

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **161/2025/KDTM-PT**

Ngày: 06 - 6 - 2025.

V/v: tranh chấp hợp
đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Mai Thị Thanh Tú

Các Thẩm phán:

1/ Bà Ngô Thị Phúc Hảo.

2/ Bà Vũ Thị Hương.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hồ Thị Kim Oanh

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:* Ông Nguyễn Văn Thiêm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án về kinh doanh thương mại thụ lý số: 111/KDTM-PT ngày 07/3/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 108/2024/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2075/QĐXX-PT ngày 17/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 6662/2025/QĐ-PT ngày 16/5/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam.

Trụ sở: Số 108 đường Đ, phường N, Quận K, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Ngân hàng TMCP C Việt Nam-Chi nhánh 2, Số 222-224 P, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B-Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/.Bà Phí Thị H;

2/.Ông Phạm Văn S;

3/. Bà Vũ Thị Y.

Văn bản ủy quyền số 266/UQ-AMC ngày 09/5/2025.

Bị đơn: Công ty TNHH W Việt Nam.

Trụ sở: Số 15 Đường Đ9, phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Đoan Tr, sinh năm: 1956.

Địa chỉ: Thôn 4, xã P, huyện K, Tỉnh Khánh Hòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Văn phòng Công chứng Vũ Thị Vân A.

Địa chỉ: Số 212 đường P, Phường H, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Nguyễn Thị Ngân B, sinh năm 1973;

- Ông Vũ Đình Th, sinh năm 1977;

(Giấy ủy quyền ngày 22 tháng 4 năm 2024

2/ Bùi Văn H, sinh năm 1950;

3/ Bà Vũ Thị N, sinh năm 1954 ;

4/ Ông Bùi Thu P, sinh năm 1980 ;

Cùng địa chỉ: Số 15 Đường Đ9, phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Nguyễn Thị Đoan T, sinh năm 1983 ;

6/ Trẻ Bùi Xuân A, sinh năm 2006;

7/ Trẻ Bùi Quỳnh A1, sinh năm 2009.

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 24.02 Tòa W4 Chung cư S - Số 25 đường T, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trẻ Bùi Xuân A và Bùi Quỳnh A1 có đại diện là ông Bùi Thu P, bà Nguyễn Thị Đoan T-người giám hộ.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Bùi Văn H và bà Vũ Thị N: Luật sư Trần Quang T-Văn phòng luật sư Quang T.

Địa chỉ tại: Số 10 Đường số 57, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N.

Có mặt: Bà H; bà N; ông H; ông P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản hòa giải, Biên bản hòa giải thành ngày 21 tháng 9 năm 2023 và các tài liệu chứng cứ khác có trong

hồ sơ vụ án, nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam trình bày:

Ngày 06 tháng 5 năm 2021, Công ty Cổ phần W Việt Nam nay chuyển đổi là Công ty TNHH W Việt Nam (sau đây gọi là Bị đơn) có ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng C) “Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021-HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHILLVN”, chi tiết như sau: Số tiền vay: 40.000.000.000đ (Bốn mươi tỷ đồng). Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn duy trì hạn mức: kể từ ngày 06 tháng 5 năm 2021 đến ngày 06 tháng 5 năm 2022.

Ngày 08 tháng 7 năm 2021, Công ty TNHH W Việt Nam có ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam - Chi nhánh 2 TP.HCM “Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021-HĐCVDADT/NHCT904-WILSONSHILLVN”, chi tiết như sau: Số tiền vay: 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Mục đích vay vốn: Thanh toán các chi phí đầu tư máy móc thiết bị để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cho vay: 36 tháng.

Khoản vay theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021-HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 06 tháng 5 năm 2021 và Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021-HĐCVDADT/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 08 tháng 07 năm 2021 hiện tại được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 209, tờ bản đồ số 8, phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông/bà Bùi Văn H – Vũ Thị N đứng tên sở hữu sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 89/2021/HĐBĐ/NHCT904 ngày 28/06/2021, số công chứng 004639, đăng ký thế chấp ngày 28/6/2021.

Ngày 13 tháng 6 năm 2022 đến kỳ hạn trả nợ gốc và lãi của các khoản vay nhưng Công ty TNHH W Việt Nam đã không thực hiện theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng cho vay đã ký. Vậy nên toàn bộ khoản nợ vay của Công ty TNHH W Việt Nam đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 14 tháng 6 năm 2022. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc yêu cầu thực hiện việc trả nợ, nhưng Công ty TNHH W Việt Nam trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng đến hoạt động tín dụng của Ngân hàng.

Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam khởi kiện Công ty TNHH W Việt Nam yêu cầu Công ty TNHH W Việt Nam phải thanh toán cho Ngân hàng số dư nợ tạm tính đến hết ngày 06 tháng 10 năm 2022 là: 21.570.256.762đ (Hai mươi một tỷ năm trăm bảy mươi triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm sáu mươi hai đồng). Trong đó: Nợ gốc là 20.283.868.265đ (Hai mươi tỷ hai trăm tám mươi ba triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng), Lãi chưa trả 1.286.388.497đ (Một tỷ hai trăm tám mươi sáu triệu ba trăm tám mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi bảy đồng).

Xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ trên (với các chi phí phát sinh do chủ sở hữu tài sản chịu), gồm: Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 209, tờ bản đồ số 8, phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông/bà Bùi Văn H và Vũ Thị N đứng tên sở hữu sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 89/2021/HĐBĐ/NHCT904 ngày 28/06/2021, số công chứng 004639, đăng ký thế chấp ngày 28 tháng 06 năm 2021.

Bị đơn Công ty TNHH W Việt Nam có bà Nguyễn Thị Đoàn T là đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty TNHH W Việt Nam xác nhận còn nợ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam số tiền nợ theo “Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021-HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHLLVN ngày 06 tháng 5 năm 2021”, “Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021-HĐCVDADT/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 08 tháng 7 năm 2021” và “Giấy nhận nợ” đã ký kết giữa Công ty TNHH W Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam tạm tính đến ngày 21 tháng 9 năm 2023 là: 24.405.993.859đ (Hai mươi bốn tỷ bốn trăm linh năm triệu chín trăm chín mươi ba nghìn tám trăm năm mươi chín đồng), cụ thể các khoản sau:

Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021-HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 06 tháng 5 năm 2021: Nợ gốc: 19.760.868.265đ (Mười chín tỷ bảy trăm sáu mươi triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng), Nợ lãi quá hạn: 2.710.137.019đ (Hai tỷ bảy trăm mười triệu một trăm ba mươi bảy nghìn không trăm mười chín đồng); Lãi chậm trả lãi: 1.279.319.705đ (Một tỷ hai trăm bảy mươi chín triệu ba trăm mười chín nghìn bảy trăm linh năm đồng).

Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021- HĐCVDADT/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 08 tháng 7 năm 2021: Nợ gốc: 523.000.000đ (Năm trăm hai mươi ba triệu đồng); Nợ lãi quá hạn: 119.137.803đ (Một trăm mười chín triệu một trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm linh ba đồng); Lãi chậm trả lãi: 13.531.067đ (Mười ba triệu năm trăm ba mươi một nghìn không trăm sáu mươi bảy đồng).

Công ty TNHH W Việt Nam đồng ý tiền lãi sẽ được tiếp tục tính trên số dư nợ gốc thực nợ kể từ ngày 22 tháng 9 năm 2023 trở đi, theo mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021- HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 06 tháng 5 năm 2021, Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021-HĐCVDADT/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 08 tháng 7 năm 2021 nêu trên cho đến khi Công ty TNHH W Việt Nam trả hết nợ gốc.

Công ty TNHH W Việt Nam đồng ý thanh toán một lần toàn bộ số nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021-HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 06 tháng 5 năm 2021, Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021-HĐCVDADT/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 08 tháng 7 năm 2021 và Giấy nhận nợ đã ký kết giữa Công ty TNHH W Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam chậm nhất vào ngày 15 tháng 12 năm 2023.

Trường hợp đến hạn thanh toán mà Công ty TNHH W Việt Nam không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam thì Công ty TNHH W Việt Nam đồng ý để Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 89/2021-HĐBĐ/NHCT904 ngày 28 tháng 6 năm 2021 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 296285 số vào sổ cấp GCN: CS10055 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 4 năm 2016.

Đối với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18 tháng 8 năm 2023: Công ty TNHH W Việt Nam thống nhất với các nội dung được ghi nhận trong biên bản này, không có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N trình bày:

Ông Bùi Văn H và bà Vũ Thị N có Đơn yêu cầu độc lập với nội dung như sau: “Vào khoảng cuối tháng 6/2021 con dâu của ông bà là bà Nguyễn Thị Đoàn T, giám đốc công ty Cổ phần W Việt Nam (sau đây gọi tắt là công ty W) có trụ sở đặt tại địa chỉ nhà ông bà có báo là do công ty thay đổi ngân hàng vay nên nhờ ông bà ký lại hợp đồng thế chấp căn nhà để bảo lãnh cho công ty W vay tiền.

Do giai đoạn này thành phố đang thực hiện triệt để giãn cách xã hội để chống dịch Covid nên ông bà không ra khỏi nhà. Đến ngày 28/6/2021 thì có người của ngân hàng và nhân viên của văn phòng công chứng đến đề nghị ông bà ký tên vào hợp đồng thế chấp tài sản, họ chỉ yêu cầu ông bà ký tên vào hợp đồng mà không yêu cầu ông bà đọc hoặc giải thích cho ông bà về nội dung hợp đồng hay cho ông bà biết hợp đồng này để đảm bảo cho bao nhiêu tiền mà công ty W vay! ông bà cũng không có lăn tay vào hợp đồng vay, trong hợp đồng cũng không đề cập đến số tiền mà công ty Wilson Hill vay là bao nhiêu.

