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: 1183 /2025/DS-PT.
Ngày: 16/9/2025.
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

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 có*:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Bà Huỳnh Thị Như Hà.

2. Bà Lê Thị Anh Minh.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:* Bà Trần Thị Hồng Trinh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số : 601/DSPT ngày 08 tháng 7 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 590/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4164 /2025/QĐPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 14505/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Tấn N, sinh năm 1971. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số G, Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Văn phòng C1. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B Đường số E, phường T, Quận G (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Văn phòng C2 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số F đường L, phường H, thành phố T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: ông Đặng Văn T1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số A đường V, Phường B, quận B (nay là phường G), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thành S – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Nguyên đơn ông Huỳnh Tấn N có người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền bà Huỳnh Thị Thanh H trình bày:*

Nhà và đất tọa lạc tại số G Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, 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 BG 273300, số vào sổ cấp GCN: CH 01676 do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp ngày 14 tháng 11 năm 2011, thay đổi đăng ký ngày 04 tháng 12 năm 2013 mang tên Huỳnh Tấn N. Do cần tiền trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Hiệp Bình, qua giới thiệu ông N biết và đồng ý bán nhà đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Kim N1. Ngày 18 tháng 8 năm 2022, ông N và bà N1 đã ký hợp đồng mua bán (bằng giấy tay) với nội dung ông N bán cho bà N1 nhà đất nêu trên với giá là 5.900.000.000 đồng. Đợt 1 bà N1 trả 1.500.000.000 đồng, đợt 2 (ngày 18 tháng 10 năm 2022) trả 4.400.000.000 đồng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận bà N1 để lại nhà cho ông N thuê trong thời hạn 01 năm. Ngày 18 tháng 8 năm 2022, bà N1 đã thanh toán cho ông N số tiền là 1.500.000.000 đồng. Cùng ngày, bà N1 yêu cầu ông N ra Văn phòng C3,

địa chỉ số F đường L, phường H, thành phố T ký chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng đã được soạn sẵn, ông N ký tên trước và chỉ xem qua các thông tin về thửa đất và căn nhà mà không để ý bên nhận chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là ông Lê Chiến T. Ký xong tên mình ông N ra về mà không giữ hợp đồng. Đến ngày 18 tháng 10 năm 2022 (02 tháng sau), theo thỏa thuận hợp đồng thì bà N1 phải thanh toán tiền đợt 2, tuy nhiên bà N1 không thực hiện nên ông N đã liên

hệ với bà N1 nhưng bà N1 chỉ hứa hẹn mà không thực hiện. Nhận thấy bà N1 không thành thật nên ông đã liên hệ Văn phòng C3 để xin cung cấp hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 18 tháng 8 năm 2022, khi nhận được hợp đồng ông N mới biết bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Chiến T, sinh năm 1976 và thường trú ở B với giá là 5.900.000.000 đồng, trong khi ông N không biết ông T, ông không bán nhà đất cho ông T, chưa nhận tiền của ông T cũng như ông chưa giao nhà đất trên cho ông T. Từ sau khi bà N1 giao tiền đợt 1 cho ông N 1.500.000.000 đồng thì bà N1 có thanh toán cho ông N thêm vài lần nữa với số tiền là 580.000.000 triệu đồng. Do vậy, tính đến thời điểm này bà N1 đã giao cho ông N tổng cộng số tiền là 2.080.000.000 đồng.

Sau khi ông T được đăng bộ sang tên, ông T đã chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Thành S, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông S ngày 18 tháng 10 năm 2022 với giá là 9.500.000.000 đồng. Sau khi được cập nhật sang tên ông Nguyễn Thành S vào ngày 03 tháng 11 năm 2022, ông S đã thế chấp tài sản trên để vay tiền tại Ngân hàng Đ1 – Chi nhánh T3 để vay số tiền là 06 tỷ đồng. Ông N xác định ông không nhận tiền từ ông T cũng như ông S, ông cũng chưa giao nhà cho ông T hay ông S, ông chỉ thỏa thuận bán nhà cho bà N1, ông không biết ông T, ông S là ai. Nhà đất trên hiện nay vẫn đang do ông N đang quản lý, sử dụng. Nay, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên hủy hợp đồng mua bán được ký giấy tay giữa ông N và bà N1 ngày 18 tháng 8 năm 2022.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông N và ông T ngày 18 tháng 8 ăm 2022 tại Văn phòng C3, số công chứng 12316, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông T với ông S ngày 18 tháng 10 năm 2022 là vô hiệu;

4. Tuyên bố hợp đồng thế chấp 01/2022/18552321/HDTD ngày 04 tháng

11 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông S là vô hiệu.

5. Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S đối với nhà đất thuộc thửa 599, tờ bản đồ 45, địa chỉ số G Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh sang cho ông N đứng tên giấy chứng nhận.

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

- Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án, nguyên đơn không đồng ý vì nguyên đơn chỉ mua bán với bà N1, việc ông S đứng tên dùm bà N1 nhưng cũng không thực hiện việc giao

tiền cho ông T hay ông N và cũng chưa nhận nhà nên đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa ông S và Ngân hàng là vô hiệu.

Nếu trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu các hợp đồng nêu trên thì do chưa giao nhà nên không yêu cầu các bên phải trả lại nhà, đối với số tiền của bà N1 đã giao cho ông N thì khi nào bà N1 có yêu cầu thì ông N sẽ có hướng giải quyết. Khi các hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S đối với nhà đất thuộc thửa 599, tờ bản đồ 45, địa chỉ 700/9/4 Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh sang cho ông N đứng tên giấy chứng nhận.

Nếu trường hợp các hợp đồng trên không vô hiệu nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông S, bà L trả nợ Ngân hàng và Ngân hàng phát mãi tài sản đã thế chấp thì ông N đề nghị Tòa án buộc ông S và bà L có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng và ông S, bà L, bà N1 có trách nhiệm tiếp tục trả tiếp số tiền 3.820.000.000 đồng mà bà N1 chưa thanh toán xong cho ông N bởi vì ông S thừa nhận đứng tên dùm cho bà N1 nhưng ông S, bà L đã thế chấp tài sản này cho Ngân hàng và đã nhận số tiền 6 tỷ đồng từ Ngân hàng nên ông N đồng ý cấn trừ 2.080.000.000 đồng vào số tiền 5.900.000.000 đồng và ông S, bà L, bà N1 tiếp tục trả số tiền 3.820.000.000 đồng cho ông N.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N1 đã được Toà án tống đạt hợp lệ để tham gia tố tụng tại Toà án nhưng vắng mặt nên Toà án không thể lấy lời khai của bà N1.*

** Bị đơn ông Lê Chiến T xin vắng mặt nhưng có bản tự khai trình bày:*

Do quen biết nên ngày 18 tháng 8 năm 2022, bà N1 nhờ ông đứng tên chủ quyền nhà và đất tại địa chỉ số G Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T,

Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 599, tờ bản đồ 45 (Tài liệu bản đồ 2005). Cụ thể N1 nhờ ông đứng tên hợp đồng chuyển nhượng với ông N, do tin tưởng nên ông đồng ý theo yêu cầu của bà N1, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông N không có mặt tại Văn phòng C3, ông không biết ông N là ai, tất cả là do bà N1 sắp xếp, ông chỉ có ký tên, toàn bộ hồ sơ do bà N1 làm. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng có giá chuyển nhượng 5.900.000.000 đồng nhưng ông chưa hề giao tiền cho ông N và cũng chưa nhận nhà đất. Sau đó, do ông có nợ xấu không thể đứng tên vay ngân hàng được nên bà N1 yêu cầu ông ký chuyển nhượng nhà đất trên sang cho một người do bà N1 sắp đặt và sau này ông biết đó là ông S. Ngày 18 tháng 10 năm 2022, tại Văn phòng C1, ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông S với giá chuyển nhượng là 9.500.000.000 đồng, thực tế chỉ ký công chứng sang tên, ông S chưa giao tiền cho ông và ông cũng không giao nhà cho ông S vì ông chưa nhận nhà từ ông N. Tất cả hợp đồng trên chỉ là thực hiện theo yêu cầu bà N1. Nay ông N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa

ông với ông N và hợp đồng giữa ông và ông S vô hiệu thì ông đồng ý. Còn đối với việc mua bán giữa ông N và bà N1 thì ông không có ý kiến và không liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông xác định ông không biết ông N, ông S là ai và cũng chưa nhận tiền, giao tiền hay nhận nhà đất. Ông cũng xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và các bên là việc của cá nhân ông, không liên quan đến người thân, gia đình. Hiện nay ông đang độc thân.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Đ1 có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tòng L1 trình bày:*

