1.01 phải nhận nợ lại với ngân hàng.

- Đối với yêu cầu của PAMC: đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của PAMC vì PAMC là người mua ngay tình và là bên thế quyền của bà Mai. Bản thân công ty Sông Đà cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng 01 sàn thương mại tầng 1 tòa nhà cao tầng CT1 Văn Khê - KĐT mới Văn Khê - Hà Đông - Hà Nội cho bà Phạm Thị Hồng Mai, thời điểm chuyển nhượng là trước khi kí hợp đồng thế chấp với ngân hàng. Việc mua bán hoàn toàn ngay tình. Nguyên đơn hiện nay chỉ yêu cầu phát mại 3 sàn thương mại tại khu CT 2 Văn Khê từ tầng 2 đến tầng 4. Việc mua bán các căn hộ chung cư tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp và Chung cư cao cấp VINAFOR tại địa chỉ: 55 Vạn Phúc, Hà Đông, Hà Nội giữa công ty Sông Đà 1.01 và bà Mai nhưng tiền không chuyển về tài khoản của công ty mở tại Ngân hàng là hoàn toàn do lỗi của công ty Sông Đà. Đề nghị toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu của chị Thuận: đề nghị Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng mua bán giữa công ty Sông Đà 1.01 và chị Thuận vì khi thực hiện hợp đồng mua bán này thì chị Thuận không chuyển tiền vào tài khoản của công ty Sông Đà 1.01 mở tại ngân hàng nên ngân hàng không biết và tại phiên toà, công ty Sông Đà 1.01 đã thừa nhận việc làm đó là sai, trách nhiệm này thuộc về công ty Sông Đà.

- Đối với yêu cầu của công ty Vinafor: quyền và lợi ích đồng chủ đầu tư của Vinafor đã được Vinafor và công ty Sông Đà 1.01 thoả thuận bằng 1 bản án khác đã có hiệu lực pháp luật. Cơ quan thi hành án đã có công văn gửi cho ngân hàng về việc xác minh tài khoản có của công ty Sông Đà đến ngân hàng vì Vinafor đã có đơn thi hành án.

\* ***Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn*** có mặt tại phiên toà trình bày quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì:

- Công ty thừa nhận có kí hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp như ngân hàng trình bày. Đối với khoản vay nợ, tiền lãi giữa công ty Sông Đà và Ngân hàng, đề nghị toà án căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Việc thu giữ tài sản bảo đảm của ngân hàng là không đúng theo trình tự, thủ tục và tinh thần nghị quyết 42. Cụ thể:

+ Theo điều 7.4, điều 9.3 của hợp đồng cho vay thì ngân hàng đã không ban hành văn bản thông báo cho công ty dẫn đến công ty Sông Đà hiểu lầm thời hạn trả nợ là ngày 31.08.2018.

+ Công ty Sông Đà thừa nhận việc kí hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án Vinafor và yêu cầu khách hàng không chuyển tiền vào tài khoản của công ty Sông Đà mở tại ngân hàng PVCombank là không đúng. Việc vi phạm của công ty Sông Đà về việc bán một số căn hộ mà tiền không chuyển về tài khoản của công ty mở tại PVCombank thì thời điểm đó ngân hàng không biết.

- Ngân hàng đã vi phạm điều 7 Nghị quyết 42:

+ Tại thời điểm thu giữ, công ty Sông Đà không đồng ý bàn giao tài sản mà đáng lẽ phải có sự đồng ý của công ty thì ngân hàng mới được thu giữ.

+ Khi thu giữ tài sản đảm bảo ngân hàng không thông báo cho đồng chủ đầu tư Vinafor. Ngân hàng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công khai thông tin, không đưa ra thông báo về thời điểm cụ thể thu giữ tài sản đảm bảo. Dẫn đến việc nhà thầu không thể kiểm kê tài sản khi bị thu giữ.

+ Sau khi ngân hàng thu giữ thì Vinafor đã gửi nhiều văn bản đến cơ quan chức năng nhưng không nhận được phản hồi.

+ Tại thời điểm thu giữ thì theo người uỷ quyền được thông báo lại còn có nhà thầu UDIC và Công ty Long Thanh đang thi công trên đó. Nhưng đại diện theo uỷ quyền không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc này.

+ Sau khi thu giữ ngân hàng đã không bảo quản tốt tài sản.

Đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn phải bồi thường cho công ty số tiền như kết luận thẩm định giá số tiền là 754.399.000.000đ.

Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên toà để xác minh các nhà thầu đang hoạt động tại dự án ở thời điểm thu giữ.

- Công ty thừa nhận có kí 02 hợp đồng mua bán với bà Mai. Cụ thể: Hợp đồng mua bán văn phòng tòa nhà cao tầng CT1 Văn Khê - KĐT mới Văn Khê - Hà Đông - Hà Nội ký ngày 16/7/2014 giữa Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 và bà Phạm Thị Hồng Mai và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp và Chung cư cao cấp VINAFOR tại địa chỉ: 55 Vạn Phúc, Hà Đông, Hà

