

**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: 225/2025/KDTM-PT

Ngày: 08/9/2025

V/v: Tranh chấp HĐTD.

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 Tổng Quốc Thanh**

Các Thẩm phán : **Bà Dương Tuyết Mai**

Bà Trần Thị Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: **Ông Nguyễn Trung Kiên** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Kim Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 08/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 56/2025/TLPT-KDTM ngày 13/3/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 30/2023/KDTM-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 729/2025/QĐ-PT ngày 13/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 814/2025/QĐ-PT ngày 28/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC)

Địa chỉ: Số 22 Hàng Vôi, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội (*trước là: Số 22 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội*).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ: Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)

Trụ sở: Số 41-45 Lê Duẩn, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh (*trước là: Số 41 và 45 Lê Duẩn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh*).

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn Tuấn – Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền: Ông Du Quốc Dũng, sinh năm 1979; Ông Lê Đình Nam, sinh năm 1979 (*ông Nam có mặt; ông Dũng vắng mặt*).

- Bị đơn: Công ty TNHH Bắc Hoàng

Địa chỉ: Số 229, tổ 40, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội (*trước là: Số 229, tổ 40, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội*).

Đại diện pháp luật: Bà Hoàng Thị Huyền Thịnh - Giám đốc (*vắng mặt*).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Chu Trường Giang, sinh năm 1980 (*vắng mặt*).
2. Bà Nguyễn Thị Lan Anh, sinh năm 1979 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Số 131, ngõ Chợ Khâm Thiên, phường Văn Miếu – Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội (*trước là: Số 131, ngõ Chợ Khâm Thiên, phường Trung Phụng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội*).

3. Ông Hoàng Văn Giao, sinh năm 1959 (*có mặt*)
4. Bà Nguyễn Thị Xi, sinh năm 1960 (*vắng mặt*)
5. Anh Hoàng Văn Đức, sinh năm 1991 (*vắng mặt*)
6. Chị Đỗ Thị Hoa (Nga), sinh năm 1995 (*vắng mặt*)
7. Cháu Hoàng Bảo Khánh, sinh năm 2016 (*vắng mặt*)
8. Cháu Hoàng Bảo Khang, sinh năm 2017 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Số 57, đường Ngô Đình Mẫn, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội (*trước là: Số 57, đường Bia Bà, TDP số 4, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Văn Giao: Luật sư Đặng Bảo Vĩnh, luật sư Nguyễn Văn Sơn – Văn phòng Luật sư Đặng Bảo Vĩnh – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (*Có mặt luật sư Vĩnh, vắng mặt luật sư Sơn*).

Địa chỉ: Số 20 LK 20B, phố Hà Cầu, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- 9 Anh Trần Tuấn Minh, sinh năm 1968 (*vắng mặt*)
10. Chị Nguyễn Thị Thuý Quỳnh, sinh năm 1980 (*vắng mặt*)
11. Cháu Trần Minh Tiến, sinh năm 2010 (*vắng mặt*)
12. Cháu Trần Quỳnh Trang, sinh năm 2012 (*vắng mặt*)
13. Anh Trần Tuấn Anh, sinh năm 1972 (*vắng mặt*)
14. Chị Nguyễn Lan Hương, sinh năm 1978 (*vắng mặt*)
15. Cháu Trần Trung Kiên, sinh năm 2008 (*vắng mặt*)
16. Cháu Trần Đăng Khôi, sinh năm 2009 (*vắng mặt*)
17. Anh Nguyễn Hoài Nam, sinh năm 1995 (*vắng mặt*)
18. Chị Trần Thị Lê Thuỷ, sinh năm 1995 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Ngách 81, ngõ Hoà Bình 7, tổ 7 phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội (trước là: Ngách 81, ngõ Hoà Bình 7, tổ 7 phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, biên bản hòa giải tại Tòa án nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) và công ty TNHH Bắc Hoàng (Cty Bắc Hoàng) đã thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng số: 11/2012/HĐTD-HN ngày 09/8/2012 và phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/PL-11/2012/HĐTD-DN ngày 15/3/2013 (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 11/2012/HĐTD-HN). Chi tiết khoản vay như sau:

Số tiền vay: 21.450.000.000đ (hai mươi một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích: Bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn hạn mức: 12 tháng.

Thời hạn mỗi khoản vay 04 tháng kể từ ngày nhận nợ

Lãi suất cho vay: 15%/năm (tại thời điểm giải ngân)

Lãi suất quá hạn tính bằng 150% lãi suất trong hạn

Tài sản đảm bảo chung cho khoản vay là:

Tài sản thế chấp 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: C3, ngõ Công Tráng, phố Khâm Thiên, phường Thổ Quan, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 664122, số vào sổ cấp GCN: CH00975/4138.2012/QĐ-UBND do UBND quận Đống Đa cấp ngày 15/08/2012 cho bà Nguyễn Thị Lan Anh. Tài sản này được ông Chu Trường Giang và bà Nguyễn Thị Lan Anh thế chấp cho OCB để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Bắc Hoàng theo hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất (của bên thứ ba) ngày 16/8/2012, số CC: 016177/2012 quyền số 3 TP/CC-SCC/HĐTHC (tài sản này đã giải chấp ngày 02/3/2016).

Tài sản thế chấp 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 52 ngách 82/186 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 371285, số vào sổ cấp GCH: CH001076/109.QĐUB.2013 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 21/01/2013 cho ông Chu Trường Giang. Tài sản này được ông Chu Trường Giang và bà Nguyễn Thị Lan Anh thế chấp cho OCB để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Bắc Hoàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (Của bên thứ ba) ngày 15 tháng 3 năm 2013, số CC:018275/2013 quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐTHC.