Ngân hàng xác định ngày 04 tháng 11 năm 2022, Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T3 và ông Nguyễn Thành S và bà Trần Thị Thùy L có ký Hợp đồng tín dụng số 01/2022/18552321/HDTD để vay số tiền là 6.000.000.000 đồng, mục đích vay vốn: Hoàn vốn tiền mua bất động sản tại thửa 599, tờ bản đồ 45, địa chỉ 700/9/4 Quốc lộ A, Khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Giải ngân lần đầu: ngày 07 tháng 11 năm 2022, lãi suất cho vay trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay: 9,3%/năm. Thời gian còn lại áp dụng: lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 24 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng + 4,5%/năm. Trong mọi trường hợp không thấp hơn lãi suất sàn và không cao hơn lãi suất trần mà Ngân hàng công bố trong từng thời kỳ. Lãi suất dược điều chỉnh lần đầu tại thời điểm hết ưu đãi lãi suất, các lần điều chỉnh tiếp theo vào ngày 1/6 và 1/12 hàng năm. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Để bảo đảm cho khoản vay nói trên, ông và bà L đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 599, tờ bản đồ 45, địa chỉ 700/9/4 Quốc lộ A, Khu phố D, phường H, thành phố T, 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 BG 273300, số vào số cấp GCN: CH 01676 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 14 tháng 11 năm 2011, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cập nhật sang tên cho ông S và bà L ngày 03 tháng 11 năm 2022 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/18552321/HĐBĐ ký ngày 04 tháng 11 năm 2022 được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 04 tháng 11 năm 2022, số công chứng 001803, Quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; được đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 07 tháng 11 năm 2022.

Trong quá trình vay vốn, ông S và bà L đã vi phạm các cam kết trong hợp đồng tín dụng số 01/2022/18552321/HĐTD. Từ thời điểm vay vốn đến ngày 22 tháng 5 năm 2023, ông S và bà L chỉ thực hiện trả nợ cho Ngân hàng số tiền

6

11.000.000 đồng nợ gốc, không có có lãi. Tạm tính đến ngày 28 tháng 4 năm 2025: Tổng số nợ gốc, lãi, phí là 7.536.698.791 đồng. Trong đó dư nợ gốc là 5.989.000.000 đồng, tiền lãi, phí phạt quá hạn là 1.547.698.791 đồng. Ngoài ra, ông S và bà L còn phải chịu thêm tiền lãi tính từ ngày 29 tháng 4 năm 2025 cho đến khi thanh toán xong nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nếu không thực hiện việc trả nợ theo quy định thì phát mãi tài sản đã thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ đã vay.

Ngân hàng không biết việc ông S đứng tên dùm bà N1, Ngân hàng chỉ thực hiện thủ tục cho vay theo quy định, việc thỏa thuận đứng tên dùm là giữa bà N1 và ông S, bà L, Ngân hàng không biết. Ngân hàng cũng đã giải ngân số tiền vay 6 tỷ đồng cho ông S, bà L còn ông S, bà L giao tiếp tiền cho ai, Ngân hàng không biết và cũng không chịu trách nhiệm. Ngân hàng đã thực hiện quy trình cho vay đúng quy định, quy trình thẩm định đúng quy định, có hình ảnh chứng minh có đến nhà, người nhà đã mở cửa để Ngân hàng thẩm định giá nên Ngân hàng không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông H1, ông G trình bày: Ông thống nhất với ý kiến trình bày của ông L1 và không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S trình bày:*