Nội ký ngày 1/6/2015 giữa Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01. Công ty cũng đã nhận đúng số tiền như PAMC trình bày. Nay PAMC thế quyền và có yêu cầu độc lập thì công ty không có ý kiến. Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* **Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Linh** trình bày quan điểm tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử: không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với phần diện tích 3 sàn thương mại mà chị Linh đã mua vì: Khi kí hợp đồng mua bán với công ty Sông Đà, chị Linh đã chuyển ngay tiền vào tài khoản của công ty Sông Đà được mở tại ngân hàng PVCombank, chị Linh đã thực hiện đúng cam kết như công ty Sông Đà kí với Pvcombank. Còn việc giữa công ty và ngân hàng có cam kết giá bán nào khác thì chị Linh không thể biết và cũng không có nghĩa vụ phải biết. Hơn nữa nếu ngân hàng có yêu cầu hay ý kiến thì tại thời điểm chị Linh chuyển tiền thì ngân hàng phải có ý kiến luôn. Trong vụ án này, ngay từ đầu ngân hàng không có ý kiến nào khác về việc giá mua bán sản thương mại mà chị Linh mua của công ty Sông Đà, chỉ tại phiên toà ngày hôm nay, ngân hàng mới yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận hợp đồng mua bán giữa chị Linh và công ty Sông Đà là hoàn toàn vô lý và vượt quá yêu cầu khởi kiện. Trường hợp nếu ngân hàng có yêu cầu thì cũng đã hết thời hạn 3 năm theo Bộ luật dân sự kể từ ngày chị Linh kí hợp đồng mua bán với công ty Sông Đà. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng mua bán giữa chị Linh và công ty Sông Đà 1.01 đối với 3 sàn thương mại tầng 1 + 2 + 3 tại toà nhà Vinafor. Trong trường hợp nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp thì bên nhận chuyển nhượng dự án phải thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư tiếp tục thực hiện hợp đồng với chị Linh. Chị Linh cam kết sẽ tiếp tục thực hiện và hoàn tất nghĩa vụ theo đúng như nội dung hợp đồng mua bán đã được kí kết.

\* **Đại diện theo uỷ quyền của chị Linh** có mặt tại phiên toà nhất trí với quan điểm của luật sư và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của chị Linh, không thể để ngân hàng muốn thay đổi thế nào cũng được.

\* **Đại diện theo uỷ quyền của chị Thuận** có mặt tại phiên toà trình bày quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì ngân hàng đã thu giữ không đúng trình tự và thủ tục theo Nghị quyết 42, gây thiệt hại đến chính ngân hàng, chủ đầu tư, các nhà thầu và cả các cá nhân đã mua tài sản trên dự án. Hợp đồng giữa chị Thuận và công ty được kí ngay tình và hợp pháp. Nguyên đơn đề nghị yêu cầu tuyên bố vô hiệu là nằm ngoài phạm vi giải quyết vụ án này. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Thuận. Cụ thể:

+ Công nhận giá trị pháp lý và hiệu lực của 32 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư kí ngày 14.06.2015 giữa Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 và chị Đặng Vân Thuận.

+ Công nhận Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 đã nhận bằng tiền mặt của chị Thuận số tiền 52.841.352.000đ theo vi bằng số 0477.2018/VB-TPLHN do thừa phát lại viên văn phòng thừa phát lại Hà Nội lập ngày 17.09.2018 và phiếu thu tiền mặt của Công ty cổ phần Sông Đà 1.01.

+ Công nhận giá trị pháp lý và hiệu lực của giao dịch vay số tiền 10.800.000.000đ vào ngày 13.06.2015 giữa bên vay là Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 và bên cho vay là chị Đặng Vân Thuận, đến nay chưa chi trả như ghi nhận tại vi bằng số 0477.2018/VB-TPLHN do thừa phát lại viên văn phòng thừa phát lại Hà Nội lập ngày 17.09.2018.

Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên toà để xác minh các nhà thầu đang hoạt động tại dự án ở thời điểm thu giữ.

\* *Đại diện theo uỷ quyền của Vinafor* trình bày quan điểm tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì ngân hàng đã thu giữ không đúng trình tự và thủ tục theo Nghị quyết 42, gây thiệt hại đến chính ngân hàng, chủ đầu tư, các nhà thầu và cả các cá nhân đã mua tài sản trên dự án.

\* *Đại diện theo uỷ quyền của PAMC* trình bày quan điểm tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của công ty PAMC vì: việc kí kết giữa bà Mai và công ty Sông Đà là ngay tình và công ty Sông Đà cũng thừa nhận, PAMC là bên thế quyền nên cần được bảo vệ.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hà Đông tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước khi mở phiên toà: Thẩm phán, Thư ký Toà án thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước khi mở phiên toà. Tại phiên toà: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

**Đề nghị:** Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đối với Công ty cổ phần Sông Đà 1.01.

- Buộc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 có trách nhiệm trả nợ cho Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam tổng số tiền nợ theo Hợp đồng cho vay dự án số 468/2014/SONGDA1.01/HDTD/PVB-HO và các phụ lục hợp đồng ngày 29.08.2014 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 226/2016/HĐHMBL/SONGDA1.01/PVB-HAN ngày 21.09.2016 và các phụ lục, các khế ước nhận nợ tính đến ngày 26.11.2024 là: 1.106.742.988.790đ trong đó số tiền nợ gốc là 478.524.993.435đ, số tiền nợ lãi (tính đến ngày 26.11.2024): 628.217.995.355đ và tiếp tục trả nợ lãi cho ngân hàng. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn rút phần yêu cầu tính lãi phạt.

Công nhận giá trị hợp đồng mua bán 03 tầng thương mại 1 – 2 – 3 tại dự án toà nhà hỗn hợp đa năng Vinafor nay là Tokyo Tower giữa chị Trịnh Ngọc Linh và công ty cổ phần Sông Đà 1.01. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Linh tiếp tục thực hiện và hoàn tất nghĩa vụ theo đúng như nội dung hợp đồng mua bán đã được kí kết. Buộc công ty cổ phần Sông Đà 1.01 và nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện những nội dung trong hợp đồng đã kí với chị Trịnh Ngọc Linh.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PAMC). Buộc công ty Sông Đà 1.01 phải hoàn tất nghĩa vụ đã thoả thuận với bà Phạm Thị Hồng Mai (bên thế quyền là PAMC). Sau khi công ty Sông Đà 1.01 cấp hoá đơn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn



liên với đất đối với sàn tầng 1 tại địa chỉ tòa nhà CT1, khu đô thị Văn Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thì PAMC có nghĩa vụ thanh toán cho công ty Sông Đà 1.01 số tiền 5.000.000.000.000đ. Buộc công ty Sông Đà phải hoàn trả PAMC số tiền 20.000.000.000đ và 18.896.000.000đ tiền phạt vi phạm. Tổng số tiền là 38.896.000.000đ. Đối trừ nghĩa vụ thì công ty Sông Đà 1.01 phải thanh toán cho PAMC số tiền 33.896.000.000đ.

Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 không trả ngay số tiền nêu trên thì Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 còn phải tiếp tục chịu phần lãi chậm thi hành án đối với số tiền 33.896.000.000 đồng kể từ thời điểm PAMC có đơn yêu cầu thi hành án.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu đối với sàn thương mại tầng 1 tòa nhà CT1, khu đô thị Văn Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- Trường hợp công ty cổ phần Sông Đà 1.01 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản tiền nêu trên thì Nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho ngân hàng. Cụ thể là:

Đối với hợp đồng thế chấp sàn thương mại CT 1: Toàn bộ các nguồn thu và các quyền hợp đồng phát sinh từ các hợp đồng thế chấp. Quyền quản lý khai thác 3 sàn thương mại, các quyền, quyền lợi, quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn, bồi thường, đền bù, hoa lợi lợi tức và các khoản thanh toán khác gắn liền hoặc phát sinh từ tài sản là 3 sàn thương mại tại địa chỉ tầng 2 - 3 - 4 tòa nhà CT1, khu đô thị Văn Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai trên đất là Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor (nay là dự án Tokyo Tower) tại địa chỉ số 55 đường 430 Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Với điều kiện: bên nhận chuyển dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor (nay là dự án Tokyo Tower) phải đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án (bao gồm nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư/văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán với tổng số 303 căn hộ và 03 sàn thương mại đã chuyển nhượng cho chị Trịnh Ngọc Linh và tiến hành các

thủ tục để tiếp tục thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng.

Trong trường hợp số tiền phát mại, thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thì Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

- Bác yêu cầu phản tố của công ty cổ phần Sông Đà 1.01.

- Ghi nhận sự việc công ty Sông Đà 1.01 và chị Đặng Vân Thuận có kí 32 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư kí ngày 14.06.2015, Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 đã nhận bằng tiền mặt của chị Thuận số tiền 52.841.352.000đ và số tiền 10.800.000.000đ vào ngày 13.06.2015.

- Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

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

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

\* *Về quan hệ pháp luật:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đại chúng Việt Nam và Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 đã xác lập giao dịch dân sự thông qua việc kí kết **Hợp đồng cho vay dự án số 468/2014/SONGDA1.01/HDTD/PVB-HO** và các phụ lục hợp đồng ngày 29.08.2014 và **Hợp đồng hạn mức tín dụng số 226/2016/HĐHMBL/SONGDA1.01/PVB-HAN** ngày 21.09.2016 và các phụ lục nên xác định đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

\* *Về thẩm quyền giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện:*

Tranh chấp trong vụ án là tranh chấp Hợp đồng cho vay dự án và hợp đồng hạn mức tín dụng. Bị đơn là Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 có địa chỉ tại tổ Tầng 4 Tòa nhà CT1 Văn Khê, khu đô thị Văn Khê, phường La Khê, Hà Đông, thành phố Hà Nội. Vì vậy, tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo loại

việc, theo cấp toà án và theo lãnh thổ quy định tại khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn về việc đòi tiền cho vay Hợp đồng tín dụng. Vì vậy, xác định vụ án còn thời hiệu khởi kiện.

\* *Về thủ tục tố tụng khác:* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn và chị Thuận đề nghị tòa án đưa các nhà thầu và những người mua căn hộ đã kí hợp đồng mua bán với công ty Sông Đà 1.01 mà không chuyển tiền vào tài khoản của công ty Sông Đà 1.01 mở tại ngân hàng PVCombank vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, trước đây bị đơn cho rằng tại thời điểm thu giữ thì có nhiều nhà thầu còn đang thi công tại dự án nhưng tại phiên tòa hôm nay đại diện theo uỷ quyền của bị đơn khẳng định chỉ có 02 nhà thầu là công ty UDIC và công ty Long Thanh đang thi công. Tuy nhiên, người đại diện theo uỷ quyền chỉ được thông báo lại như vậy mà không có tài liệu chứng cứ chứng minh nào thể hiện tại thời điểm ngân hàng thu giữ còn có nhà thầu đang hoạt động. Tại phiên tòa hôm nay, công ty Long Thanh cũng có mặt nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc tại thời điểm thu giữ công ty đang thi công tại dự án. Tại biên bản và vi bằng thu giữ của ngân hàng thể hiện tại thời điểm thu giữ không có bất kì nhà thầu nào đang thi công tại dự án. Hội đồng xét xử đã tạm dừng vụ án để các bên cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh. Nhưng sau thời gian tạm ngừng phiên tòa, không có đương sự nào chung cấp tài liệu liên quan đến việc các nhà thầu đang thi công tại dự án tại thời điểm thu giữ. Vì vậy, yêu cầu của bị đơn và chị Thuận đưa ra là không có căn cứ. Các nhà thầu nếu nhận thấy bị thiệt hại và có đủ căn cứ chứng minh thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với yêu cầu đưa những người mua căn hộ đã kí hợp đồng mua bán với công ty Sông Đà 1.01 mà không chuyển tiền vào tài khoản của công ty Sông Đà 1.01 mở tại ngân hàng PVCombank vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Nhận thấy: Tại phiên tòa hôm nay, công ty Sông Đà thừa nhận việc tự ý huy động vốn (trong khi ngân hàng vẫn đang giải ngân để công ty thực hiện dự án) bằng cách bán các căn hộ cho người mua mà không chuyển tiền vào tài khoản của công ty Sông Đà 1.01 mở tại ngân hàng

PVCombank là sai. Xác định đây là trách nhiệm của công ty Sông Đà 1.01. Do đó, những người mua căn hộ này có quyền khởi kiện công ty Sông Đà 1.01 bằng vụ án khác mà không đưa họ tham gia tố tụng trong vụ án này.