Tài sản thế chấp 3: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 20 ngõ Hòa Bình 7, tổ 22A phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 203779, số vào sổ cấp GCN: CH00847 do UBND quận Hai Bà Trưng cấp ngày 06/02/2013 cho ông Chu

Trường Giang. Tài sản này được ông Chu Trường Giang và bà Nguyễn Thị Lan Anh thế chấp cho OCB để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Bắc Hoàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba) ngày 15 tháng 03 năm 2013, số CC:018276/2013 quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐTHC.

Tài sản thế chấp 4: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ dân phố 4, phường La Khê, quận Hà Đông, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 277384, số bảo số cấp GCN: CH01981 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 31/01/2013 cho ông Chu Trường Giang. Tài sản này được ông Chu Trường Giang và bà Nguyễn Thị Lan Anh thế chấp cho OCB để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Bắc Hoàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba) ngày 15 tháng 03 năm 2013, số CC: 018277/2013 quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐTHC.

Dư nợ của Hợp đồng tín dụng số: 11/2012/HĐTD-HN ngày 09/8/2012 và phụ lục hợp đồng tín dụng 01/PL-11/2012/HĐTD-DN ngày 15/3/2013 (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 11/2012/HĐTD-HN) tạm tính đến ngày 29/12/2016 là 33.940.656.806 đồng, cụ thể:

Nợ gốc: 16.450.000.000 đồng

Nợ lãi: 17.490.656.806 đồng

Tổng cộng: 33.940.656.806 đồng (Bằng chữ: ba mươi ba tỷ, chín trăm bốn mươi triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn tám trăm linh sáu đồng).

Ngày 25/12/2013, OCB và công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) đã ký kết hợp đồng mua, bán nợ (thanh toán bằng trái phiếu đặc biệt) số: 09/2013/NAMC-OCB. Theo đó, kể từ ngày 25/12/2014 trở đi VAMC kế thừa toàn bộ trách nhiệm, quyền lợi và nghĩa vụ của OCB đối với khoản vay của công ty TNHH Bắc Hoàng, sau khi mua lại khoản nợ nêu trên, VAMC đã nhiều lần đôn đốc thanh toán khoản nợ nhưng đến nay Công ty TNHH Bắc Hoàng vẫn không thanh toán nợ cho VAMC.

Ngày 02/3/2016 được sự đồng ý của OCB, ông Chu Trường Giang và bà Nguyễn Thị Lan Anh đã nộp số tiền 5.000.000.000 đ (Năm tỷ đồng) trừ vào dư nợ gốc và giải chấp 01 tài sản bảo đảm là: “Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: C3, ngõ Cống Tráng, phố Khâm Thiên, phường Thổ Quan, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 664122, số vào sổ cấp GCN: CH00975/4138.2012/QĐ-UBND do UBND quận Đống Đa cấp ngày 15/08/2012 cho bà Nguyễn Thị Lan Anh. Tài sản này được ông Chu Trường Giang và bà Nguyễn Thị Lan Anh thế chấp cho OCB để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Bắc Hoàng theo hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất (của bên thứ ba) ngày 16/8/2012, số CC: 016177/2012 quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐTHC”. Sau đó VAMC đã đôn đốc công ty TNHH Bắc Hoàng tiếp tục thanh toán toàn bộ khoản nợ còn lại tuy

nhien Công ty TNHH Bắc Hoàng vẫn không thanh toán nợ cho VAMC. Do đó, Công ty TNHH Bắc Hoàng đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ.

Ngày 25/6/2018 Ngân hàng TMCP Phương Đông đã mua lại khoản nợ của công ty TNHH Bắc Hoàng tại công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC); VAMC chuyển giao quyền chủ nợ đối với các khoản nợ được bán và quyền đối với các tài sản bảo đảm có liên quan cho OCB; OCB kế thừa đầy đủ quyền và nghĩa vụ của VAMC đối với các khoản nợ đã mua, quyền và nghĩa vụ của VAMC đối với bên bảo đảm cho khoản nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm và các thỏa thuận khác liên quan.

Ngày 05 tháng 6 năm 2020 Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện do sau khi mua lại khoản nợ OCB và các bên liên quan đã phối hợp xử lý xong 01 tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 52 ngách 82/186 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 371285 số vào sổ cấp GCN: CH001076/109.QĐUB.2013 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 21/01/2013. Sau khi xử lý tài sản này, OCB đã thu được số tiền nợ gốc là 4.245.423.000 đồng.

Ngân hàng TMCP Phương Đông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc Công ty TNHH Bắc Hoàng phải trả cho OCB số tiền nợ gốc là: 4.245.423.000 Đồng. Nếu Công ty TNHH Bắc Hoàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc phát mại tài sản bảo đảm đã t chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 52 ngách 82/186 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 371285, số vào sổ cấp GCH: CH001076/109.QĐUB.2013 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 21/01/2013 cho ông Chu Trường Giang.

Như vậy, tính đến ngày 05/6/2020, Tổng nợ của Công ty TNHH Bắc Hoàng tại OCB là: Nợ gốc: 12.204.577.001 đồng; nợ lãi: 32.371.218.103 đồng; Tổng nợ: 44.575.795.104 đồng.

Do công ty TNHH Bắc Hoàng vẫn không thanh toán nợ cho OCB. Công ty TNHH Bắc Hoàng đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Phương Đông tiếp tục đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

1. Buộc Công ty TNHH Bắc Hoàng thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phương Đông số tiền nợ gốc và các khoản lãi, chi phí phát sinh tính theo hợp đồng tín dụng số: 11/2012/HĐTD-HN ngày 09/8/2012 và phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/PL- 11/2012/HĐTD-DN ngày 15/03/2013 cho đến khi Công ty TNHH Bắc Hoàng hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay.