Sau khi ký xong thì ngân hàng cũng không đưa lại cho ông bà một bản chính hợp đồng thế chấp cùng những giấy tờ có liên quan khác nên thực tế ông bà cũng không biết những văn bản mình đã ký với nội dung gì. Thời gian trôi qua do ông bà đã nhiều tuổi nên cũng quên mất sự việc cho đến giữa năm 2022 tôi có lên ngân hàng C hỏi cho rõ là căn nhà của ông bà đang đảm bảo cho khoản vay bao nhiêu tiền của công ty W thì được bà Đào Thị O, Phó Giám Đốc Chi Nhánh 2 Ngân hàng C cho biết là căn nhà của ông bà thế chấp đảm bảo cho toàn bộ khoản vay theo hợp đồng vay hạn mức của công ty W và ngân hàng Ngân hàng C đã ký trước đó mà ông bà không hề biết, ông bà thực sự sốc nặng vì như vậy ông bà đã bị lừa.

Khi công ty W làm ăn thua lỗ, hoàn toàn mất khả năng chi trả, không trả được gốc và lãi vay nên cuối năm 2022 bị Ngân hàng C kiện ra TAND Quận 7 thì ông bà mới biết toàn bộ các khoản nợ của công ty W là hơn 21,5 tỷ trong đó nợ gốc hơn 20 tỷ đồng và nợ lãi hơn 1 tỷ đồng. Điều này là hết sức vô lý trong

khi tài sản thế chấp của ông bà trị giá chỉ khoảng 15 tỷ đồng nhưng không biết Ngân hàng C định giá như thế nào mà cho vay nhiều hơn cả giá trị tài sản. Hơn nữa, khi ông bà ký hợp đồng thế chấp thì hợp đồng cho vay hạn mức của W với Ngân hàng C đã ký trước đó nhưng ngân hàng và văn phòng công chứng không hề giải thích cho ông bà biết hậu quả pháp lý của căn nhà sau khi ông bà ký hợp đồng thế chấp. Nếu biết như vậy thì chắc chắn ông bà đã không ký. Hơn nữa trong hợp đồng thế chấp hoàn toàn không đề cập đến hợp đồng thế chấp trên để đảm bảo cho hợp đồng vay nào mà chỉ nói chung chung là đảm bảo cho toàn bộ khoản vay như vậy có đúng với quy định của luật tín dụng?

Nhận thấy, cả Ngân hàng C và phòng công chứng Vũ Thị Vân A đã lập lờ trong việc yêu cầu chúng tôi ký hợp đồng thế chấp để giờ đây dù có bán đi căn nhà, chỗ ở duy nhất của vợ chồng ông bà cũng không đủ để trả hết số nợ mà công ty W phải trả cho ngân hàng. Vì vậy, nay ông bà làm đơn này đề nghị TAND Quận 7 xem xét tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 89/2021/HĐBĐ/NHCT904, số công chứng 004639 quyền số 06/2021 ký kết ngày 28/6/2021 giữa bên thế chấp là vợ chồng ông bà và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam Chi nhánh 2 Tp HCM là vô hiệu do bị lừa dối.”

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Bùi Thu P trình bày:

“Ông và các ông bà có tên: Bùi Văn H, Vũ Thị N, Nguyễn Thị Đoan T và trẻ Bùi Xuân A, trẻ Bùi Quỳnh A1 đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam liên quan đến tài sản thế chấp. Cụ thể như sau:

Trường hợp đến hạn thanh toán mà Công ty TNHH W Việt Nam không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam thì ông và các ông bà có tên: Bùi Văn H, Vũ Thị N, Nguyễn Thị Đoan T và trẻ Bùi Xuân A, trẻ Bùi Quỳnh A1 đồng ý để Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo “Hợp đồng thế chấp số 89/2021-HĐBĐ/NHCT904 ngày 28/6/2021” để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 296285 số vào sổ cấp GCN: CS10055” do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016 như đại diện nguyên đơn trình bày ở trên.”

Sau khi ký Biên bản hòa giải thành ngày 21 tháng 9 năm 2023, ông Bùi Thu P lại có Bản tự khai đề ngày 13 tháng 11 năm 2023, thay đổi hoàn toàn nội dung ông đã trình bày cũng như đã thỏa thuận tại phiên hòa giải ngày 21 tháng 9 năm 2023. Theo như Bản tự khai đề ngày 13 tháng 11 năm 2023 thì ông Bùi Thu P hoàn toàn thống nhất ý kiến với bố mẹ ông là ông Bùi Văn H và bà Vũ Thị N về việc yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7 xem xét tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 89/2021/HĐBĐ/NHCT904, số công chứng 004639 quyền số 06/2021 ký kết ngày 28 tháng 6 năm 2021 giữa bên thế chấp là vợ chồng chúng tôi và bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam là vô hiệu do bị lừa dối.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Đoan T, trẻ Bùi Xuân A và Bùi Quỳnh A1: Vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Vũ Thị Vân A trình bày:

Văn phòng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong vụ án này, đơn yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn H và bà Vũ Thị N (là những người có quyền, nghĩa vụ liên quan) đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 89/2021-HĐBĐ/NHCT904 ngày 28/6/2021 đối với bất động sản tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 8, phường M, quận B, TPHCM được ký kết giữa ông Bùi Văn H - bà Vũ Thị N với Ngân hàng TMCP C Việt Nam – Chi nhánh 2 TP.HCM do Công chứng viên VPCC Vũ Thị Vân A chứng nhận số công chứng 004639 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp) là vô hiệu do bị lừa dối.