Do có quen biết với bà N1 nên bà N1 nhờ ông đứng tên giao dịch chuyển nhượng nhà đất số G Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó ngày 18 tháng 10 năm 2022, ông có ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với ông T với giá là 9.500.000.000 đồng, ông không đến Văn phòng công chứng, không gặp ông T, toàn bộ hồ sơ làm theo sự sắp xếp của bà N1. Ông xác định chưa giao số tiền 9.500.000.000 đồng cho ông T cũng như chưa nhận bàn giao nhà đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, toàn bộ quá trình đăng bộ sang tên đều do bà N1 thực hiện. Đến ngày 04 tháng 11 năm 2022, bà N1 yêu cầu thế chấp tài sản trên để vay tiền nên vợ chồng ông có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T3 để vay số tiền là 06 tỷ đồng. Tuy nhiên, khi gân hàng giao tiền cho ông, ông giao ngay lại cho bà N1. Sau khi vay tiền, bà N1 không đóng tiền lãi và ngân hàng có trừ tài khoản ông số tiền là 11.000.000 đồng. Ông nghĩ đây là do bà N1 vay, tài sản có giá trị cao nên có gì bà N1 xử lý, không xử lý được thì phát mãi tài sản nên ông không quan tâm đến khoản vay này. Ông xác định mọi giao dịch giữa bà N1 với ông N, ông T vợ chồng ông không biết, không liên quan, riêng giao dịch giữa ông và ông T chỉ là đứng tên dùm cho bà N1, ông không giao tiền, không nhận nhà. Nay ông không có yêu cầu gì, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ngân hàng ông đề

nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, ông không có yêu cầu bồi thường đối với việc hợp đồng vô hiệu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thùy L trình bày:*

Bà là vợ ông S, bà xác định việc mua bán của ông T và ông S bà không liên quan. Đối với việc ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng bà thống nhất với lời trình bày của ông S và không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C3 có ông Đăng Văn T2:* có đơn xin vắng mặt nhưng có tự khai xác định đã thực hiện đúng trình tự theo quy định, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1:* đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N2 có đơn xin vắng mặt và có tự khai trình bày:*

Bà là vợ của ông N, bà xác định nhà đất tranh chấp là tài sản riêng của ông

N, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thanh N3 có đơn xin vắng mặt và có tự khai trình bày:*

Bà là con của ông N, bà xác định nhà đất tranh chấp là tài sản riêng của ông N, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 590/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn N.

- Tuyên hủy hợp đồng mua bán được ký giấy tay giữa ông Huỳnh Tấn N và bà Nguyễn Thị Kim N1 ngày 18 tháng 8 năm 2022.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được giao kết ngày 18 tháng 8 năm 2022 giữa ông Huỳnh Tấn N và ông Lê Chiến T là vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được giao kết ngày 18 tháng 10 năm 2022 giữa ông Lê Chiến T với ông Nguyễn Thành S là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim N1, ông Nguyễn Thành S và bà Trần Thị Thùy L phải liên đới thanh toán cho ông Huỳnh Tấn N số tiền còn lại của giá trị nhà và

đất tọa lạc tại số G Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 3.820.000.000 (ba tỷ tám trăm hai mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Huỳnh Tấn N cho đến khi thi hành án xong số tiền nêu trên, hàng tháng bà Nguyễn Thị Kim N1, ông Nguyễn Thành S và bà Trần Thị Thùy L còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/18552321/HĐBĐ ký ngày 04 tháng 11 năm 2022 giữa Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T3 với ông Nguyễn Thành S, bà Trần Thị Thùy L là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ1.

- Buộc ông Nguyễn Thành S và bà Trần Thị Thùy L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền nợ tạm tính đến ngày 28 tháng 4 năm 2025 là 7.536.698.791 (bảy tỷ năm trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm chín mươi mốt) đồng, trong đó dư nợ gốc: 5.989.000.000 (năm tỷ chín trăm tám mươi chín triệu) đồng, tiền lãi, phí phạt quá hạn là 1.547.698.791 (một tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm chín mươi mốt) đồng. Ngoài ra, ông Nguyễn Thành S và bà Trần Thị Thùy L phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 29 tháng 4 năm 2025 trên số dư nợ gốc cho đến khi thanh toán hết khoản nợ theo mức lãi suất quá hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn theo quy định tại hợp đồng tín dụng số 01/2022/18552321/HĐTD ngày 04 tháng 11 năm 2022 đã được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T3 với ông Nguyễn Thành S, bà Trần Thị Thùy L.

- Trường hợp ông Nguyễn Thành S, bà Trần Thị Thùy L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì Ngân hàng TMCP Đ1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 599, tờ bản đồ 45, địa chỉ 700/9/4 Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, 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 BG 273300, số vào số cấp GCN: CH 01676 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 14 tháng 11 năm 2011, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Thành S và bà Trần Thị Thùy L ngày 03 tháng 11 năm 2022 để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ1.