2. Nếu công ty TNHH Bắc Hoàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì OCB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án

áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc phát mại các tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ Tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng trên là 02 bất động sản:

Tài sản thế chấp 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 20 ngõ Hòa Bình 7, tổ 22A phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 203779, sổ vào sổ cấp GCN: CH00847 do UBND quận Hai Bà Trưng cấp ngày 06/02/2013 cho ông Chu Trường Giang. Tài sản này được ông Chu Trường Giang và bà Nguyễn Thị Lan Anh thế chấp cho OCB để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Bắc Hoàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba) ngày 15 tháng 03 năm 2013, số CC:018276/2013 quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐTHC.

Tài sản thế chấp 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ dân phố 4, phường La Khê, quận Hà Đông, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 277384, sổ bảo sổ cấp GCN: CH01981 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 31/01/2013 cho ông Chu Trường Giang. Tài sản này được ông Chu Trường Giang và bà Nguyễn Thị Lan Anh thế chấp cho OCB để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Bắc Hoàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba) ngày 15 tháng 03 năm 2013, số CC: 018277/2013 quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐTHC.

Nếu sau khi xử lý hết các tài sản thế chấp mà không đủ nghĩa vụ trả nợ, OCB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên các tài sản khác của khách hàng công ty TNHH Bắc Hoàng để tiếp tục phát mại thu hồi nợ.

Bị đơn là Công ty TNHH Bắc Hoàng, ông Chu Trường Giang, bà Nguyễn Thị Lan Anh và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác dù đã được tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt trong toàn bộ quá trình tòa án giải quyết vụ án.

Ý kiến trình bày của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- **Ông Hoàng Văn Giao trình bày:** Khoảng cuối năm 2012 gia đình có nhu cầu cần tiền để kinh doanh cây cảnh do trước đó có mối quan hệ xã hội với chị Phạm Thị Hạ sinh năm 1976 ở số 32 Ngõ Quyền, phường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và chị Nguyễn Thị Toàn sinh năm 1973 (bạn của chị Hà). Qua trao đổi chị Hà nói có mối quan hệ quen biết anh Chu Trường Giang làm giám đốc một công ty tài chính nên có thể vay được tiền.

Ngày 10 tháng 01 năm 2013 chị Hà và chị Toàn đã đưa ông Giao và vợ là Nguyễn Thị Xi đến gặp anh Chu Trường Giang là giám đốc công ty TNHH tư vấn tài chính Việt Nam địa chỉ: Số 63 Ngõ Sỹ Liên, quận Đống Đa, Hà Nội. Tại đây ông Giao đặt vấn đề vay 1.500.000.000 đ (Một tỷ năm trăm triệu) anh Giang nhất trí cho ông và vợ vay. Để đảm bảo khoản vay 1.5 tỷ đồng có sự chứng kiến của chị Hà, chị Toàn, anh Giang và vợ chồng ông thỏa thuận bằng miệng là ký Hợp đồng chuyển nhượng kỳ hạn bất động sản là Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất mang tên Hoàng Văn Giao số sổ BH 836972 cấp ngày 13/11/2012 để đảm bảo khoản tiền vay trên còn hàng tháng vẫn trả lãi xuất theo quy định của công ty anh Giang nên vợ chồng ông đồng ý. Ngay sau đó anh Giang bảo vợ chồng ông ký vào các bản hợp đồng mà Giang đã nhờ phòng công chứng Thái Hà soạn trước.

Sau khi vợ chồng ông ký Hợp đồng chuyển nhượng anh Chu Trường Giang đã giao cho vợ chồng ông số tiền trên và trả tiền lãi 03 tháng cho giang số tiền trên 92 triệu đồng. Cùng việc giao nhận tiền vợ chồng ông ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Công chứng viên tên là Quyết của phòng Công chứng Thái Hà làm hồ sơ tại Công ty anh Giang. Do thời gian này vợ chồng ông đang cần tiền kinh doanh, rất tin tưởng việc thế chấp “sổ đỏ” cho Công ty anh Giang thời gian 1-3 năm anh Giang nói rõ cho vợ chồng ông anh cầm “sổ đỏ” để làm tin anh không thế chấp và cầm cố hay vay Ngân hàng. Tin vào anh Giang ngoài ra có cả Công chứng viên và chị Hà, chị Toàn nên vợ chồng ông mới đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng, trước khi ký ông xem nội dung Hợp đồng thì anh Giang nói lại anh chị cứ yên tâm Công ty anh Giang làm ăn rất uy tín thường xuyên làm công việc kinh doanh này và chỗ quen biết chị Hà nên anh Giang mới cho ông vay số tiền lớn như vậy. Trong thời gian 1-3 năm gia đình có tiền trả lúc nào anh Giang sẽ trả lại gia đình ông “sổ đỏ”, anh Giang giục ông ký nhanh để Công chứng viên còn đi làm công việc khác. Vì vậy vợ chồng ông đã ký mà không biết được hậu quả như bây giờ.

Về nguồn gốc đất và tài sản gắn liền trên đất, bố mẹ ông để lại cho ông diện tích 247,2 m² tại tổ dân phố số 4 phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, thửa đất số 90, tờ bản đồ 36 vợ chồng ông sử dụng từ nhỏ. Năm 1991 vợ chồng ông đã xây 01 ngôi nhà 2 tầng diện tích 100 m². Vợ chồng ông cùng các con sinh sống ở đó cho đến nay cháu lớn sinh năm 1984, cháu nhỏ sinh năm 1991. Việc kê khai làm “Sổ đỏ” do UBND làm nên khi ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền trên đất nội dung chỉ có Diện tích đất mà không có nhà, tài sản khác gắn liền trên đất.