Đối với yêu cầu đưa bà Phạm Thị Hồng Mai vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Xét thấy: trong vụ án này, mặc dù bà Mai có kí 02 hợp đồng với công ty Sông Đà là Hợp đồng mua bán văn phòng tòa nhà cao tầng CT1 Văn Khê - KĐT mới Văn Khê - Hà Đông - Hà Nội ký ngày 16/7/2014 và Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp và Chung cư cao cấp VINAFOR tại địa chỉ: 55 Vạn Phúc, Hà Đông, Hà Nội ký ngày 1/6/2015 nhưng sau đó bà Phạm Thị Hồng Mai đã kí chuyển nhượng lại cho PAMC và nhận được đủ quyền lợi. PAMC được xác định là bên thế quyền. Công ty Sông Đà thừa nhận có việc kí kết với bà Mai, PAMC là bên thế quyền và không có ý kiến đối với 02 hợp đồng này, bà Mai có đơn trình bày không tham gia tố tụng nên việc đưa bà Mai vào tham gia với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không cần thiết.

[2] *Về nội dung vụ án:*

\* *Về hiệu lực của hợp đồng:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đại chúng Việt Nam và Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 đã xác lập giao dịch dân sự thông qua việc kí kết **Hợp đồng cho vay dự án số 468/2014/SONGDA1.01/HDTD/PVB-HO** và các phụ lục hợp đồng ngày 29.08.2014 và **Hợp đồng hạn mức tín dụng số 226/2016/HĐHMBL/SONGDA1.01/PVB-HAN** ngày 21.09.2016 và các phụ lục, các khế ước nhận nợ. Việc kí kết hợp đồng, phụ lục hợp đồng và Khế ước nhận nợ trên là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

\* *Về yêu cầu trả nợ gốc của nguyên đơn:*

Sau khi kí kết hợp đồng, PVcomBank đã tiến hành giải ngân cho Công ty CP Sông Đà 1.01 tổng cộng 72 lần, tổng số tiền đã giải ngân là **704.531.102.809** đồng. Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 đã nhận đủ số tiền để sử dụng và đã trả được một phần gốc và lãi. Sau đó, Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 không thanh toán tiếp cho Ngân hàng theo thỏa thuận nên đã vi phạm hợp đồng. Ngân hàng khởi kiện buộc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 phải thanh toán trả số tiền nợ gốc

là 478.524.993.435đ theo hợp đồng cho vay dự án và hợp đồng hạn mức tín dụng, phụ lục hợp đồng và các Khế ước nhận nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Thời điểm phát sinh nợ quá hạn là ngày 31.12.2017, Ngân hàng đã chuyển khoản vay của công ty Sông Đà 1.01 sang nợ quá hạn.

\* Ngày 25.09.2018, ngân hàng đã tiến hành thu giữ tài sản là: Toàn bộ tài sản còn lại của Dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor (nay đổi tên là Dự án Tokyo Tower), cụ thể:

- Quyền phải thu từ các Hợp đồng bán căn hộ/sàn Trung tâm thương mại đã ký bán/cho thuê.

- Các căn hộ chưa bán/cho thuê

- Sàn Trung tâm thương mại chưa bán/cho thuê

Công ty Sông Đà cho rằng ngân hàng thu giữ là không đúng và vi phạm quy định pháp luật vì ngân hàng đã không ban hành văn bản thông báo cho công ty dẫn đến công ty Sông Đà hiểu lầm thời hạn trả nợ là ngày 31.08.2018. Tuy nhiên, công ty Sông Đà đã được ngân hàng nhiều lần thông báo về nợ quá hạn, yêu cầu phải trả nợ nhưng công ty Sông Đà không thực hiện đúng lộ trình như cam kết hai bên, sau đó tự hiểu là thời hạn trả nợ là ngày 31.08.2018 là không đúng bản chất việc thỏa thuận giữa ngân hàng và công ty.

Công ty Sông Đà cho rằng: Tại thời điểm thu giữ, công ty Sông Đà không đồng ý bàn giao tài sản mà đáng lẽ phải có sự đồng ý của công ty thì ngân hàng mới được thu giữ. + Khi thu giữ tài sản đảm bảo ngân hàng không thông báo cho đồng chủ đầu tư Vinafor. Ngân hàng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công khai thông tin, không đưa ra thông báo về thời điểm cụ thể thu giữ tài sản đảm bảo. Dẫn đến việc nhà thầu không thể kiểm kê tài sản khi bị thu giữ.

Tuy nhiên, tại biên bản làm việc ngày 17.07.2018, công ty Sông Đà tự đưa ra phương án xử lý nợ là bàn giao tài sản đảm bảo cho ngân hàng. Sau đó, tại biên bản làm việc ngày 21.08.2018 giữa Ngân hàng và công ty Sông Đà đã thống nhất xử lý khoản vay theo các bước 1-2-3. Cụ thể: *công ty Sông Đà tự nguyện bàn giao, chuyển giao và/hoặc ủy quyền bán/chuyển nhượng và Pvccombank được tiếp nhận tài sản sau đây để xử lý, thu hồi khoản nợ theo quy định của Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, chi tiết: Toàn bộ tài sản còn lại của Dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor (nay đổi tên là Dự án Tokyo Tower), cụ thể:*

- Quyền phải thu từ các Hợp đồng bán căn hộ/sàn Trung tâm thương mại đã ký bán/cho thuê.

- Các căn hộ chưa bán/cho thuê

- Sàn Trung tâm thương mại chưa bán/cho thuê.....

Theo quy định tại Điều 7 Nghị quyết 42/2017/QH14 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng thì Ngân hàng có quyền thu giữ tài sản bảo đảm. Việc thu giữ tài sản bảo đảm có sự chứng kiến và xác nhận của Chính quyền địa phương và đã được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục pháp luật.