Nay, căn cứ vào hồ sơ lưu tại Văn phòng có ý kiến đến quý Tòa như sau:

- Thứ nhất, việc chứng nhận Hợp đồng được Công chứng viên thụ lý dựa trên Điều 4 của Luật Công chứng 2014 về nguyên tắc hành nghề công chứng;

- Thứ hai, quá trình thụ lý hồ sơ tuân thủ theo đúng thủ tục chung về công chứng (từ Điều 40 đến Điều 49 của Luật Công chứng 2014);

- Thứ ba, theo Đơn yêu cầu độc lập, ông/bà Hựu - Ngọ có nêu: “Do giai đoạn thành phố đang thực hiện giãn cách xã hội nên ông H và bà N không ra khỏi nhà, có người của ngân hàng và nhân viên văn phòng đến đề nghị ông bà ký tên vào hợp đồng thế chấp tài sản mà không yêu cầu ông bà đọc hoặc giải thích cho ông bà về nội dung hợp đồng hoặc cho ông bà biết hợp đồng này để đảm bảo cho bao nhiêu tiền mà công ty W vay” là không hợp lý. Bởi lẽ: Căn cứ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch ngày 28/6/2021 thể hiện: “*Vì lý do dịch bệnh, đi lại khó khăn nên ông Bùi Văn H yêu cầu công chứng thế chấp, ký ngoài trụ sở, tại địa chỉ số 15 đường số 4, khu dân cư Phú Mỹ, ...*”.

- Thứ tư, ngày 28/6/2021, ông/bà Hựu - Ngọ đã viết câu “*Chúng tôi đã đọc và đồng ý*” và ký tên, ghi rõ họ và tên vào Hợp đồng thế chấp sau khi đã đọc và hiểu rõ bản hợp đồng. Cũng trong ngày 28/6/2021, bên cạnh Hợp đồng thế chấp, ông/bà H- N cũng nhận và ký tên vào Biên bản định giá tài sản thế chấp. Nội dung Biên bản với đầy đủ thông tin: tài sản thế chấp, giá trị định giá tài sản, nghĩa vụ được bảo đảm, thông tin tài sản thế chấp... Trong Biên bản cũng thể hiện: “những người tham gia đồng ý với nội dung và cùng nhau lập biên bản này, ký tên dưới đây xác nhận nội dung trên là đúng sự thật”. Việc ông/bà Hựu - Ngọ ký tên và ghi nhận “*Chúng tôi đã đọc và đồng ý*” vào Hợp đồng thế chấp, điều này cho thấy ông bà đã hiểu rất rõ các điều khoản, nghĩa vụ dành cho bên thế chấp. Vậy nên việc ông bà cho rằng ngân hàng và văn phòng công chứng không giải thích cho ông bà biết hậu quả pháp lý của căn nhà sau khi ông bà ký hợp đồng thế chấp là cố tình nói sai sự thật.

- Thứ năm, theo Đơn yêu cầu độc lập, ông/bà H - Ng cho rằng: “ngân hàng C và văn phòng công chứng lập lờ trong việc yêu cầu ký hợp đồng thế chấp nên đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối”. Ý kiến này là vô căn cứ, bởi lẽ:

Điều 122 Bộ Luật dân sự 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác*”;

Điều 117 Bộ Luật dân sự 2015 quy định: “(i)*Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; (ii) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; (iii) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức*”;

Điều 127 Bộ Luật dân sự 2015 quy định: “*Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch dân sự đó*”.

Đối chiếu với hồ sơ lưu trữ cho thấy:

Đầu tiên, ông H viết Phiếu yêu cầu đề nghị văn phòng công chứng ký ngoài trụ sở cho hợp đồng thế chấp. Sau đó, ông bà đều cùng cam kết bằng câu “Chúng tôi đã đọc và đồng ý” và ký tên, ghi rõ họ tên của mình lần lượt cho Hợp đồng thế chấp và Biên bản định giá tài sản sau khi đã đọc các văn bản nêu trên. Tất cả các hành động trên cho thấy ông bà vô cùng sáng suốt, minh mẫn, hiểu rõ và đã đồng ý thực hiện theo quy trình pháp luật.

Bên cạnh đó, nội dung hợp đồng thế chấp đảm bảo đầy đủ thông tin, quyền lợi, trách nhiệm cho cả hai bên thế chấp và bên nhận thế chấp. Nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội.

Vậy nên, việc ông bà nói rằng Ngân hàng C và văn phòng công chứng lập lờ trong việc yêu cầu ký hợp đồng thế chấp là vô căn cứ, không đúng quy định pháp luật.

