TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2025/KDTM-PT
Ngày 28-3-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Phương Hợp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nhân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 63/2024/TLPT-KDTM ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/2024/KDTM-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2025/QĐXX-PT ngày 10 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần C; địa chỉ: số A T, phường C, Quận H, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phí Thị H - Chức vụ: Chuyên viên tố tụng - Công ty TNHH MTV Q và Khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (theo Văn bản ủy quyền ngày 08/01/2024), có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH T7; địa chỉ: số B Quốc lộ A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phùng Thị Hồng T, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố C, phường A, thị xã K, tỉnh Long An; địa chỉ liên lạc: Khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2023), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Trọng G, sinh năm 1986;

2. Bà Lưu Thị Thu T1, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Tổ B, khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông G, bà T1: Bà Phùng Thị Hồng T, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố C, phường A, thị xã K, tỉnh Long An; địa chỉ liên lạc: Khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2023), có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thảo T2, sinh năm 1990; địa chỉ: số C - Tháp X, Chung cư K – Văn phòng L - B N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

1. Bà Võ Thị Tường V, sinh năm 1996; hộ khẩu thường trú: Thôn Q, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ liên lạc: Số F N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2024), có mặt.

2. Ông Nguyễn Đức T3, sinh năm 1967; hộ khẩu thường trú: Số C, Ngách A Ngõ T, phường T, Quận Đ, Thành phố Hà Nội (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2024), vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH T7 Đất nguồn II; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thảo T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 04/10/2023, Văn bản xác định yêu cầu khởi kiện ngày 16/8/2024, lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phí Thị H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Công ty TNHH T7 xây dựng Đất Nguồn II (gọi tắt là Công ty T7) có phát sinh quan hệ tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (gọi tắt là Ngân hàng) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐCVHM/NHCT908-DAT NGUON II ngày 01/11/2022 với thông tin cụ thể như sau:

- Hạn mức tối đa cho vay: 40.000.000.000 đồng.
- Thời hạn duy trì hạn mức: 06 tháng tính trên từng giấy nhận nợ.
- Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Lãi suất cho vay: Ghi trên từng giấy nhận nợ.

Thực hiện hợp đồng cho vay trên, Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay tổng cộng là 36.121.193.577 đồng theo các Giấy nhận nợ cho Công ty T7.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà T2 có ký kết với Ngân hàng Hợp đồng

thế chấp bất động sản số 01/2022/HĐBĐ/NHCT908-HONGQUY-NGUYEN THI THAO TAM ngày 29/09/2022 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 004173, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT908-NGUYEN THI THAO TAM ngày 29/09/2022 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 004172, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD để thế chấp các tài sản của bà T2 như sau:

- Căn hộ chung cư số 24.04 gắn liền với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại Tháp W, Khu C, Văn phòng S, số B N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS09591 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Phố H cấp ngày 22/05/2017 cho ông Nguyễn Quang N và bà Nguyễn Thị Ngọc T4, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà T2 ngày 08/9/2022.

- Căn hộ chung cư số 34.01 gắn liền với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 72, 83 tọa lạc tại Tháp X, Khu C, Văn phòng Sunrise City N1 - Lô X, số B N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS24704/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành Phố H cấp ngày 04/07/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh M, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà T2 ngày 30/10/2018.

Ngoài ra, ông G và bà T1 có ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022-HĐTC BĐS/HĐBĐ/NHCT908-DAT NGUON II ngày 05/08/2022 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Phước công chứng số 009892, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2022-HĐTC BĐS SĐBS 01/HĐBĐ/NHCT908-DAT NGUON II ngày 10/01/2023 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Phước công chứng số 000161, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022-HĐTC BĐS/HĐBĐ/NHCT908-DAT NGUON II ngày 12/08/2022 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Phước công chứng số 010132, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp số 03/2022/HĐBĐ/NHCT908-DAT NGUON II ngày 28/10/2022 do Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương công chứng số 11958, quyển số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 để thế chấp các tài sản của ông bà đảm bảo khoản vay của Công ty T7 như sau:

- Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 794, 845, 846, 847, 849, 850, 851, 852, 856, 859, 860, 875, tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT 35227, 35278, 35279, 35280, 35282, 35283, 35284, 35285, 35289, 35292, 35293, 35308 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/5/2021 cho Công ty TNHH Một thành viên Đ, được cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông G và bà T1 ngày 01/8/2022.

- Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 876,

877, 878, 879, tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT 35309, 35310, 35311, 35312 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/5/2021 cho Công ty TNHH Một thành viên Đ, được cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông G và bà T1 ngày 01/8/2022.

- Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 330, tờ bản đồ số 35; tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS14959 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 09/10/2022 cho ông G; thửa đất số 421, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS14202 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 13/04/2022 cho ông Phan Quốc T5, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông G ngày 21/10/2022; thửa đất số 632, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: H02752 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/10/2007 cho ông Đặng Văn P, được cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông G ngày 21/10/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty T7 đã trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 240.000.000 đồng cùng số tiền lãi phát sinh là 982.856.252 đồng. Đối với số tiền gốc 35.881.193.577 cùng tiền lãi phát sinh thì Công ty T7 nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng nên khoản nợ vay của doanh nghiệp này đã chuyển thành khoản nợ quá hạn. Đến nay thì Công ty T7 vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

Việc Công ty T7 không thanh toán khoản nợ đến hạn đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Tổng số tiền gốc và lãi mà Công ty T7 còn nợ Ngân hàng tạm tính đến ngày 16/8/2024 là 42.574.007.757 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 35.881.193.577 đồng.
- Lãi trong hạn: 690.730.978 đồng.
- Lãi quá hạn: 6.002.083.202 đồng.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty T7 phải trả cho Ngân hàng với số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 18/6/2024 nêu trên.

- Trong trường hợp Công ty T7 không trả được nợ, đề nghị cơ quan thi hành án kê biên phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để trả nợ.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người liên quan bà T cho rằng Công ty T7 đã chuyển một phần số tiền vay được từ Ngân hàng khoảng 12.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thái H1 thì Ngân hàng không biết việc này. Đồng thời, người đại diện hợp pháp của bà T2 là ông T3, bà V cho rằng ông Dương Ngọc H2 có liên hệ Ngân hàng để làm thủ tục vay tiền, thế chấp hai căn hộ chung cư của bà T2; việc ký hợp đồng thế chấp giữa bà T2 với Ngân hàng là tại nhà riêng bà T2 thì các sự việc này không có thật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trọng G và bà Lưu Thị Thu T1 là bà Phùng Thị Hồng T trình bày:

Bà T thống nhất với lời trình bày của Ngân hàng về việc Công ty T7 có ký kết với Ngân hàng hợp đồng cho vay hạn mức và các hợp đồng thế chấp nêu trên. Công ty T7 có dùng các tài sản để thế chấp vay tiền như Ngân hàng trình bày ở trên. Sau khi được Ngân hàng giải ngân toàn bộ số tiền vay thì Công ty T7 có chuyển khoản cho ông Nguyễn Thái H1 (không rõ năm sinh, đia chỉ: Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có mối quan hệ quen biết là anh em với bà T2) một phần số tiền vay được, khoảng 12.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển tiền này chỉ bằng lời nói và không lập văn bản thỏa thuận gì với Ngân hàng.

Do tình hình kinh doanh khó khăn nên Công ty T7 chậm trả tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty T7 phải trả số tiền nợ gốc và lãi nêu trên, Công ty T7 đồng ý trả số tiền nợ gốc là 35.881.193.577 đồng. Đối với số tiền nợ lãi, Công ty không có tranh chấp gì về mức lãi suất và cách tính lãi của Ngân hàng, Công ty T7 chỉ đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi theo quy định.

Trường hợp không trả được nợ, Công ty T7 đồng ý để cơ quan thi hành án kê biên phát mãi các tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thảo T2 là ông Nguyễn Đức T3 và bà Võ Thị Tường V thống nhất trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết, tháng 9/2022, ông Dương Ngọc H2 (không rõ năm sinh, quốc tịch Mỹ, hiện đang sinh sống tại Mỹ, không rõ địa chỉ) có nói bà T2 cho ông mượn căn hộ chung cư số 24.04 và 34.01 để vay vốn Ngân hàng. Bà T2 đồng ý với điều kiện là cho ông H2 mượn trong thời hạn một năm. Bà T2 chỉ quen biết ông H2, còn bà T cho rằng Công ty T7 chuyển tiền cho ông H1 thì bà T2 không rõ.

Cuối tháng 9/2022, nhân viên tín dụng của Ngân hàng cùng với nhân viên Văn phòng công chứng Nguyễn Đức H3 đến nhà bà T2 và yêu cầu bà ký vào các hợp đồng thế chấp đã soạn sẵn. Bà T2 gọi cho ông H2 thì ông Hải B rằng bà T2 cứ ký đi, ông H2 xử lý hết rồi.