Đến cuối năm 2013 ông điện thoại nhưng anh Giang không nghe máy, ông ra Công ty tại số 63, Ngõ Sỹ Liên thì Công ty không còn hoạt động từ đó không biết anh Giang ở đâu mà ông trả tiền lãi cho anh Giang. Sau đó ông biết tin anh Giang phạm vào tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản mà Công an Hà Nội đang giải quyết. Ông Giao đã làm đơn gửi đến phòng Hình sự Công an Hà Nội, tại đây ông đã trình bày toàn bộ sự việc vợ chồng ông vay anh Giang một khoản tiền và để làm tin cho khoản vay đó của anh Giang; vợ chồng ông Giao đã ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất tại tổ 4, La Khê, Hà Đông cho anh Giang. Ông Giao xin cam đoan là ông không bán diện tích đất đó cho anh Giang. Nay nguyện vọng của ông xin trả lại số tiền đã vay của anh Giang và tiền lãi theo quy định, anh Giang trả lại “sổ đỏ” cho vợ chồng ông nhưng nguyện vọng của ông không được xem xét. Từ đó ông chưa được Công an Hà Nội thông báo kết quả việc xử lý anh Giang và “sổ đỏ” của gia đình ông như thế nào? Việc anh Giang tự ý sang tên “sổ đỏ” không bàn bạc thống nhất với vợ chồng ông, sau đó anh Giang thế chấp để vay tiền ở Ngân hàng nào, số tiền vay bao nhiêu ông không

được anh Giang bàn bạc. Vì gia đình ông sinh sống tại tổ 4, La Khê, Hà Đông trên diện tích đất 247,2 m² không thấy cán bộ Ngân hàng đến thẩm định tài sản lúc nào nên ông tin tưởng anh Giang đang quản lý “sổ đỏ” của gia đình ông. Từ năm 2013 đến nay gia đình ông hàng năm vẫn đóng tiền thuế quyền sử dụng đất cho nhà nước.

Đến tháng 9/2018 Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Hà Nội thông báo ông đến làm việc về việc “sổ đỏ” của gia đình ông anh Giang đã thế chấp vay tiền Ngân hàng đến lúc này ông mới rõ.

- **Ông Tuấn Anh và bà Hương trình bày:** Ông bà đề nghị Nguyên đơn cung cấp. Phương án vay vốn của Công ty TNHH Bắc Hoàng; hồ sơ thẩm định, định giá tài sản thế chấp; hồ sơ các lần giải ngân cho bên vay liên quan đến tài sản thế chấp. Ngoài ra, ông Tuấn Anh, bà Hương có yêu cầu đề nghị Ngân hàng TMCP Phương Đông nêu rõ số tiền đảm bảo của tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 20 ngõ Hòa Bình 7 tổ 22A phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội được dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay bao nhiêu của Công ty TNHH Bắc Hoàng vay vốn Ngân hàng TMCP Phương Đông.

- **Ông Trần Minh Tuấn, bà Nguyễn Thuý Quỳnh trình bày:** Gia đình gia đình ông Tuấn bà Thuý đã sinh sống ổn định và xây dựng ngôi nhà 2,5 tầng trên diện tích đất 30m² tại địa chỉ 6C ngách 81, ngõ Hòa Bình 7, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội (địa chỉ cũ số 20 ngõ Hòa Bình 7, tổ 22a phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội) từ năm 2003. Nay nhận được thông báo của Tòa án ông bà mới biết rằng diện tích đất và nhà ở của gia đình ông đang đứng tên ông Chu Trường Giang và đang được thế chấp tại ngân hàng OCB để đảm bảo khoản vay cho công ty TNHH Bắc Hoàng. Việc này ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

Đây là đất của bố mẹ gia đình ông Tuấn mua vào năm 2001 và để em trai ông Tuấn là ông Trần Tuấn Đức đứng tên trên giấy chứng nhận theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140107350823 do UBND TP. Hà Nội cấp ngày 06/03/2001 với diện tích đất là 81m²”. Đến năm 2003 bố mẹ ông Tuấn phân chia cho vợ chồng gia đình ông Tuấn bà Thuý 30m² và gia đình em ông Tuấn là Trần Tuấn Đức 30m² để xây nhà ở. Để có tiền xây nhà cho bố mẹ và anh em trong gia đình, ông Tuấn đã đồng ý chuyển nhượng 21m² vào năm 2003 cho bà Hồng nhưng chưa thực hiện tách thửa, sau đó bà Hồng bán lại cho người khác và hiện nay vợ chồng ông Nguyễn Hoài Nam đang ở trên diện tích đất 21m² đã chuyển nhượng. Gia đình ông Tuấn bà Thuý xây nhà ở từ đầu năm 2003 và sinh sống ổn định đến bây giờ. Ông Trần Tuấn Đức chỉ đứng tên trên giấy tờ chứng nhận nhưng không trực tiếp quản lý, sử dụng và không ở trên diện tích đất đó từ khi bố mẹ ông Tuấn nhận chuyển nhượng, gia đình ông Tuấn bà Thuý vẫn đóng thuế phi nông nghiệp nhà ở từ năm 2003 đến bây giờ.

Trước lúc ông Trần Tuấn Đức mất có nói vay của ông Chu Trường Giang 300 triệu đồng vào năm 2013 và không có nói gì đến việc thế chấp hay đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Chu Trường Giang. Sau khi có thông

báo của Tòa án gia đình ông Tuấn bà Thủy mới tìm thấy các giấy tờ liên quan đến khoản vay của ông Trần Tuấn Đức thể hiện việc ông Đức vay 300 triệu đồng của ông Chu Trường Giang và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140107350823 do UBND TP. Hà Nội cấp ngày 06/03/2001 với diện tích đất ở là 81m² cho ông Chu Trường Giang và hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin tại giấy cam kết cho vay tiền 01 năm, trong cam kết có ghi là sau khi trả hết nợ sẽ thanh lý hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Đến nay gia đình ông Tuấn bà Thủy mới biết ông Chu Trường Giang đã sang tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140107350823 và đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp bảo đảm khoản vay từ tháng 3 năm 2013. Sau đó ông Chu Trường Giang đã không trả nợ được ngân hàng, dẫn tới việc ngân hàng khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết thu hồi khoản nợ. Trường hợp bị đơn không trả nợ được khoản vay và sử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất với diện tích 81m² (trong đó nhà gia đình ông Tuấn bà Thủy là 30m²) thì sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình ông Tuấn bà Thủy. Gia đình ông Tuấn bà Thủy đề nghị quý tòa xem xét giải quyết và bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của gia đình ông Tuấn bà Thủy theo quy định của pháp luật. Ông Tuấn, bà Thủy xin giải quyết vắng mặt.

- Đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Tuấn Anh, chị Nguyễn Lan Hương – ông Phần A Thương Trình bày: Gia đình anh Tuấn Anh đã sinh sống ổn định và xây dựng ngôi nhà 2,5 tầng trên diện tích đất 30m² tại địa chỉ số 6C Ngách 81, Ngõ 7 Hòa Bình, tổ 7, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (địa chỉ cũ số: 20 ngõ Hòa Bình 7, tổ 22A phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội) từ năm 2003. Nay nhận được Thông báo của Tòa án gia đình bà Hương mới biết rằng diện tích đất và nhà ở của anh Tuấn Anh đang đứng tên ông Chu Trường Giang và đang được thế chấp tại Ngân hàng OCB để bảo đảm khoản vay cho Công ty TNHH Bắc Hoàng. Việc này ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình anh Tuấn Anh. Đây là đất của bố mẹ chồng bà Hương mua vào năm 2001 và để anh trai chồng bà Hương là anh Trần Tuấn Đức đứng tên trên giấy chứng nhận theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140107350823 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 6/3/2001 với diện tích đất ở là 81m². Đến năm 2003 bố mẹ chồng bà Hương đã phân chia cho vợ chồng bà Hương 30m² và gia đình anh chồng bà Hương là Trần Tuấn Đức 30m² để xây nhà ở. Để có tiền xây nhà cho bố mẹ chồng và anh em trong gia đình; chồng bà Hương đã đồng ý chuyển nhượng 21m² vào năm 2003 cho bà Hồng nhưng chưa thực hiện tách thửa, sau đó bà Hồng có bán lại cho người khác và hiện nay vợ chồng anh Nguyễn Hoài Nam đang ở trên diện tích đất 21m² đã chuyển nhượng. Gia đình anh Tuấn Anh xây nhà ở từ đầu năm 2003 và sinh sống ổn định đến bây giờ. Ông Trần Tuấn Đức chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng không trực tiếp quản lý, sử dụng và không ở trên diện tích đất đó từ khi bố mẹ chồng bà Hương nhận chuyển nhượng. Gia đình bà Hương vẫn đóng thuế phi nông nghiệp nhà ở từ năm 2003 đến bây giờ. Trước lúc anh Trần Tuấn Đức mất có nói là vay của ông Chu

Trường Giang 300 triệu đồng vào năm 2013 và không có nói gì đến việc thế chấp hay đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Chu Trường Giang. Sau khi có thông báo của Tòa án anh Tuấn Anh mới tìm thấy các giấy tờ liên quan đến khoản vay của anh Trần Tuấn Đức thể hiện việc anh Đức vay 300 triệu đồng của ông Chu Trường Giang và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140107350823 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 6/3/2001 với diện tích đất ở là 81m² cho ông Chu Trường Giang và hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin tại giấy cam kết cho vay tiền 01 năm, trong cam kết có ghi là sau khi trả hết nợ sẽ thanh lý hủy hợp đồng chuyển nhượng. Đến anh Tuấn Anh mới biết là ông Chu Trường Giang đã sang tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140107350823 và đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp bảo đảm khoản vay từ tháng 3 năm 2013. Sau đó ông Chu Trường Giang đã không trả được nợ ngân hàng, dẫn đến việc Ngân hàng khởi kiện đề án giải quyết thu hồi khoản nợ. Trường hợp bị đơn không trả được khoản vay và xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất với diện tích 81m² (trong đó nhà bà Hương là 30m²) thì sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của anh Tuấn Anh. Anh Tuấn Anh đề nghị quý tòa xem xét giải quyết và bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp cho gia đình anh Tuấn Anh theo quy định của pháp luật

- **Anh Nguyễn Hoài Nam trình bày:** Gia đình anh Nam đã mua lại, sửa chữa và sinh sống ổn định ngôi nhà 4 tầng trên diện tích đất 21m² tại địa chỉ số 1A, hẻm 4, ngách 81, ngõ 7 Hòa Bình, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội từ năm 2019. Nay nhận được thông báo của Tòa án gia đình anh Nam mới biết rằng diện tích đất và nhà ở của gia đình đang đứng tên ông Chu Trường Giang và đang được thế chấp tại Ngân hàng OCB để bảo đảm khoản vay cho Công ty TNHH Bắc Hoàng. Việc này ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nam. Đây là đất đã được bố mẹ chồng của chị Nguyễn Lan Hương mua vào 2001 và để anh trai chồng chị Nguyễn Lan Hương là anh Trần Tuấn Đức đứng tên trên giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140107350823 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2001 với diện tích đất ở là 81m². Đến năm 2003, bố mẹ chồng và anh em trong gia đình chồng chị Nguyễn Lan Hương đã đồng ý chuyển nhượng 21m² cho người khác và đến năm 2019 thì gia đình anh Nam đã mua lại ngôi nhà được xây dựng 4 tầng trên diện tích 21m² và sinh sống cho đến thời điểm hiện tại. Gia đình anh Nam mua lại ngôi nhà 4 tầng trên diện tích 21m² khi không có xảy ra sự việc tranh chấp tài sản phía bên gia đình chồng chị Nguyễn Lan Hương và đã sửa chữa lại để sinh sống ổn định đến bây giờ. Trước lúc anh Trần Tuấn Đức Anh mất có nói là vay của ông Chu Trường Giang 300 triệu đồng vào năm 2013 và không nói gì đến việc thế chấp hay đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Chu Trường Giang. Sau khi có Thông báo của Tòa án gia đình chị Nguyễn Lan Hương mới tìm thấy các giấy tờ liên quan đến khoản vay của anh Đức thể hiện việc anh Đức vay 300 triệu đồng của ông Giang và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140107350823 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2001 với diện tích đất ở là 81m² cho ông Giang và hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để