- Thứ sáu, căn cứ đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu được quy định tại Điều 52 Luật Công chứng quy định: “*Công chứng viên, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu khi có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật*”. Như đã trình bày ở trên, việc công chứng hợp đồng thế chấp giữa ông bà H – N và Ngân hàng tuân thủ theo quy tắc hành nghề công chứng và quy trình thủ tục chung về công chứng. Do vậy, Hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật và có giá trị pháp lý theo quy định.

Tóm lại, việc công chứng hợp đồng thế chấp số công chứng 004639 do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Vũ Thị Vân A chứng nhận ngày 28/ tháng 6 năm 2021 giữa ông/bà H – N và Ngân hàng hoàn toàn tuân theo đúng các quy

định của pháp luật, quy trình xử lý hồ sơ tuân theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản khác có liên quan; Hợp đồng đã được công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng và có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan.

Do đó, Văn phòng Công chứng Vũ Thị Vân A không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông H và bà N với nội dung: Tuyên bố hợp đồng thế là vô hiệu do bị lừa dối.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/KDTM-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 7 đã tuyên xử:***

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam:

1. Công ty TNHH W Việt Nam phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam số dư nợ tạm tính đến ngày 24 tháng 9 năm 2024 là: 26.747.872.837đ (Hai mươi sáu tỷ bảy trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm ba mươi bảy đồng), cụ thể các khoản sau:

+ Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021- HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 06 tháng 5 năm 2021: Nợ gốc: 19.760.868.265đ (Mười chín tỷ bảy trăm sáu mươi triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng), Nợ trong hạn: 4.266.015.053 (Bốn tỷ hai trăm sáu mươi sáu triệu không trăm mười lăm nghìn không trăm năm mươi ba đồng); Lãi quá hạn là: 2.016.665.061đ (Hai tỷ không trăm mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn không trăm sáu mươi một đồng).

Tổng cộng là: 26.043.548.379đ (Hai mươi sáu tỷ không trăm bốn mươi ba triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm bảy mươi chín đồng).

+ Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021- HĐCVDADT/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 08 tháng 7 năm 2021: Nợ gốc: 523.000.000đ (Năm trăm hai mươi ba triệu đồng); Lãi trong hạn: 142.750.342đ (Một trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng); Lãi quá hạn là: 38.574.116đ (Ba mươi tám triệu năm trăm bảy mươi tư nghìn một trăm mười sáu đồng).

Tổng cộng là: 704.324.458đ (Bảy trăm linh bốn triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi tám đồng).

2.1.2. Kể từ ngày 25 tháng 9 năm 2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH W Việt Nam còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong “Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021-HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 06 tháng 5 năm 2021” và “Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021- HĐCVDADT/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 08 tháng 7 năm 2021”.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam cho vay.

1.3. Trường hợp đến hạn thanh toán mà Công ty TNHH W Việt Nam không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 89/2021-HĐBĐ/NHCT904 ngày 28/6/2021 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 296285 số vào sổ cấp GCN: CS10055 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH W Việt Nam tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

2.1.4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán các khoản nợ gốc và lãi của Công ty TNHH W Việt Nam đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam theo “Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021-HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHLLVN ngày 06 tháng 5 năm 2021” và “Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021- HĐCVDAĐT/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 08 tháng 7 năm 2021”.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH W Việt Nam tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

2.1.5. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi số nợ mà số tiền thu được từ việc phát mãi các tài sản thế chấp nói trên còn dư thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N.

2.1.6. Trường hợp Công ty TNHH W Việt Nam đã thực hiện nghĩa vụ trả hết số tiền trên và khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam có trách nhiệm xóa thế chấp và trả bản chính các giấy tờ sau cho ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 296285 số vào sổ cấp GCN: CS10055 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng thế chấp bất động sản số 89/2021/HĐBĐ/NHCT904 ngày 28 tháng 06 năm 2021” là vô hiệu do bị lừa dối.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, lỗi chậm thi hành án.

Ngày 18/11/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

* Đại diện Nguyên đơn – Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Bị đơn Công ty TNHH W Việt Nam đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt, căn cứ quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo luật định.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Vũ Thị Vân A đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt, căn cứ quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo luật định.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm do ông H có khiếu nại việc đưa vụ án ra xét xử nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết và có khuất tất trong việc ký thể chấp.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N phân tích và đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N hủy án sơ thẩm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Bùi Thu P yêu cầu hủy án sơ thẩm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đoan T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt, căn cứ quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo luật định.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Kháng cáo của ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N là không có cơ sở.

Đề nghị: không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của phía nguyên đơn và bị đơn, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021-HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 06 tháng 5 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần W Việt Nam nay chuyển đổi là Công ty TNHH W Việt Nam với Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam, số tiền vay: 40.000.000.000đ (Bốn mươi tỷ đồng). Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn duy trì hạn mức: kể từ ngày 06 tháng 5 năm 2021 đến ngày 06 tháng 5 năm 2022.

Căn cứ Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021-HĐCVDADT/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 08 tháng 7 năm 2021 giữa Công ty TNHH W Việt Nam với Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam - Chi nhánh 2 TP.HCM vay Số tiền vay: 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Mục đích vay vốn: Thanh toán các chi phí đầu tư máy móc thiết bị để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cho vay: 36 tháng.