- Trường hợp ông Nguyễn Thành S, bà Trần Thị Thùy L thanh toán hết toàn bộ khoản vay và lãi suất phát sinh cho Ngân hàng TMCP Đ1 thì Ngân hàng TMCP Đ1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thành S, bà Trần Thị Thùy L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản
9

khác gắn liền với đất số BG 273300, số vào số cấp GCN: CH 01676 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 14 tháng 11 năm 2011, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Thành S và bà Trần Thị Thùy L ngày 03 tháng 11 năm 2022.

1. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định và chi phí thẩm định giá đã được Ngân hàng TMCP Đ1 tạm ứng. Ngân hàng TMCP Đ1 tự nguyện chịu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Huỳnh Tấn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được cấn trừ vào tiền tạm

dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007993 ngày 13 tháng 02 năm 2023 và số tiền tạm ứng án phí 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000014 ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N được nhận lại số tiền là 900.000 (chín trăm nghìn) đồng.

Ông Lê Chiến T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.433.333 (ba mươi sáu triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng.

Ông Nguyễn Thành S, bà Trần Thị Thùy L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 187.803.366 (một trăm tám mươi bảy triệu tám trăm lẻ ba nghìn ba trăm sáu mươi sáu) đồng.

Ngân hàng TMCP Đ1 không phải chịu án phí. H2 lại tiền tạm ứng án phí 57.273.246 (năm mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm bốn mươi sáu) đồng cho Ngân hàng TMCP Đ1 theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000634 ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20 tháng 5 năm 2025, ông Nguyễn Thành S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

- Ngân hàng TMCP Đ1 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa

chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên không cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 590/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành S nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông S kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 590/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của ông Nguyễn Thành S:

[3.1] Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định:

Ngày 18 tháng 8 năm 2022, nguyên đơn ông Huỳnh Tấn N và bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N1 ký "Hợp đồng mua bán" bằng giấy tay, theo đó ông N bán cho mà N1 nhà đất số G Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 273300, số vào sổ cấp GCN: CH 01676 do Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp ngày 14 tháng 11 năm 2011, thay đổi đăng ký ngày 04 tháng 12 năm 2013 mang tên Huỳnh Tấn N với giá 5.900.000.000 đồng, trả tiền làm 2 đợt, đợt 1 ngay khi ký hợp đồng bà N1 thanh toán 1.500.000 đồng, đợt 2 ngày 18 tháng 10 năm 2022 trả 4.400.000.000 đồng, bà N1 để lại nhà cho ông N thuê trong thời hạn 01 năm. Cùng ngày ông N ra Văn phòng C3 ký chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 18 tháng 10 năm 2022 bà N1 phải thanh toán tiền đợt 2 nhưng bà N1 không thực hiện, ông N đã liên hệ Văn phòng C3 để xin cung cấp hợp đồng chuyển nhượng đã ký thì ông

N phát hiện bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Chiến T với giá 5.900.000.000

đồng, theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" được ký ngày 18 tháng 8 năm 2022 tại Văn phòng C3, số công chứng 012316, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi bà N1 thanh toán đợt 1 bà N1 có thanh toán cho ông N thêm vài lần nữa với số tiền là 580.000.000 triệu đồng, tổng cộng là 2.080.000.000 đồng.

Ngày 18 tháng 10 năm 2022, ông T chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Thành S với giá là 9.500.000.000 đồng, theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" được ký ngày 18 tháng 10 năm 2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 015216, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 03 tháng 11 năm 2022, vợ chồng ông S – bà L đã thế chấp tài sản trên để vay tiền tại Ngân hàng Đ1 – Chi nhánh T3 để vay số tiền 6.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2022/18552321/HDTD.