Trong suốt thời gian thu giữ từ năm 2018, nguyên đơn đã tiến hành bán đấu giá tài sản nhưng do phía bị đơn có nhiều đơn khiếu nại nên không tiến hành bán đấu giá tài sản được. Cũng trong suốt thời gian đó, nguyên đơn luôn tạo điều kiện để công ty đưa ra phương án khắc phục nhưng công ty không thực hiện được.

Do đó hợp đồng cho vay dự án và hợp đồng hạn mức tín dụng giữa hai bên chưa chấm dứt.

\* Về yêu cầu trả nợ lãi của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 phải trả số tiền nợ lãi (tính đến ngày 26.11.2024) trong hạn là 78.303.378.293đ nợ lãi quá hạn là 549.911.617.062đ. Tổng lãi là 628.217.995.355đ và nợ lãi phát sinh từ ngày 27.11.2024 cho đến ngày thanh toán hết nghĩa vụ với nguyên đơn theo hợp đồng cho vay dự án và hợp đồng hạn mức tín dụng, phụ lục hợp đồng và các Khế ước nhận nợ đã kí.

Căn cứ theo hợp đồng cho vay dự án và hợp đồng hạn mức tín dụng, phụ lục hợp đồng và các Khế ước nhận nợ đã kí kết, hai bên đã tự nguyện thỏa thuận kí kết mức lãi suất cho vay theo khế ước nhận nợ theo nguyên tắc lãi suất biến đổi được áp dụng theo quy định của Ngân hàng công bố từng thời kì. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay áp dụng tại ngày đến hạn đối với phần dư nợ đến hạn nhưng chưa được trả. Bằng 100% lãi suất cho vay áp dụng tại ngày đến hạn đối với số dư nợ chưa đến hạn nhưng phải chuyển thành nợ quá hạn.

Tại khoản 2 điều 90 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: *Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.* Việc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 tự nguyện kí kết hợp đồng không vi phạm điều

cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, phù hợp với các điều 388, 389, 390, 391, 402, 405 và 471 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 91, 95 và 98 Luật tổ chức tín dụng năm 2010, do vậy buộc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 phải trả số tiền nợ lãi (tính đến ngày 26.11.2024): 628.217.995.355đ là có căn cứ và được chấp nhận. Tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tính đến ngày 26.11.2024 là: 1.106.792.988.790đ trong đó số tiền nợ gốc là 478.524.993.435đ, số tiền nợ lãi (tính đến ngày 26.11.2024): 628.217.995.355đ.

Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 tiếp tục trả lãi suất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng cho vay dự án và hợp đồng hạn mức tín dụng, phụ lục hợp đồng và các Khế ước nhận nợ đã kí và các văn bản khác đã ký kết kèm theo cho đến khi Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 thanh toán hết khoản nợ cho ngân hàng.

\* Công ty Sông Đà 1.01, Vinafor, đại diện theo uỷ quyền cho của chị Thuận cho rằng ngân hàng PVCombank vi phạm quy định về thu giữ tài sản bảo đảm, buộc ngân hàng hủy bỏ Quyết định thu giữ dự án trái phép và yêu cầu nguyên đơn/ngân hàng bàn giao lại toàn bộ dự án cho chủ đầu tư, tuy nhiên công ty không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc thu giữ là không đúng. Vì thế, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của công ty Sông Đà buộc ngân hàng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi thu giữ nêu trên gây ra.

\* Ngày 13.06.2016, chị Linh đã kí hợp đồng mua bán 3 tầng thương mại 1-2-3 tại dự án tòa nhà hỗn hợp đa năng Vinafor nay là Tokyo tower với công ty Sông Đà 1.01 với giá trị hợp đồng là 34.200.000.000đ, Cùng ngày chị Linh đã chuyển 30.000.000.000đ vào tài khoản của công ty Sông Đà 1.01 mở tại ngân hàng Pvcombank theo quy định của hợp đồng. Ngày 15.12.2017, công ty Sông Đà 1.01 đã bàn giao toàn bộ mặt bằng sàn thương mại mua bán cho chị Linh. Số tiền còn lại phải thanh toán theo hợp đồng là 4.200.000.000đ chị Linh sẽ thanh toán theo đúng quy định tại hợp đồng đã kí. Việc mua bán này thực hiện theo đúng thỏa thuận giữa chị Linh và công ty Sông Đà, phù hợp với nội dung được quy định trong Hợp đồng thế chấp mà ngân hàng đã kí với công ty Sông Đà 1.01. Vì vậy, thấy cần thiết phải bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Linh. Công nhận giá trị hợp đồng mua bán đối với 3 sàn thương mại tầng 1 + 2 + 3 tại tòa nhà Vinafor giữa công ty Sông Đà 1.01 và chị Trịnh Ngọc Linh. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Linh tiếp tục thực hiện và hoàn tất nghĩa vụ theo đúng như nội

dung hợp đồng mua bán đã được kí kết. Ý kiến của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Buộc công ty Sông Đà 1.01 và nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện những nội dung trong hợp đồng đã kí với chị Linh. Trong trường hợp nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp thì bên nhận chuyển nhượng dự án phải thực hiện nghĩa vụ mà chủ đầu tư đã kí kết là tiếp tục thực hiện hợp đồng với chị Linh.

\* Đối với yêu cầu của chị Thuận: Chị Thuận mặc dù kí hợp đồng mua bán căn hộ với công ty Sông Đà 1.01 nhưng tiền mua bán căn hộ chị Thuận không chuyển qua tài khoản của công ty Sông Đà mở tại ngân hàng PVCombank là không phù hợp với nội dung được quy định trong Hợp đồng thế chấp mà ngân hàng đã kí với công ty Sông Đà 1.01. Công ty Sông Đà cũng thừa nhận đã kí kết những hợp đồng này với chị Thuận và việc huy động vốn bằng cách bán cho chị Thuận là sai. Việc này hoàn toàn thuộc trách nhiệm của công ty Sông Đà 1.01.