làm tin tại giấy cam kết cho vay tiền 01 năm, trong cam kết có ghi là sau khi trả hết nợ sẽ thanh lý hợp đồng chuyển nhượng. Đến anh Nam mới biết là ông Giang đã sang tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140107350823 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2001 và đã đem chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp bảo đảm khoản vay từ tháng 3 năm 2013. Sau đó, ông Chu Trường Giang đã không trả được nợ ngân hàng, dẫn đến việc Ngân hàng khởi kiện đề yêu cầu Tòa án giải quyết thu hồi khoản nợ.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 30/2023/KDTM-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Hà Nội quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phương Đông đối với Công ty TNHH Bắc Hoàng.

2. Buộc Công ty TNHH Bắc Hoàng thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phương Đông số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 19/06/2023 là: 55.173.254.151 đồng (*năm mươi lăm tỷ, một trăm bảy mươi ba triệu, hai trăm năm mươi tư nghìn, một trăm năm mươi mốt đồng*) trong đó: Nợ gốc là: 12,204,577,001 đồng (*mười hai tỷ, hai trăm linh tư triệu, năm trăm bảy mươi bảy nghìn, không trăm linh một đồng*); nợ lãi là: 42,968,677,150 đồng (*bốn mươi hai tỷ, chín trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm bảy mươi bảy nghìn, một trăm năm mươi đồng*).

3. Buộc Công ty TNHH Bắc Hoàng tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 11/2012/HĐTD-HN ngày 09/8/2012 và phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/PL- 11/2012/HĐTD-DN ngày 15/3/2013 (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 11/2012/HĐTD-HN) kể từ ngày 20/6/2023 đến ngày Công ty TNHH Bắc Hoàng thanh toán hết số nợ gốc cho Ngân hàng TMCP Phương Đông.

4. Nếu Công ty TNHH Bắc Hoàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP Phương Đông được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là:

-Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 20 ngõ Hòa Bình 7, tổ 22A phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 203779, số vào sổ cấp GCN: CH00847 do UBND quận Hai Bà Trưng cấp ngày 06/02/2013 cho ông Chu Trường Giang. Tài sản này được ông Chu Trường Giang và bà Nguyễn Thị Lan Anh thế chấp cho OCB để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Bắc Hoàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba) ngày 15 tháng 03 năm 2013, số công chứng: 018276/2013 quyển số 01 TP/CC-SCC/HDTHC.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ dân phố 4, phường La Khê, quận Hà Đông, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số BN 277384, sổ vào sổ cấp GCN: CH-01981 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 31/01/2013 cho ông Chu Trường Giang. Tài sản này được ông Chu Trường Giang và bà Nguyễn Thị Lan Anh thế chấp cho OCB để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Bắc Hoàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba) ngày 15 tháng 03 năm 2013, số công chứng: 018277/2013 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐTHC.

5. Trong trường hợp số tiền phát mại, thu hồi từ tài sản đảm bảo vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Phương Đông, Công ty TNHH Bắc Hoàng tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán khoản vay.

6. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Phương Đông đã rút đối với khoản nợ gốc 4.245.423.000 đồng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 52 ngách 82/189 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền thi hành án và kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ông Hoàng Văn Giao có đơn kháng cáo một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 30/2023/KDTM-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn Giao. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và ông Hoàng Văn Giao thống nhất trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử Tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm hoặc xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Văn Giao và ông Chu Trường Giang vì ông Giang có dấu hiệu lừa đảo ông Giao. Đề nghị Hủy bản án sơ thẩm vì ngân hàng nhận thế chấp không thẩm định tài sản là không ngay tình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, mở phiên tòa và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Hợp đồng tín dụng được ký giữa OCB và Công ty Bắc Hoàng là đúng pháp luật. Công ty Bắc Hoàng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên án sơ thẩm buộc Công ty Bắc Hoàng trả nợ gốc, nợ lãi là đúng quy định. Ông Chu Trường Giang và bà Nguyễn Thị Lan Anh vắng mặt nên không có cơ sở xem xét yêu cầu của ông Hoàng Văn Giao hơn nữa ông Giao cũng không có yêu cầu hủy

hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn Giao. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Xét về thủ tục kháng cáo:

- Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn Giao làm trong thời hạn luật định, ông Hoàng Văn Giao có đơn xin miễn án phí. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền. quyết là đúng thẩm quyền.

- Về người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng các đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung kháng cáo:

- Về tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng: Căn cứ Hợp đồng tín dụng và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Ngân hàng TMCP Phương Đông và công ty TNHH Bắc Hoàng đã thỏa thuận ký kết hợp đồng tín dụng số: 11/2012/HĐTD-HN ngày 09/8/2012, phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/PL-11/2012/HĐTD-DN ngày 15/3/2013 (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 11/2012/HĐTD-HN) và phụ lục hợp đồng tín dụng số 02/PL-11/2012/HĐTD-DN ngày 02/10/2013 (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 11/2012/HĐTD-HN ngày 09/8/2012 và phụ lục số 01/PL-11/2012/HĐTD-DN ngày 15/3/2013).