Ông N xác định ông không nhận tiền từ ông T cũng như ông S, ông cũng chưa giao nhà cho ông T hay ông S, ông chỉ thỏa thuận bán nhà cho bà N1. Ông T thừa nhận ông chỉ đứng tên chủ quyền nhà đất dùm cho bà N1, thủ tục giấy tờ bà N1 làm, ông chỉ ra công chứng ký, tại thời điểm ông ký hợp đồng ông không biết ông N là ai, ông không giao tiền hay nhận nhà gì từ ông N. Do ông vướng nợ xấu nên ông không vay ngân hàng được nên bà N1 yêu cầu ông ký chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thành S. Thủ tục giấy tờ cũng do bà N1 làm, ông chỉ ra công chứng ký, tại thời điểm ông ký hợp đồng ông không biết ông S là ai, ông không nhận tiền gì từ ông S và cũng không giao nhà gì cho S vì ông không nhận nhà từ ông N. Hiện nay, nhà đất nêu trên vẫn đang do ông N đang quản lý, sử dụng.

[3.2] Xét yêu của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án huỷ "Hợp đồng mua bán" được ký giấy tay giữa ông N và bà N1 vào ngày 18 tháng 8 năm 2022: Theo thỏa thuận hai bên thì đợt 1 (18/8/2022) giao số tiền là 1.500.000.000 đồng, đợt 2 (18/10/2022) giao số tiền còn lại là 4.400.000.000 đồng. Sau khi giao tiền đợt 1, ông N đã ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông T nhưng bà N1 chỉ giao tiếp 580.000.000 đồng, như vậy bà N1 đã chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên ông N yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán ngày 18/8/2022 giữa ông N và bà N1 là phù hợp quy định tại Điều 423 và 424 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" được ký giữa ông N và ông T vào ngày 18 tháng 8 năm 2022 tại Văn phòng C3,

số công chứng 012316, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và tuyên vô hiệu "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" được ký giữa ông T và ông S vào ngày 18 tháng 10 năm 2022 tại Văn phòng C1, số công chứng 015216, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T, ông S thừa nhận chỉ đứng tên dùm bà N1, không có việc giao nhận tiền hay giao nhận nhà, ông N xác nhận hiện nhà vẫn do ông quản lý sử dụng, đủ căn cứ để xác định việc ký các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đối với nhà đất số G Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc chuyển nhượng giữa các bên không có thật, chỉ là giả tạo do đó các hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 124 và 407 của Bộ luật Dân sự. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/18552321/HĐBĐ ký ngày 04 tháng 11 năm 2022 giữa ông S, bà L và Ngân hàng Đ1 – Chi nhánh T3: Ông S và bà L ký Hợp đồng tín dụng số 01/2022/18552321/HĐBĐ để vay số tiền 6.000.000.000 đồng, cùng ngày ông bà ký Hợp đồng thế chấp số 01/2022/18552321/HĐBĐ với nội dung thế chấp tài sản là nhà đất số G Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số 01/2022/18552321/HĐTD ngày 04 tháng 11 năm 2022. Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự quy định: "Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu". Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông T với ông S vô hiệu nhưng ông S đã thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, không biết việc ông S đứng tên dùm bà N1, không biết hợp đồng chỉ giả tạo. Việc ông S đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cập nhật sang tên ông S vào ngày 03 tháng 11 năm 2022 nên vợ chồng ông S – bà L có đầy đủ quyền để ký kết với Ngân hàng để ký Hợp đồng thế chấp 01/2022/18552321/HĐBĐ, có đăng ký giao dịch bảo đảm và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chứng nhận việc thế chấp. Tài sản đảm bảo đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Do đó, nguyên đơn đề nghị Toà án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 01/2022/18552321/HĐBĐ ngày 04 tháng 11 năm 2022 vô hiệu là không có cơ sở nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật.

Điều 137 của Bộ luật Dân sự quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Nhận thấy, do ông S – bà L thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng để vay tiền 6.000.000.000 đồng nên ông bà có nghĩa vụ trả lại tài sản cho ông N theo giá trị bằng tiền. Ông N và bà N1 ký hợp đồng mua bán nhà giá 5.900.000.000 đồng, bà N1 đã thanh toán số tiền là 2.080.000.000 đồng. Việc ông N, ông T, ông S ký hai hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả tạo, để thực hiện cho hợp đồng mua bán nhà theo thoả thuận giữa bà N1 và ông N, thực chất các bên không có giao dịch chuyển nhượng trên thực tế. Hiện ông S – bà L đã dùng tài sản trên thế chấp cho Ngân hàng với mục đích đảm bảo cho khoản vay 6.000.000.000 đồng nên ông S, bà L, bà N1 có trách nhiệm liên đới trả tiền cho ông N. Ông N cũng đồng ý theo giá mua bán ban đầu là 5.900.000.000 đồng, do đó cần cấn trừ số tiền bà N1 đã trả cho ông N, đồng thời ông S, bà L, bà N1 cùng liên đới trả tiếp cho ông N số tiền là 3.820.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu, phần cập nhật sang tên ông S không bị hủy nên không có cơ sở kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S đối với nhà đất thuộc thửa 599, tờ bản đồ số 45, địa chỉ số G Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh sang cho ông N theo yêu cầu của ông N. Nguyên đơn, bị đơn và các đương sự còn lại không yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại nên cấp sơ thẩm không xét.