Ghi nhận sự việc công ty Sông Đà 1.01 và chị Thuận có kí 32 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư kí ngày 14.06.2015, Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 đã nhận bằng tiền mặt của chị Thuận số tiền 52.841.352.000đ và số tiền 10.800.000.000đ vào ngày 13.06.2015.

\* Đối với yêu cầu độc lập của Tổng công ty lâm nghiệp Việt Nam – công ty cổ phần Vinafor đề nghị toà án: 1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Sông Đà 1.01 trong vụ án. 2. Tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết của cơ quan điều tra. Theo quy định tại Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu này là ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đối với nguyên đơn và không được coi là yêu cầu độc lập.

\* Đối với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PAMC):

Xét thấy: Ngày 25.04.2024, vợ chồng bà Phạm Thị Hồng Mai và PAMC đã kí kết các văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán văn phòng Toà nhà cao tầng CT1 Văn Khê tại tầng 1 và hợp đồng mua bán các căn hộ chung cư tại Dự án toà nhà hỗn hợp và Chung cư cao cấp Vinafor. Công ty Sông Đà thừa nhận, không có ý kiến. Xác nhận PAMC hiện nay là bên thế quyền của bà Mai.

Việc mua bán căn hộ giữa 2 bên được xác lập trước khi kí hợp đồng thế chấp với ngân hàng. Công ty Sông Đà cũng thừa nhận việc này. Nguyên đơn cho



rằng việc kí kết giữa công ty Sông Đà và bà Mai là hợp pháp và được pháp luật công nhận. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là các quyền phát sinh từ 3 sàn trung tâm thương mại còn lại tại toà nhà CT1 Văn Khê để thu hồi nợ. Buộc công ty Sông Đà 1.01 phải hoàn tất nghĩa vụ đã thoả thuận cho PAMC. Sau khi công ty Sông Đà 1.01 cấp hoá đơn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với sàn tầng 1 thì PAMC có nghĩa vụ thanh toán cho công ty Sông Đà 1.01 số tiền 5.000.000.000.000đ.

Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán các căn hộ chung cư: xét thấy Bên mua đã thanh toán số tiền 20.000.000.000đ theo Phiếu thu ngày 01.06.2015. Toàn bộ số tiền này đã không được chuyển vào tài khoản của công ty Sông Đà mở tại PVCombank. Vì vậy, trách nhiệm hoàn toàn thuộc về công ty Sông Đà. Tại hợp đồng mua bán có thoả thuận về trách nhiệm chậm bàn giao căn hộ với lãi suất thoả thuận là 1.2%/tháng. Công ty Sông Đà 1.01 đã vi phạm nghĩa vụ. Do đó, yêu cầu của PAMC là có căn cứ và được chấp nhận. Buộc công ty Sông Đà phải hoàn trả PAMC số tiền 20.000.000.000đ và 18.896.000.000đ tiền phạt vi phạm. Tổng số tiền là 38.896.000.000đ.

Đối trừ nghĩa vụ thì công ty Sông Đà 1.01 phải thanh toán cho PAMC số tiền 33.896.000.000đ.

*\* Về yêu cầu kê biên phát mại tài sản đảm bảo của nguyên đơn:*

Nguyên đơn đề nghị tòa án tuyên: Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho ngân hàng. Cụ thể là: Toàn bộ tài sản thuộc dự án toà nhà hỗn hợp và Chung cư cao cấp Vinafor để thu hồi nợ vay. Đồng thời kê biên xử lý tài sản là Quyền quản lý khai thác 3 sàn thương mại, các quyền, quyền lợi, quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn, bồi thường, đền bù, hoa lợi lợi tức và các khoản thanh toán khác gắn liền hoặc phát sinh từ tài sản là 3 sàn thương mại tại địa chỉ tầng 2 – 4 toà nhà CT1, khu đô thị Văn Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: có đủ căn cứ xác định các thoả thuận trong hợp đồng thế chấp (phụ lục hợp đồng thế chấp) các bên tự kí kết có hiệu lực thi hành. Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ là có

căn cứ và được chấp nhận theo đúng nội dung của hợp đồng thế chấp nhưng với điều kiện bên nhận chuyển nhượng dự án toà nhà hỗn hợp và Chung cư cao cấp Vinafor phải đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án (bao gồm nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư/văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán với tổng số 303 căn hộ (cụ thể các căn: A0704, A0705, A0706, B0704, B0705, A0803, A0804, A0806, A0807, A0902, A0903, A0904, A0905, A0906, A0907, B0902, B0904, B0905, B0907, A1002, A1004, A1005, A1007, B1002, B1003, B1004, B1005, B1007, A12A03, A12A04, A12A05, A12A06, A12A08, B12A04, B12A05, B12A06, A1404, A1702, A1703, A1704, A1705, A1707, B1703, B1704, B1705, B1706, A1802, A1803, A1804; B1801, B1802, B1803, B1804, B1805, B1807, B1808, A1902, A1903, A1904, A1906, A1907, B1902, B1903, B1904, B1906, B1907, A2002, A2003, A2004, A2005, A2006, A2007, B2003, B2004, B2005, B2006, A2204, A2205, A2206, A2302, A2303, A2304, A2305, A2307, A2308, B2302, B2305, A2403, A2404, A2405, A2406, A2407, B2402, B2403, B2404, B2405, B2407, B2704, A2504, A2507, B2501, B2504, B2505, A2702, A2703, A2704, A2705, A2706, A2707, B2701, B2702, B2703, B2704, B2705, B2706, B2707, A2802, A2804, A2805, A2807, B2802, B2805, A2904, A2905, A2907, B2905, A3203, B3205, B3206, A3302, A3303, A3304, A3305, A3307, B3302, B3303, B3304, B3305, B3306, B3307, A3402, A3403, A3404, A3405, A3406, A3407, B3402, B3403, B3404, B3405, B3406, B3407, A3504, A3505, A3506, A3702, A3703, A3704, A3705, A3706, A3707, B3702, B3703, B3704, B3705, B3706, B3707, B4005, A4204, A4304, A4404, B4605, A4704, B4705, B4805, B4806, B4807. B2502, A1504, A2506, B1506, A1401, B1408, A2503, B4808, A4805, A4806, A4807, A4808, B0707, A1806, A1807, B0803, A1905, B2002, A2306, A4604, B1905. A0801, A0802, A0805, A0808, B0801, B0802, B0804, B0805, B0806, B0807, A1601, A1602, A1603, B1601, B1602, B1603, B1604, B1605, B1606, B1607, B1608, A1706, B1702, A2201, A2202, A2203, A2207, A2208, B2201, B2202, B2203, B2204, B2205, B2206, B2207, B2208, A2601, A2602, A2603, A2604, A2606, A2607, A2608, B2601, B2602, B2603, B2604, B2605, B2606, B2607, B2608, A2906, A3001, A3002, A3003, A3004, A3005, A3006, A3007, A3008, B3001, B3002,