Bị đơn - Công ty TNHH W Việt Nam thông nhất: xác nhận còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam số tiền nợ theo 02 hợp đồng vay và “Giấy nhận nợ” tạm tính đến ngày 21 tháng 9 năm 2023 là: 24.405.993.859đ (Hai mươi bốn tỷ bốn trăm linh năm triệu chín trăm chín mươi ba nghìn tám trăm năm mươi chín đồng) cụ thể các khoản sau:

+ Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021-HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 06 tháng 5 năm 2021: Nợ gốc: 19.760.868.265đ (Mười chín tỷ bảy trăm sáu mươi triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng), Nợ lãi quá hạn: 2.710.137.019đ (Hai tỷ bảy trăm mười triệu một trăm ba mươi bảy nghìn không trăm mười chín đồng); Lãi chậm trả lãi: 1.279.319.705đ (Một tỷ hai trăm bảy mươi chín triệu ba trăm mười chín nghìn bảy trăm linh năm đồng).

+ Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021- HĐCVDADT/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 08 tháng 7 năm 2021: Nợ gốc: 523.000.000đ (Năm trăm hai mươi ba triệu đồng); Nợ lãi quá hạn: 119.137.803đ (Một trăm mười chín triệu một trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm linh ba đồng); Lãi chậm trả lãi: 13.531.067đ (Mười ba triệu năm trăm ba mươi một nghìn không trăm sáu mươi bảy đồng).

Xét, các hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng C Việt Nam và Bị đơn đã giao kết có hình thức phù hợp, nội dung thỏa thuận tự nguyện, thể hiện ý chí của hai bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Công ty TNHH W Việt Nam đồng ý thanh toán một lần toàn bộ số nợ gốc và lãi phát sinh theo 02 hợp đồng tín dụng nêu trên và Giấy nhận nợ đã ký kết chậm nhất vào ngày 15 tháng 12 năm 2023.

Xét thấy: Từ ngày 21 tháng 9 năm 2023 đến nay, bị đơn - Công ty TNHH W Việt Nam không thanh toán bất kỳ khoản vay nào cho Ngân hàng. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Do đó, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – Ngân hàng C về việc yêu cầu bị đơn - Công ty TNHH W Việt Nam phải thanh toán số dư nợ gốc của 02 Hợp đồng nêu trên là: 20.283.868.265đ (Bằng chữ: Hai mươi tỷ hai trăm tám mươi ba triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng), cụ thể:

- + Hợp đồng số 38 nợ gốc: 19.760.868.265đ (Mười chín tỷ bảy trăm sáu mươi triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng).

- + Hợp đồng số 60 nợ gốc: 523.000.000đ (Năm trăm hai mươi ba triệu đồng).

- * Đối với số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn (tạm tính đến ngày 24 tháng 9 năm 2024):

Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021-HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 06 tháng 5 năm 2021:

- + Lãi trong hạn: 4.266.015.053 (Bốn tỷ hai trăm sáu mươi sáu triệu không trăm mười lăm nghìn không trăm năm mươi ba đồng);

- + Lãi quá hạn là: 2.016.665.061đ (Hai tỷ không trăm mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn không trăm sáu mươi một đồng);

Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021-HĐCVDADT/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 08 tháng 7 năm 2021:

- + Lãi trong hạn: 142.750.342đ (Một trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng);

- + Lãi quá hạn là: 38.574.116đ (Ba mươi tám triệu năm trăm bảy mươi tư nghìn một trăm mười sáu đồng).

Bị đơn - Công ty TNHH W Việt Nam cũng thống nhất xác nhận số tiền nợ lãi theo 02 hợp đồng tín dụng nêu trên mà nguyên đơn – Ngân hàng C Việt Nam yêu cầu bị đơn phải thanh toán.

Căn cứ Điều 2 của 02 hợp đồng tín dụng nêu trên thỏa thuận về mức lãi suất tại các “Giấy nhận nợ”, các “Thông báo về việc áp dụng lãi suất đối với các khoản vay hiện hữu.

Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 quy định về Lãi suất, phí trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng; Và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Xét: Nội dung thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn giữa nguyên đơn - Ngân hàng C Việt Nam và bị đơn theo các Hợp đồng tín dụng, Giấy

nhận nợ là phù hợp với quy định của pháp luật; Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn - Công ty TNHH W Việt Nam phải thanh toán các khoản lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh của 02 hợp đồng tín dụng nêu trên.

Kể từ ngày 25 tháng 9 năm 2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH W Việt Nam còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong 02 hợp đồng tín dụng nêu trên.