Thực tế, bà T2 hoàn toàn không biết và cũng không có mối quan hệ gì với các công ty vay vốn (Công ty Cổ phần T8, Công ty TNHH X, Công ty TNHH T7, Công ty TNHH T9). Bà T2 khẳng định tại thời điểm ký kết, bà T2 chưa đọc kỹ hợp đồng, cũng không được nhân viên Ngân hàng hay nhân viên công chứng giải thích rõ việc tài sản của mình được thế chấp cho khoản vay của bốn Công ty nêu trên. Sau khi ký xong, bà T2 cũng không giữ được các bản chính hợp đồng thế chấp.

Hết thời hạn mượn tài sản, bà T2 tìm mọi cách để liên lạc với ông H2 để hỏi về việc trả lại cho bà tài sản mà bà đã cho mượn nhưng không liên lạc được với ông H2.

Bà T2 không biết việc tài sản của mình đã bị Ngân hàng P1 và bị đưa vào nội dung xử lý nợ tại Tòa án. Mặt khác, từ thời điểm thụ lý vụ án tại Tòa án nhân dân thành phố B cho đến thời điểm Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, bà T2 cũng không nhận được bất kỳ thông báo nào của Ngân hàng.

Do đó, bà T2 đề nghị Tòa án xem xét hiệu lực hợp đồng thế chấp do có yếu tố lừa đảo, để đảm bảo quyền lợi cho bà T2. Đồng thời, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/HĐBĐ/NHCT908-HONGQUY-NGUYEN THI THAO TAM ngày 29/09/2022 do Văn Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 004173, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT908-NGUYEN THI THAO TAM ngày 29/09/2022 do Văn Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 004172, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu là bà T2 sẽ được trả lại toàn bộ tài sản đã thế chấp.

Đề nghị Tòa án triệu tập ông Dương Ngọc H2, ông Nguyễn Thái H1, Văn phòng C1 tham gia tố tụng tại Tòa án và xác minh, thu thập, trích xuất camera tại nơi ở của bà T2 để xem xét chấp nhận ý kiến, yêu cầu của bà T2.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/2024/KDTM-ST ngày 21/8/2024, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với bị đơn Công ty TNHH T7 Đất Nguồn II về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc bị đơn Công ty TNHH T7 Đất Nguồn II phải thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần C:

- Số tiền nợ gốc: 35.881.193.577 (ba mươi lăm tỷ tám trăm tám mươi mốt triệu một trăm chín mươi ba nghìn năm trăm bảy mươi bảy đồng).

- Số tiền lãi tính đến hết ngày 16/8/2024 là: 6.692.814.180 đồng (sáu tỷ sáu trăm chín mươi hai triệu tám trăm mười bốn nghìn một trăm tám mươi đồng) (trong đó, lãi trong hạn là 690.730.978 đồng, lãi quá hạn là 6.002.083.202 đồng).

Tổng cộng: 42.574.007.757 đồng (bốn mươi hai tỷ năm trăm bảy mươi bốn triệu không trăm lẻ bảy nghìn bảy trăm năm mươi bảy đồng).

Kể từ ngày 17/8/2024 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ gốc vã lãi tổng cộng 42.574.007.757 đồng, Công ty TNHH T7 Xây dựng Đất Nguồn II còn phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐHM/NHCT908-DAT NGUON II ngày 01/11/2022.

3. Trường hợp Bản án có hiệu lực thi hành, Công ty TNHH T7 Đất Nguồn II không thanh toán được khoản nợ trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ như sau:

- Căn hộ chung cư số 24.04, diện tích sàn 137,3m^2, gắn liền với phần đất thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 83, diện tích 18.495m^2, tọa lạc tại Tháp W Khu C, Văn phòng S, số B N, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 474258, số vào sổ cấp GCN: CS09591/DA do Sở T cấp ngày 22/05/2017 cho ông Nguyễn Quang N và bà Nguyễn Thị Ngọc T4, được cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thảo T2 ngày 08/9/2022, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/9/2022 và theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/HĐBĐ/NHCT908-HONGQUY-NGUYEN THI THAO TAM ngày 29/09/2022 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 004173, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Căn hộ chung cư số 34.01, diện tích 305,5m^2 gắn liền với phần đất thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 72, 83, diện tích 12.597m^2, tọa lạc tại Tháp X Khu C, Văn phòng Sunrise City N1 - Lô X, số B N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL052866, số vào sổ cấp GCN: CS24704/DA do Sở T cấp ngày 04/07/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh M, được cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thảo T2 ngày 30/10/2018, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/9/2022 và theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT908-NGUYEN THI THAO TAM ngày 29/09/2022 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 004172, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 794; diện tích 128,7m^2, 845, 846, 847, 849, 850, 851, 852, 856, 859, 860, 875; mỗi thửa có diện tích 110m^2, tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT 35227, 35278, 35279, 35280, 35282, 35283, 35284, 35285, 35289, 35292, 35293, 35308 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/5/2021 cho Công ty TNHH Một thành viên Đ, được cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Trọng G và bà Lưu Thị Thu T1 ngày 01/8/2022, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước

ngày 21/01/2023 và theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022-HĐTC BĐS/HĐBĐ/NHCT908-DAT NGUON II ngày 05/08/2022 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Phước công chứng số 009892, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2022-HĐTC BĐS SĐBS 01/HĐBĐ/NHCT908-DAT NGUON II ngày 10/01/2023 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Phước công chứng số 000161, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 876, 877, 878, 879, mỗi thửa có diện tích 110m^2, tờ bản đồ số 26; tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT 35309, 35310, 35311, 35312 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/5/2021 cho Công ty TNHH Một thành viên Đ, được cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Trọng G và bà Lưu Thị Thu T1 ngày 01/8/2022, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 12/8/2022 và theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022-HĐTC BĐS/HĐBĐ/NHCT908-DAT NGUON II ngày 12/08/2022 do Văn phòng C2, tỉnh Bình Phước công chứng số 010132, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 330, tờ bản đồ số 35, diện tích 4.327m^2, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS14959 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 09/10/2022 cho ông Phạm Trọng G; thửa đất số 421, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.000m^2, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS14202 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 13/04/2022 cho ông Phan Quốc T5, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Trọng G ngày 21/10/2022; thửa đất số 632, tờ bản đồ số 41, diện tích 2.455m^2, tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: H02752 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/10/2007 cho ông Đặng Văn P, được cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Trọng G ngày 21/10/2022, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đ2 (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương vào ngày 28/10/2022 và theo Hợp đồng thế chấp số 03/2022/HĐBĐ/NHCT908- DAT NGUON II ngày 28/10/2022 do Văn Phòng C3, tỉnh Bình Dương chứng nhận, số công chứng 11958, quyển số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, bị đơn Công ty TNHH T7 Đất Nguồn II kháng cáo, yêu cầu được miễn tiền lãi quá hạn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thảo T2 kháng cáo không đồng ý phát mãi Căn hộ chung cư số

24.04 và Căn hộ chung cư số 34.01, diện tích 305,5m^2 gắn liền với phần đất cùng thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 72, 83, diện tích 12.597m^2, tọa lạc tại Tháp X Khu C, Văn phòng Sunrise City N1 - Lô X, số B N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh vì bà T2 không biết Công ty T7, bà T2 chỉ cho người bạn là Dương Ngọc H2 mượn giấy chứng nhận QSDĐ và các Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/HĐBĐ/NHCT908-HONGQUY-NGUYEN THI THAO TAM ngày 29/09/2022 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/HĐBĐ/NHCT908-NGUYEN THI THAO TAM ngày 29/09/2022 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 004172, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại nhà bà T2 chứ không ký tại Văn phòng công chứng, có dấu hiệu lừa dối.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn Công ty TNHH T7 Đất Nguồn II; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thảo T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm số 19/2024/KDTM-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết buộc bị đơn Công ty TNHH T7 Xây dựng Đất Nguồn II trả khoản nợ vay cho Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐCVHM/NHCT908-DAT NGUON II ngày 01/11/20222 là có căn cứ. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thảo T2 kháng cáo nhưng không cung cấp bất kỳ chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T10 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá N2 và bà Huỳnh Phương T6 kháng cáo trong hạn luật định, đơn kháng cáo có nội dung hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Phương T6 là bà Đinh Thị Khánh V1 và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do

đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Nội dung vụ án:

Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐHM/NHCT908-DAT NGUON II ngày 01/11/2022 có người đại diện hợp pháp của Công ty T7 và Ngân hàng ký tên, đóng dấu pháp nhân theo đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn và bị đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh tại thời điểm ký kết bị lừa dối, ép buộc. Do đó, việc ký kết hợp đồng trên giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐHM/NHCT908-DAT NGUON II ngày 01/11/2022 có hiệu lực pháp luật và là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa hai bên theo quy định tại Điều 117 và Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các Giấy nhận nợ số 1 (ngày 07/11/2022), 2 (ngày 09/11/2022), 3 (ngày 09/11/2022), 4 (ngày 16/11/2022), 5 (ngày 25/11/2022), 6 (ngày 15/12/2022), 7 (ngày 15/12/2022), 8 (ngày 15/12/2022) thể hiện người đại diện hợp pháp của Công ty T7 ký, ghi tên và đóng dấu pháp nhân để nhận tổng số tiền nợ là 36.121.193.640 đồng từ Ngân hàng. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn cũng thừa nhận có ký vào hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ nêu trên. Như vậy, có căn cứ chứng minh giữa nguyên đơn và bị đơn có quan hệ tín dụng và bị đơn có vay nguyên đơn số tiền là 36.121.193.640 đồng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả số tiền nợ gốc là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu Ngân hàng không tính trả lãi quá hạn trong Hợp đồng tín dụng đã ký, nhận thấy: Do Công ty Đất Nguồn 2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ Điều 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 thì Công ty T7 có trách nhiệm trả nợ gốc và lãi theo quy định cho Ngân hàng. Công ty Đất Nguồn đề nghị được giảm lãi suất nhưng đại diện nguyên đơn V2 không thống nhất với yêu cầu của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Đất Nguồn trả nợ gốc và lãi chậm trả cho V2 là đúng pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Thảo T2 kháng cáo yêu cầu Căn hộ chung cư số 24.04 và Căn hộ chung cư số 34.01, diện tích 305,5m^2 gắn liền với phần đất cùng thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 72, 83, diện tích 12.597m^2, tọa lạc tại Tháp X Khu C, Văn phòng Sunrise City N1 - Lô X, số B N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhận thấy bà T2 là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các Hợp đồng thế chấp được ký kết dựa trên sự tự nguyện của bà T2 thể hiện ở việc bà T2 là người thực hiện đăng ký thế chấp đối với 02 tài sản trên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận G, thành phố Hồ Chí Minh, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của bà T2 thừa nhận bà T2 có ký vào các Hợp đồng thế chấp nêu trên, hợp đồng thế chấp được công chứng, chứng thực theo quy định Điều 54 Luật Công chứng nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm,

người đại diện hợp pháp của bà T2 cho rằng bà T2 cho ông Dương Ngọc H2 mượn hai căn hộ nêu trên trong thời hạn một năm để làm thủ tục vay tiền từ Ngân hàng nhưng đại diện bà T2 không cung cấp được địa chỉ của ông H2 và chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên cấp sơ thẩm không triệu tập ông H2 tham gia phiên tòa là có căn cứ. Mặt khác, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, trước khi tiến hành ký Hợp đồng thế chấp, Ngân hàng có tiến hành thủ tục thẩm định thực tế đối với 02 căn hộ của bà T2, điều này thể hiện việc bà T2 đồng ý để Ngân hàng thực hiện việc thẩm định tài sản theo quy định. Bà T2 cho rằng, Hợp đồng thế chấp được ký tại nhà chứ không phải tại phòng công chứng nhưng không cung cấp được chứng cứ đồng thời tại trang số 12 của các hợp đồng thế chấp thể hiện bà T2 có ký, ghi rõ họ tên và ghi dòng chữ *"Tôi đã đọc và đồng ý"*. Các chứng cứ trên thể hiện bà T2 và đại diện hợp pháp của Ngân hàng ký kết các hợp đồng thế chấp và công chứng tại phòng công chứng, bà T2 cũng đã đọc toàn bộ nội dung hợp đồng thế chấp trước khi ký nên đối với ý kiến về việc bà T2 cho rằng bà bị lừa dối, bị hại trong việc ký vào các hợp đồng thế chấp vì trước khi ký, bà không đọc nội dung của hợp đồng là không có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thảo T2 không cung cấp bất kỳ chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không được chấp nhận; quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T7 Đất Nguồn II và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thảo T2.

2. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/2024/KDTM-ST ngày 21/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm:

Công ty TNHH T7 Xây dựng Đất Nguồn II phải chịu số tiền 2.000.000 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000910 ngày 13/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Bà Nguyễn Thị Thảo T2 phải chịu số tiền 2.000.000 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000889 ngày 05/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố B;
- TAND thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

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

Trần Thị Thắm