B3003, B3004, B3005, B3006, B3007, B3008, A3201, A3202, A3204, A3208, A3508, A3801, A3802, A3803, A3804, A3805, A3806, A3807, A3808, B3801, B3802, B3803, B3804, B3805, B3806, B3807, B3808, A4501, A4502, A4503, A4504, A4505, A4506, A4507, A4508, B4501, B4502, B4503, B4504, B4505, B4506, B4507, B4508) và 03 sản thương mại đã chuyển nhượng cho chị Trịnh Ngọc Linh và tiến hành các thủ tục để tiếp tục thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng.

\* *Về án phí và quyền kháng cáo:* Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Đơn và yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Hoàn trả nguyên đơn, PAMC, chị Đặng Vân Thuận tiền tạm ứng án phí.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 35, Điều 39, 147, 177, 220, khoản 2 các điều 227, 235, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 110, 160, 301, 317, 318, 323, 342, 343, 350, 351, 426, 474, Điều 476 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị định số 163 NĐ – CP ngày 29.12.2006 đã được sửa đổi theo nghị định 11/2012/ của Chính Phủ về giao dịch đảm bảo;

Căn cứ Quyết định 1627/2001/QĐ – NHNN ngày 31.12.2001 của Thống đốc ngân hàng Nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng với khách hàng;

Căn cứ Nghị định số 75/2000/ NĐ – CP ngày 8.12.2000 của Chính Phủ về công chứng, chứng thực;

Căn cứ Nghị quyết số 42/2017/QH 14 ngày 21.06.2017 của Quốc Hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Khoản 1 Mục I, Danh mục án phí lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết;

**Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đối với Công ty cổ phần Sông Đà 1.01.

2. Buộc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 có trách nhiệm trả nợ cho Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam tổng số tiền nợ theo Hợp đồng cho vay dự án số 468/2014/SONGDA1.01/HDTD/PVB-HO và các phụ lục hợp đồng ngày 29.08.2014 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 226/2016/HĐHMBL/SONGDA1.01/PVB-HAN ngày 21.09.2016 và các phụ lục, các khế ước nhận nợ tính đến ngày 26.11.2024 là: 1.106.742.988.790đ (một nghìn một trăm linh sáu tỉ, bảy trăm bốn mươi hai triệu chín trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm chín mươi đồng) trong đó số tiền nợ gốc là 478.524.993.435đ (bốn trăm bảy mươi tám tỉ, năm trăm hai mươi tư triệu chín trăm chín mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi lăm đồng), số tiền nợ lãi (tính đến ngày 26.11.2024): 628.217.995.355đ (sáu trăm hai mươi tám tỉ, hai trăm mười bảy triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn ba trăm năm mươi lăm đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn rút phần yêu cầu tính lãi phạt.

3. Buộc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 phải tiếp tục trả số tiền nợ lãi tính theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay dự án số 468/2014/SONGDA1.01/HDTD/PVB-HO và các phụ lục hợp đồng ngày 29.08.2014 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 226/2016/HĐHMBL/SONGDA1.01/PVB-HAN ngày 21.09.2016 và các phụ lục, các khế ước nhận nợ tính cho đến khi trả hết nợ cho Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

4. Công nhận giá trị hợp đồng mua bán 03 tầng thương mại 1 – 2 – 3 tại dự án toà nhà hỗn hợp đa năng Vinafor nay là Tokyo Tower giữa chị Trịnh Ngọc Linh và công ty cổ phần Sông Đà 1.01. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Linh tiếp tục thực hiện và hoàn tất nghĩa vụ theo đúng như nội dung hợp đồng mua bán đã được kí kết. Buộc công ty cổ phần Sông Đà 1.01 và nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện những nội dung trong hợp đồng đã kí với chị Trịnh Ngọc Linh.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PAMC). Buộc công ty Sông Đà 1.01 phải hoàn tất nghĩa vụ đã thoả thuận với bà Phạm Thị Hồng Mai (bên thế quyền là PAMC). Sau khi công ty Sông Đà 1.01 cấp hoá đơn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với sàn tầng 1 tại địa chỉ tòa nhà CT1, khu đô thị Văn Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thì PAMC có nghĩa vụ thanh toán cho công ty Sông Đà 1.01 số tiền 5.000.000.000.000đ (năm tỉ đồng). Buộc công ty Sông Đà phải hoàn trả PAMC số tiền 20.000.000.000đ (hai mươi tỉ đồng) và 18.896.000.000đ (mười tám tỉ tám trăm chín mươi sáu triệu đồng) tiền phạt vi phạm. Tổng số tiền là 38.896.000.000đ. Đối trừ nghĩa vụ thì công ty Sông Đà 1.01 phải thanh toán cho PAMC số tiền 33.896.000.000đ (ba mươi ba tỉ tám trăm chín mươi sáu triệu đồng).

Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 không trả ngay số tiền nêu trên thì Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 còn phải tiếp tục chịu phần lãi chậm thi hành án đối với số tiền 33.896.000.000 đồng kể từ thời điểm PAMC có đơn yêu cầu thi hành án.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu đối với sàn thương mại tầng 1 tòa nhà CT1, khu đô thị Văn Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Trường hợp công ty cổ phần Sông Đà 1.01 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản tiền nêu trên thì Nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho ngân hàng. Cụ thể là:

Đối với hợp đồng thế chấp sàn thương mại CT 1: Toàn bộ các nguồn thu và các quyền hợp đồng phát sinh từ các hợp đồng thế chấp. Quyền quản lý khai thác 3 sàn thương mại, các quyền, quyền lợi, quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn, bồi thường, đền bù, hoa lợi lợi tức và các khoản thanh toán khác gắn liền hoặc phát sinh từ tài sản là 3 sàn thương mại tại địa chỉ tầng 2 - 3 - 4 tòa nhà CT1, khu đô thị Văn Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai trên đất là Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor (nay là dự án Tokyo Tower) tại địa chỉ số 55 đường 430 Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Với điều kiện: bên nhận chuyển dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor (nay là dự án Tokyo Tower) phải đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án (bao gồm nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư/văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán với tổng số 303 căn hộ (cụ thể các căn: A0704, A0705, A0706, B0704, B0705, A0803, A0804, A0806, A0807, A0902, A0903, A0904, A0905, A0906, A0907, B0902, B0904, B0905, B0907, A1002, A1004, A1005, A1007, B1002, B1003, B1004, B1005, B1007, A12A03, A12A04, A12A05, A12A06, A12A08, B12A04, B12A05, B12A06, A1404, A1702, A1703, A1704, A1705, A1707, B1703, B1704, B1705, B1706, A1802, A1803, A1804; B1801, B1802, B1803, B1804, B1805, B1807, B1808, A1902, A1903, A1904, A1906, A1907, B1902, B1903, B1904, B1906, B1907, A2002, A2003, A2004, A2005, A2006, A2007, B2003, B2004, B2005, B2006, A2204, A2205, A2206, A2302, A2303, A2304, A2305, A2307, A2308, B2302, B2305, A2403, A2404, A2405, A2406, A2407, B2402, B2403, B2404, B2405, B2407, B2704, A2504, A2507, B2501, B2504, B2505, A2702, A2703, A2704, A2705, A2706, A2707, B2701, B2702, B2703, B2704, B2705, B2706, B2707, A2802, A2804, A2805, A2807, B2802, B2805, A2904, A2905, A2907, B2905, A3203, B3205, B3206, A3302, A3303, A3304, A3305, A3307, B3302, B3303, B3304, B3305, B3306, B3307, A3402, A3403, A3404, A3405, A3406, A3407, B3402, B3403, B3404, B3405, B3406, B3407, A3504, A3505, A3506, A3702, A3703, A3704, A3705, A3706, A3707, B3702, B3703, B3704, B3705, B3706, B3707, B4005, A4204, A4304, A4404, B4605, A4704, B4705, B4805, B4806,

B4807, B2502, A1504, A2506, B1506, A1401, B1408, A2503, B4808, A4805, A4806, A4807, A4808, B0707, A1806, A1807, B0803, A1905, B2002, A2306, A4604, B1905, A0801, A0802, A0805, A0808, B0801, B0802, B0804, B0805, B0806, B0807, A1601, A1602, A1603, B1601, B1602, B1603, B1604, B1605, B1606, B1607, B1608, A1706, B1702, A2201, A2202, A2203, A2207, A2208, B2201, B2202, B2203, B2204, B2205, B2206, B2207, B2208, A2601, A2602, A2603, A2604, A2606, A2607, A2608, B2601, B2602, B2603, B2604, B2605, B2606, B2607, B2608, A2906, A3001, A3002, A3003, A3004, A3005, A3006, A3007, A3008, B3001, B3002, B3003, B3004, B3005, B3006, B3007, B3008, A3201, A3202, A3204, A3208, A3508, A3801, A3802, A3803, A3804, A3805, A3806, A3807, A3808, B3801, B3802, B3803, B3804, B3805, B3806, B3807, B3808, A4501, A4502, A4503, A4504, A4505, A4506, A4507, A4508, B4501, B4502, B4503, B4504, B4505, B4506, B4507, B4508) và 03 sản thương mại đã chuyển nhượng cho chị Trịnh Ngọc Linh và tiến hành các thủ tục để tiếp tục thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng.

Trong trường hợp số tiền phát mại, thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thì Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH Một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

7. Bác yêu cầu phân tố của công ty cổ phần Sông Đà 1.01.

8. Ghi nhận sự việc công ty Sông Đà 1.01 và chị Đặng Vân Thuận có kí 32 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư kí ngày 14.06.2015, Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 đã nhận bằng tiền mặt của chị Thuận số tiền 52.841.352.000đ và số tiền 10.800.000.000đ vào ngày 13.06.2015.

9. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

10. Về án phí:

Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 1.248.638.989đ (một tỷ hai trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn chín trăm tám mươi chín đồng) được trừ vào số tiền công ty đã nộp 188.900.000 đồng tại biên lai số 0009232 ngày 28.06.2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông. Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 còn phải nộp 1.059.738.989đ (một

tỷ không trăm năm mươi chín triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn chín trăm tám mươi chín đồng).

Hoàn trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 442.700.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0010026 ngày 08.04.2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông.

Hoàn trả lại chị Đặng Vân Thuận số tiền tạm ứng án phí đã nộp 85.800.000 đồng (Tám mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0015214 ngày 25.04.2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông.

Hoàn trả lại PAMC số tiền tạm ứng án phí đã nộp 68.400.000 đồng (Sáu mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0043998 ngày 11.07.2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc 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, 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.

11. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết bản án.

**Nơi nhận:**

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- VKSND quận Hà Đông;
- THADS quận Hà Đông;
- Đương sự
- Lưu HS, VT.

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



**Trần Thị Diệp Linh**