* Về xử lý tài sản thế chấp:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm do ông H có khiếu nại việc đưa vụ án ra xét xử nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết và có khuất tất trong việc ký thế chấp- HĐXX nhận thấy:

Ông Bùi Văn H bà Vũ Thị N có yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp trên là vô hiệu do bị lừa dối – nhận thấy:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 296285 số vào sổ cấp GCN: CS10055 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016 cấp cho ông Bùi Văn H bà Vũ Thị N.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 89/2021/HĐBĐ/NHCT904 ngày 28 tháng 06 năm 2021 giữa nguyên đơn – Ngân hàng C Việt Nam và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N, tại mục 2.02 Điều 2 có nội dung: “...Các bên thống nhất định giá *giá trị của Tài Sản Thế Chấp là 20.105.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Hai mươi tỷ một trăm lẻ năm triệu đồng)*”; Tại điểm k mục 4.09 Điều 4 có nội dung “*Bên thế chấp cam đoan đã hiểu và đồng ý với toàn bộ nội dung của Hợp đồng*”;

Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 13 tháng 11 năm 2023, ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N trình bày: “*Vào khoảng cuối tháng 6/2021 con dâu của chúng tôi là bà Nguyễn Thị Doan T, giám đốc công ty Cổ phần W Việt Nam (sau đây gọi tắt là công ty W) có trụ sở đặt tại địa chỉ nhà chúng tôi có báo với chúng tôi là do công ty thay đổi ngân hàng vay nên nhờ chúng tôi ký lại hợp đồng thế chấp căn nhà để bảo lãnh cho công ty W vay tiền.*”;

Tại Bản tự khai đề ngày 13 tháng 11 năm 2023 ông Bùi Thu P trình bày như sau: “*Ngày 28/6/2021, tại nhà tôi là địa chỉ thường trú nêu trên, bố mẹ tôi (ông Bùi Văn H và bà Vũ Thị N) đã ký hợp đồng thế chấp tài sản với sự có mặt của nhân viên Ngân hàng C và văn phòng công chứng Vũ Thị Vân A. Tôi cũng có mặt và xác nhận....*”.

Tại Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp ngoài trụ sở của ông H đề ngày 28 tháng 6 năm 2021 với lý do dịch bệnh đi lại khó khăn;

Tại Biên bản định giá tài sản thế chấp giữa Ngân hàng C Việt Nam và ông/bà Bùi Văn H – Vũ Thị N thể hiện: Tại điểm 4.2 Mục 4 có nội dung: “*Tổng*

giá trị định giá: 20.105.431.665 đồng. Làm tròn 20.105.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi tỷ một trăm lẻ năm triệu đồng)"; Tại Mục 6 có nội dung: "Toàn bộ giá trị của các TSBĐ nói trên được đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí và các chi phí phát sinh liên quan-nếu có) của Công ty Cổ phần W Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 2 TP.HCM theo các Hợp đồng Tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP C Việt Nam – Chi nhánh 2 TP.HCM và Công ty cổ phần W Việt Nam".

Căn cứ Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

"1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định."

Căn cứ quy định tại Điều 401 Bộ Luật dân sự năm 2015:

"1. Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác.

2. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật."

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 5 của Luật Công chứng năm 2014:

"1. Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng."

Căn cứ khoản 1.02 Điều 1 của "Hợp đồng thế chấp bất động sản số 89/2021/HĐBĐ/NHCT904 ngày 28 tháng 06 năm 2021" mà các bên đã ký kết có quy định rất rõ ràng như sau: "Nghĩa vụ được bảo đảm" là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn (bao gồm: gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác) được Bên Được Bảo Đảm (được nêu tại khoản 1.01 Điều này) đối với Bên Nhận Thế Chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng cho vay (hợp đồng tín dụng), hợp đồng cấp bảo lãnh, hợp đồng chiết khấu, hợp đồng bao thanh toán, văn bản liên quan tới việc phát hành L/c, hợp đồng mua bán trái phiếu, hợp đồng cấp tín dụng khác và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) mà Bên Được Bảo Đảm ký với Bên Nhận Thế Chấp trước, cùng và/hoặc sau thời điểm ký kết Hợp Đồng này (Sau đây gọi chung là "Hợp Đồng Cấp Tín Dụng").

Theo khoản 2 Điều 5 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ quy định: "Một nghĩa vụ có thể được bảo đảm thực hiện bằng nhiều tài sản. Phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ từng tài sản trong số các tài sản đảm bảo được xác định theo thỏa thuận của bên đảm bảo và bên nhận đảm bảo. Trường hợp không

có thỏa thuận thì bất kỳ tài sản nào trong số đó được dùng để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ”.