Hợp đồng tín dụng trên đáp ứng đủ điều kiện của chủ thể ký kết hợp đồng, nội dung và hình thức của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 471, Điều 476 Bộ luật dân sự 2005. Số tiền cho vay trong hạn mức cấp tín dụng. Các đương sự không kháng cáo nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

- Về số tiền gốc phải thanh toán theo các hợp đồng tín dụng: Căn cứ hợp đồng tín dụng cụ thể, các khế ước nhận nợ ngày 19/3/2013; khế ước nhận nợ ngày 22/3/2013; khế ước nhận nợ ngày 25/3/2013; khế ước nhận nợ ngày 11/4/2013; khế ước nhận nợ ngày 17/4/2013; khế ước nhận nợ ngày 23/4/2013; khế ước nhận nợ ngày 06/5/2013 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện thì Ngân hàng TMCP Phương Đông đã cho Công ty TNHH Bắc Hoàng vay tổng số tiền là 21.450.000.000 đồng.

Ngày 02/3/2016, ông Chu Trường Giang và bà Nguyễn Thị Lan Anh đã nộp số tiền 5.000.000.000 đồng, được trừ vào dư nợ gốc và được giải chấp một

tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: C3, ngõ Cống Trắng, phố Khâm Thiên, phường Thổ Quan, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 664122, số vào sổ cấp GCN: CH00975/4138.2012/QĐ-UBND do UBND quận Đống Đa cấp ngày 15/08/2012 cho bà Nguyễn Thị Lan Anh, ông Chu Trường Giang.

Ngày 05/6/2020, Ngân hàng TMCP Phương Đông đã rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc Công ty TNHH Bắc Hoàng phải trả cho Ngân hàng TMCP Phương Đông số tiền nợ gốc là: 4.245.423.000 đồng.

Do các bên đã phối hợp xử lý xong tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 52 ngách 82/186 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 371285, số vào sổ cấp GCH: CH001076/109.QĐUB.2013 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 21/01/2013 cho ông Chu Trường Giang.

Như vậy: Dư nợ gốc của Công ty TNHH Bắc Hoàng tính đến ngày 20/6/2020 là: 12.204.577.001 đồng.

Các đương sự không có kháng cáo về số tiền gốc phải trả nêu trên nên có hiệu lực pháp luật.

- Về số tiền nợ lãi phải thanh toán theo các hợp đồng tín dụng: Hội đồng xét xử nhận thấy việc hai bên thảo luận mức lãi vay hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước và các quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Căn cứ các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thể hiện quá trình vay, Công ty TNHH Bắc Hoàng không thanh toán trả nợ đúng hạn nên khoản nợ bị chuyển sang nợ quá hạn, ngân hàng có các văn bản thông báo về việc chuyển nợ quá hạn và nhiều biên bản làm việc liên quan đến việc giải quyết khoản nợ quá hạn với Công ty Bắc Hoàng.

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã cung cấp các tài liệu chứng cứ là các thông báo và quyết định điều chỉnh lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông tại thời điểm cho vay và thời điểm từ khi khoản nợ của Công ty Bắc Hoàng bị chuyển sang nợ quá hạn cho đến nay phù hợp với các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, trong các khế ước nhận nợ và các quyết định điều chỉnh lãi suất cho vay của ngân hàng TMCP Phương Đông.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phương Đông buộc Công ty TNHH Bắc Hoàng phải trả tổng số tiền nợ lãi là: 42.968.677.150 đồng, tính đến hết ngày 19/6/2023 là có căn cứ đúng pháp luật.

Các đương sự không có kháng cáo về số tiền nợ lãi phải trả nêu trên nên có hiệu lực pháp luật.

- Về tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng:

Trước phiên tòa sơ thẩm các đương sự đã phối hợp với Ngân hàng giải

chấp 02 tài sản đảm bảo. Như vậy tài sản đảm bảo còn lại là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 20 ngõ Hòa Bình 7, tổ 22A phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 203779, số vào sổ cấp GCN: CH00847 do UBND quận Hai Bà Trưng cấp ngày 06/02/2013 cho ông Chu Trường Giang. Tài sản này được ông Chu Trường Giang và bà Nguyễn Thị Lan Anh thế chấp cho OCB để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Bắc Hoàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba) ngày 15 tháng 03 năm 2013, số CC:018276/2013 quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐTHC.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ dân phố 4, phường La Khê, quận Hà Đông, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 277384, số vào sổ cấp GCN: CH01981 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 31/01/2013 cho ông Chu Trường Giang. Tài sản này được ông Chu Trường Giang và bà Nguyễn Thị Lan Anh thế chấp cho OCB để đảm bảo cho khoản vay của công ty TNHH Bắc Hoàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ ba) ngày 15 tháng 03 năm 2013, số CC: 018277/2013 quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐTHC.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Các Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 nêu trên được ký tại Văn phòng Công chứng Hồ Gươm, thành phố Hà Nội. Các hợp đồng thế chấp này được các bên ký kết tự nguyện, không bị áy ép buộc và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật. Các đương sự không kháng cáo về việc ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản nên có giá trị pháp lý thực hiện đối với các bên.

Trường hợp Công ty TNHH Bắc Hoàng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Phương Đông có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản để đảm bảo thu hồi nợ.

Đối với kháng cáo của ông Hoàng Văn Giao, liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Số 57, đường Ngô Đình Mẫn, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội (trước là: Số 57, đường Bia Bà, TDP số 4, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội).