[3.5] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ1 về việc buộc ông S và bà L phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ tạm tính đến ngày 28 tháng 4 năm 2025: Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T3 đã giải ngân cho ông S và bà L vay số tiền là 6.000.000.000 đồng, mục đích vay vốn: Hoàn vốn tiền mua bất động sản tại thửa 599, tờ bản đồ số 45, địa chỉ 700/9/4 Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Giải ngân lần đầu: ngày 07 tháng 11 năm 2022, lãi suất cho vay trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay: 9,3%/năm. Thời gian còn lại áp dụng: lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 24 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng + 4,5%/năm. Trong mọi trường hợp không thấp hơn lãi suất sàn và không cao hơn lãi suất trần mà Ngân hàng công bố trong từng thời kỳ. Lãi suất dược diều chỉnh lần đầu tại thời điểm hết ưu đãi lãi suất, các lần điều chỉnh tiếp theo vào ngày 1/6 và 1/12 hàng năm. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn. Căn cứ vào bảng kê rút vốn ngày 07 tháng

11 năm 2022, sao kê tài khoản thê hiện Ngân hàng đã chuyên vào tài khoản ông S số tiền 6.000.000.000 đồng. Sau khi vay chỉ trả cho Ngân hàng được 11.000.000

đồng nợ gốc, từ ngày 02 tháng 5 năm 2023 đến nay ngưng không thanh toán tiền tiền gốc, lãi. Do ông S – bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng nên Ngân hàng có quyền yêu cầu thanh lý hợp đồng tín dụng trước hạn, chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn và yêu cầu ông S – bà L thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh (theo quy định tại Khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng N5) tính đến ngày 28 tháng 4 năm 2025 là 7.536.698.791 đồng. Trong đó dư nợ gốc 5.989.000.000 đồng; lãi, phí phạt quá hạn 1.547.698.791 đồng . Ngoài ra, ông S, bà L phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2025 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất quá hạn được quy định tại hợp đồng tín dụng và văn bản nhận nợ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng là có cơ sở. Việc ông S – bà L cho rằng chỉ đứng tên dùm bà N1, ông bà nhận tiền Ngân hàng và giao lại tiền cho bà N1 nên bà N1 phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, ông S – bà L không có chứng cứ chứng minh ông bà giao nhận tiền cho bà N1, đây cũng là quan hệ cá nhân của 2 bên, ông bà là người trực tiếp vay của Ngân hàng nên ông bà có nghĩa vụ trả.

[3.6] Để đảm bảo khoản vay, ngày 04 tháng 11 năm 2022 ông S – bà L ký Hợp đồng thế chấp số 01/2022/18552321/HĐBĐ với Ngân hàng TMCP Đ1 để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 599, tờ bản đồ số 45, địa chỉ 700/9/4 Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, 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 BG 273300, số vào số cấp GCN: CH 01676 do Ủy ban nhân thành phố T cấp ngày 14 tháng 11 năm 2011, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Thành S và bà Trần Thị Thùy L ngày 03 tháng 11 năm 2022 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tài sản đảm bảo đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp ông S - bà L không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp trên theo quy định tại Điều 299 và 319 của Bộ luật Dân sự để trả nợ cho Ngân hàng.

[3.7] Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N1 không đến Tòa, không có lời khai, không cung cấp chứng cứ để xác nhận hoặc phản bác yêu cầu của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như

nên Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai của các đương sự để giải quyết vụ án là đúng với quy định của pháp luật.

[3.8] Xét yêu cầu kháng cáo của ông S: Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng là đúng với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông S không có cơ sở để xem xét.