Theo Khoản 1 Điều 52 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ quy định: *...Trường hợp một nghĩa vụ được đảm bảo bằng nhiều tài sản mà các bên không có thỏa thuận về việc lựa chọn tài sản bảo đảm để xử lý và pháp luật liên quan không có quy định khác thì bên nhận bảo đảm có quyền lựa chọn tài sản bảo đảm để xử lý hoặc xử lý tất cả tài sản bảo đảm”.*

Xét, các chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng thế chấp phù hợp pháp luật về cả hình thức và nội dung, đúng quy định của pháp luật về hoạt động của Ngân hàng, đúng trình tự, thủ tục, cơ chế tín dụng hiện hành, đảm bảo quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Hợp đồng thế chấp tài sản được ký trên cơ sở tự nguyện của các bên, không có dấu hiệu bị lừa dối, bị đe dọa cưỡng ép. Ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N khi ký Hợp đồng thế chấp có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Do đó, yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N về việc yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng thế chấp bất động sản số 89/2021/HĐBĐ/NHCT904 ngày 28 tháng 06 năm 2021” là vô hiệu do bị lừa dối là không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, việc ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N cho rằng bị ép buộc, bị lừa dối và có khuất tất khi ký Hợp đồng thế chấp nhưng ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N không có chứng cứ gì để chứng minh bị ép buộc và lừa dối khi ký hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 296285 số vào sổ cấp GCN: CS10055 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp đến hạn thanh toán mà Công ty TNHH W Việt Nam không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 89/2021-HĐBĐ/NHCT904 ngày 28/6/2021 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 296285 số vào sổ cấp GCN: CS10055 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH W Việt Nam tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Ngoài ra, trường hợp Công ty TNHH W Việt Nam đã thực hiện nghĩa vụ trả hết số tiền trên và khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam có trách nhiệm xóa thế chấp và trả bản chính cho ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất số CC 296285 sổ vào sổ cấp GCN: CS10055 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N cũng không xuất trình được chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, do vậy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N cũng như ý kiến đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà N.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N, đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N là người cao tuổi và có đơn miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Cùng các Điều Luật đã viện dẫn.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 108/2024/KDTM-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân quận 7:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam:

1.1. Công ty TNHH W Việt Nam phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam số dư nợ tạm tính đến ngày 24 tháng 9 năm 2024 là: 26.747.872.837đ (Hai mươi sáu tỷ bảy trăm bốn mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm ba mươi bảy đồng), cụ thể các khoản sau:

Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021- HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 06 tháng 5 năm 2021: Nợ gốc: 19.760.868.265đ (Mười chín tỷ bảy trăm sáu mươi triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng), Nợ trong hạn: 4.266.015.053 (Bốn tỷ hai trăm sáu mươi sáu triệu không trăm mười lăm nghìn không trăm năm mươi ba đồng); Lãi quá hạn là:

2.016.665.061đ (Hai tỷ không trăm mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn không trăm sáu mươi một đồng). Tổng cộng là: 26.043.548.379đ (Hai mươi sáu tỷ không trăm bốn mươi ba triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm bảy mươi chín đồng).

Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021- HĐCVDADT/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 08 tháng 7 năm 2021: Nợ gốc: 523.000.000đ (Năm trăm hai mươi ba triệu đồng); Lãi trong hạn: 142.750.342đ (Một trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng); Lãi quá hạn là: 38.574.116đ (Ba mươi tám triệu năm trăm bảy mươi tư nghìn một trăm mười sáu đồng). Tổng cộng là: 704.324.458đ (Bảy trăm linh bốn triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi tám đồng).

1.2. Kể từ ngày 25 tháng 9 năm 2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH W Việt Nam còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong “Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021-HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 06 tháng 5 năm 2021” và “Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021- HĐCVDADT/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 08 tháng 7 năm 2021”. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam cho vay.

1.3. Trường hợp đến hạn thanh toán mà Công ty TNHH W Việt Nam không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 89/2021-HĐBĐ/NHCT904 ngày 28/6/2021 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 296285 số vào sổ cấp GCN: CS10055 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH W Việt Nam tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

1.4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán các khoản nợ gốc và lãi của Công ty TNHH W Việt Nam đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam theo “Hợp đồng cho vay hạn mức số 38/2021-HĐCVHM/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 06 tháng 5 năm 2021” và “Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 60/2021- HĐCVDADT/NHCT904-WILSONSHILLVN ngày 08 tháng 7 năm 2021”. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH W Việt Nam tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

1.5. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi số nợ mà số tiền thu được từ việc phát mãi các tài sản thế chấp nói trên còn dư thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N.

1.6. Trường hợp Công ty TNHH W Việt Nam đã thực hiện nghĩa vụ trả hết số tiền trên và khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam có trách nhiệm xóa thế chấp và trả bản chính các giấy tờ sau cho ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 296285 số vào sổ cấp GCN: CS10055 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2016.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng thế chấp bất động sản số 89/2021/HĐBĐ/NHCT904 ngày 28 tháng 06 năm 2021” là vô hiệu do bị lừa dối.

3. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH W Việt Nam phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam đã nộp số tiền trên. Công ty TNHH W Việt Nam phải hoàn trả số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí:

- *Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:*

Công ty TNHH W Việt Nam phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 134.747.873đ (Một trăm ba mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn tám trăm bảy mươi ba đồng), thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 64.785.128đ (Sáu mươi tư triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn một trăm hai mươi tám đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0015234 ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N được miễn án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- *Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H, bà Vũ Thị N được miễn án phí.

5. 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, 7a, 7b 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:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.7;
- Chi cục THADS Q.7;
- Cục THADS TP.Hồ Chí Minh
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Mai Thị Thanh Tú