Ông Hoàng Văn Giao kháng cáo cho rằng: ông và vợ là bà Nguyễn Thị Xi đến gặp anh Chu Trường Giang là giám đốc Công ty TNHH tư vấn tài chính Việt Nam, Ông Giao đặt vấn đề vay anh Giang 1,5 tỷ đồng và anh Giang đồng ý cho vợ chồng ông vay. Để đảm bảo khoản vay có sự chứng kiến của chị Hà, chị toàn, anh Giang và vợ chồng ông thỏa thuận bằng miệng là ký hợp đồng chuyển nhượng có kỳ hạn là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất mang tên Hoàng Văn Giao số sổ đỏ BH836972 cấp ngày 13/11/2012 để đảm bảo khoản vay trên còn hàng tháng ông Giao vẫn trả lãi theo mức lãi suất quy định của công ty. Ngay sau đó anh Giang bảo vợ chồng ông ký vào các bản hợp đồng mà anh Giang đã nhờ Văn phòng Công chứng Thái Hà soạn thảo trước, cùng với việc nhận tiền thì vợ chồng ông đã ký

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với sự chứng kiến của Công chứng viên tên là Quyết của Văn phòng công chứng Thái Hà là hồ sơ tại Công ty tài chính Việt Nam. Do thời gian này vợ chồng ông đang cần tiền kinh doanh, rất tin tưởng vào việc thế chấp sổ đỏ cho Công ty của anh Giang thời gian thế chấp là 1-3 năm. Anh Giang nói rõ với vợ chồng ông, anh Giang cầm sổ đỏ để làm tin anh không thế chấp và cầm cố hay thế chấp ngân hàng. Ông Giao xin cam đoan là ông không bán diện tích đất đó cho anh Giang. Nay nguyện vọng của ông xin trả lại sổ tiền đã vay của anh Giang và tiền lãi theo quy định, anh Giang trả lại sổ đỏ cho vợ chồng ông nhưng nguyện vọng của ông không được anh Giang chấp nhận.

Đến cuối năm 2013, ông điện thoại nhưng anh Giang không nghe máy ông ra công ty tại đại chỉ số 63 Ngô Sỹ Liên thì thấy Công ty tài chính Việt Nam không còn hoạt động từ đó ông không biết anh Giang ở đâu mà ông trả tiền lãi cho anh Giang. Sau đó ông biết tin anh Giang phạm vào tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản mà Công an thành phố Hà Nội đang giải quyết. Ông Giao đã làm đơn gửi đến Phòng Cảnh sát hình sự - Công an thành phố Hà Nội, ông đã trình bày toàn bộ sự việc. Đến nay, ông chưa được Công an thành phố Hà Nội thông báo kết quả việc xử lý anh Giang và sổ đỏ của gia đình ông như thế nào? Việc anh Giang tự ý sang tên sổ đỏ không bàn bạc, thống nhất với vợ chồng ông, sau đó anh Giang thế chấp để vay tiền ở Ngân hàng nào? Số tiền bao nhiêu ông không được anh Giang bàn bạc. Từ năm 2013 đến nay, gia đình ông hàng năm vẫn đóng tiền thuế sử dụng đất cho nhà nước.

Ông không đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo và đề nghị Tòa án xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và anh Chu Trường Giang.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất: Đối với kháng cáo của ông Giao không đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo: Tài sản thế chấp nêu trên đứng tên ông Chu Trường Giang. Ông Chu trường Giang và vợ là Nguyễn Thị Lan Anh tự nguyện thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay cho Công ty TNHH Bắc Hoàng tại ngân hàng Phương Đông. Trước khi ký kết các hợp đồng thế chấp ngân hàng Phương Đông đã làm đầy đủ các thủ tục thẩm định giá tài sản, đồng thời đã thực hiện đầy đủ việc đăng ký giao dịch đảm bảo tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông Giao cho rằng ông bị Chu Trường Giang lừa đảo cho vay nợ để sang tên nhà đất của ông là không có căn cứ xác định trên thực tế. Ông Giao trình bày ông đồng ý sang tên quyền sử dụng đất có kỳ hạn cho anh Giang là nhằm mục đích vay tiền không phải là chuyển nhượng thật. Tuy nhiên, các giấy tờ pháp lý đã được hoàn tất việc sang tên cho ông Chu Trường Giang và ông Giang cùng vợ đã thực hiện giao dịch thế chấp với ngân hàng TMCP Phương Đông theo đúng các quy định của pháp luật.

Do vậy, xác định Ngân hàng TMCP Phương Đông là bên thứ 3 ngày tình theo hướng dẫn tại mục 1 phần II, Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019, khoản 1 mục III, Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021, Ông

Hoàng Văn Giao và những người trong gia đình có thể tiếp tục yêu cầu cơ quan điều tra có thẩm quyền xem xét trách nhiệm hình sự của ông Chu Trường Giang hoặc khởi kiện một vụ án dân sự khác đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Chu Trường Giang tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền nếu có yêu cầu.

Thứ hai: Đối với kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và anh Chu Trường Giang; Vụ án Tòa án đang giải quyết hiện nay là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, liên quan đến hợp đồng thế chấp có tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông Chu Trường Giang. Còn tranh chấp giữa ông Hoàng Văn Giao, bà Nguyễn Thị Xi với ông Chu Trường Giang liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đây là quan hệ pháp luật khác. Do tại cấp sơ thẩm ông Hoàng Văn Giao và bà Nguyễn Thị Xi không có yêu cầu độc lập đối với nội dung nêu trên nên yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn Giao đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông Chu Trường Giang không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm của Tòa án cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự. Trường hợp ông Hoàng Văn Giao và bà Nguyễn Thị Xi có yêu cầu và đề nghị Tòa án giải quyết thì sẽ được Tòa án có thẩm quyền xem xét giải quyết bằng một vụ án khác.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn Giao.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Về án phí: Ông Hoàng Văn Giao được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 97; Điều 147; Điều 148; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ khoản 1 điều 228, điều 147, điều 148, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, Khoản 6 điều 12 Nghị định 83/2010 ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ khoản 2 điều 26, khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ mục 1 phần II, Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019; khoản 1 mục III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân Tối cao. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn Giao.
2. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 30/2023/KDTM-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
3. Về án phí: ông Hoàng Văn Giao không phải chịu án phí phúc thẩm.
4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND KV 2- Hà Nội;
- Phòng THADS KV 2 – Hà Nội;
- Các Đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN**

Tổng Quốc Thanh