15

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, do đó giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 590/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh).

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét và thẩm định giá Ngân hàng TMCP Đ1 tự nguyện chịu.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Ông N phải chịu án phí không giá ngạch về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu là 300.000 đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007993 ngày 13 tháng 02 năm 2023, hoàn lại cho ông 300.000 đồng.

H2 lại cho ông N 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000014 ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông T phải chịu án phí không giá ngạch về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng.

Bà N1 phải chịu án phí không giá ngạch về việc tuyên hủy hợp đồng mua bán là 300.000 đồng.

Ông S – bà L phải chịu án phí không giá ngạch về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng là 115.536.699 đồng.

Bà N1, ông S và bà L cùng chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông N là 108.400.000 đồng, mỗi người phải chịu là 36.133.333 đồng.

phải trả cho ông N là 108.400.000 đồng, mỗi người phải chịu là 36.133.333 đồng.

Ngân hàng TMCP Đ1 không phải chịu án phí. H2 lại tiền tạm ứng án phí 57.273.246 đồng cho Ngân hàng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000634 ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, an phí ông S phải chịu là 300.000 đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

16

0000206 ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 127, 133, 407, 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009;

- Luật Thi hành án năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành S.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 590/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn N.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim N1, ông Nguyễn Thành S và bà Trần Thị Thùy L liên đới thanh toán cho ông Huỳnh Tấn N số tiền còn lại của giá trị nhà và đất tọa lạc tại số G Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ

Chí Minh là 3.820.000.000 (ba tỷ tám trăm hai mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Buộc ông Nguyễn Thành S và bà Trần Thị Thùy L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền nợ tạm tính đến ngày 28 tháng 4 năm 2025 là 7.536.698.791 (bảy tỷ năm trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm chín mươi mốt) đồng, trong đó dư nợ gốc 5.989.000.000 (năm tỷ chín

17

trăm tám mươi chín triệu đồng), lãi và phí phạt quá hạn 1.547.698.791 (một tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm chín mươi mốt) đồng. Ngoài ra, ông Nguyễn Thành S và bà Trần Thị Thùy L phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 29 tháng 4 năm 2025 trên số dư nợ gốc cho đến khi thanh toán hết khoản nợ theo mức lãi suất quá hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 01/2022/18552321/HĐTD ngày 04 tháng 11 năm 2022 đã được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T3 và ông Nguyễn Thành S, bà Trần Thị Thùy L.

- Trường hợp ông Nguyễn Thành S, bà Trần Thị Thùy L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì Ngân hàng TMCP Đ1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 599, tờ bản đồ số 45, địa chỉ 700/9/4 Quốc lộ A, khu phố D, phường H, thành phố T, 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 BG 273300, số vào sổ cấp GCN: CH 01676 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 14 tháng 11 năm 2011, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Thành S và bà Trần Thị Thùy L ngày 03 tháng 11 năm 2022 để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ1.

- Trường hợp ông Nguyễn Thành S, bà Trần Thị Thùy L thanh toán hết toàn bộ khoản vay và lãi suất phát sinh cho Ngân hàng TMCP Đ1 thì Ngân hàng TMCP Đ1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thành S, bà Trần Thị Thùy L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 273300, số vào sổ cấp GCN: CH 01676 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 14 tháng 11 năm 2011, được Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai thành phố T cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Thành S và bà Trần Thị Thùy L ngày 03 tháng 11 năm 2022.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định giá Ngân hàng TMCP Đ1 tự nguyện chịu.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Tấn N chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007993 ngày 13 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, hoàn lại cho ông N4 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

H2 lại cho ông N tiền tạm ứng án phí 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000014 ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lê Chiến T chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

18

Bà Nguyễn Thị Kim N1 chịu án phí 36.433.333 (ba mươi sáu triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng.

Ông Nguyễn Thành S, bà Trần Thị Thùy L chịu án phí 187.803.366 (một trăm tám mươi bảy triệu tám trăm lẻ ba nghìn ba trăm sáu mươi sáu) đồng.

H2 lại cho Ngân hàng TMCP Đ1 tiền tạm ứng án phí 57.273.246 (năm mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm bốn mươi sáu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000634 ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thành S phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000206 ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện

theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 2 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 2– TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Lê Thị Mỹ Nhung

19

20