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: 1702/2026/DS-PT
Ngày: 08/9/2026
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 có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1119/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2026 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 264/2026/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5059/2026/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 13278/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; địa chỉ: tầng A (tầng trệt) và tầng 2 tòa nhà S, số A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Sỹ D hoặc ông Trần Tiến D1 hoặc ông Nguyễn Đức Tuấn A hoặc bà Nguyễn Thị H; địa chỉ liên hệ: số A N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/8/2026); bà H có mặt; ông D, ông D1, ông Tuấn A vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Dương Thế L, sinh năm 1982; số CCCD: 074082003756 và bà Lê Minh H1, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: số H, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

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

1. Ông Lâm Hoàng T, sinh năm 1981; địa chỉ: số B tổ B, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Lâm Hoàng T: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1995; địa chỉ: số A, ấp B, xã C, tỉnh Vĩnh Long hoặc bà Trần Lê Kim B, sinh năm 2000; địa chỉ: số nhà A, đường C, khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; cùng địa chỉ liên hệ: số A, đường số B, KNO H, khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2026); ông T1 vắng mặt, bà B có mặt.

2. Bà Phan Thị H2, sinh năm 1977; số CCCD: 042177002344; địa chỉ: số C, khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. Ông Đinh Nho H3, sinh năm 1975; địa chỉ: số A, tổ A, khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hoàng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Phạm Thị Khánh P trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Dương Thế L, bà Lê Minh H1 có thỏa thuận ký kết các hợp đồng tín dụng gồm:

- Hợp đồng tín dụng số 8865743.22 ngày 05/10/2022:

Theo khế ước nhận nợ số 8865743(1).22 ngày 13/10/2022 thể hiện: Ngân hàng cho ông L và bà H1 vay số tiền 1.200.000.000 đồng; thời hạn vay 348 tháng; mục đích vay để bù đắp tiền mua bất động sản; lãi suất 13,1%/năm, lãi suất sẽ được Ngân hàng điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn của khoản nợ bị quá hạn. Cùng ngày, Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên.

Theo khế ước nhận nợ số 8865743(2).22 ngày 18/10/2022 thể hiện: Ngân hàng cho ông L và bà H1 vay số tiền 1.650.000.000 đồng; thời hạn vay 348 tháng; mục đích vay để bù đắp tiền mua bất động sản; lãi suất 12,9%/năm, lãi suất sẽ được Ngân hàng điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn của khoản nợ bị quá hạn. Ngày 18/10/2022, Ngân hàng giải ngân số tiền trên.

Các khoản vay trên được bảo đảm bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9627947.22.635 ngày 05/10/2022 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1951, tờ bản đồ số 1 tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, 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 phát hành DG628524, số vào sổ cấp GCN: CS21708 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/9/2022 cho bà Lê Minh H1.

- Hợp đồng tín dụng số 2078115.22 ngày 10/01/2022 thể hiện: Ngân hàng cho ông L và bà H1 vay số tiền 2.500.000.000 đồng; thời hạn vay 348 tháng; mục đích vay để bù đắp tiền mua bất động sản; lãi suất 11,5%/năm, lãi suất sẽ được Ngân hàng điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên

độ 3,1%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn của khoản nợ bị quá hạn. Ngày 13/01/2022, Ngân hàng giải ngân số tiền trên.

Khoản vay trên được bảo đảm bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 9316869.22.635 ngày 11/01/2022 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1855, tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 phát hành CM644132, số vào sổ cấp GCN: CS23714 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/5/2018 cho ông Dương Thế L.

- Hợp đồng tín dụng số 6223189.23 ngày 02/11/2023 thể hiện: Ngân hàng cho ông L và bà H1 vay số tiền 301.000.000 đồng; thời hạn vay 60 tháng; mục đích vay tiêu dùng mua sắm thiết bị gia đình; lãi suất 12%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn của khoản nợ bị quá hạn. Ngày 06/11/2023, Ngân hàng giải ngân số tiền trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay đã trả được tiền gốc 142.483.000 đồng và tiền lãi 993.175.532 đồng, sau đó bên vay vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi được quy định trong các hợp đồng tín dụng.

Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1 trả số tiền nợ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 26/5/2026 với tổng số tiền 8.130.302.742 đồng, trong đó: nợ gốc 5.506.715.365 đồng; tiền lãi trong hạn 719.727.513 đồng và tiền lãi quá hạn 1.903.859.864 đồng.Tiền lãi phát sinh tiếp tục tính từ ngày 27/5/2026 đến khi ông L và bà H1 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.Trường hợp ông L và bà H1 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh tương ứng.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng, thì ông L và bà H1 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Tại văn bản trình bày ý kiến, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1 trình bày:

Ông bà thống nhất với toàn bộ trình bày của Ngân hàng. Do kinh tế gặp khó khăn nên ông bà không trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện thì ông bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ngày 12/6/2023, ông bà và ông Lâm Hoàng T ký kết hợp đồng đặt cọc. Các bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 1855, tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 phát hành CM644132, số vào sổ cấp GCN: CS23714 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/5/2018 cho ông Dương Thế L; giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng; ông T đặt cọc cho ông bà số tiền 500.000.000 đồng; đến ngày 01/01/2026, ông T phải thanh toán hết

số tiền chuyển nhượng, còn ông bà phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông T. Ông T đã giao số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và ông bà đã giao nhà đất cho ông T quản lý, sử dụng. Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông bà có thông báo cho ông T biết về tình trạng nhà đất đang thế chấp cho Ngân hàng và ông T vẫn đồng ý ký kết. Do ông bà không có khả năng trả nợ Ngân hàng nên hai bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp ông T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng thì ông bà đồng ý.Còn đối với yêu cầu của bà Phan Thị H2, ông L và bà H1 không thống nhất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hoàng T là bà Trần Lê Kim B trình bày:

Ngày 12/6/2023, ông Lâm Hoàng Tng Trí và ông Dương Thế L, bà Lê Minh H1 ký kết hợp đồng đặt cọc. Các bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 1855, tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 phát hành CM644132, số vào sổ cấp GCN: CS23714 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/5/2018 cho ông Dương Thế L; giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng; ông T đặt cọc cho ông L và bà H1 số tiền 500.000.000 đồng; đến ngày 01/01/2026, ông T phải thanh toán hết số tiền chuyển nhượng, còn ông L và bà H1 phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông T. Ông L và bà H1 đã nhận số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, đồng thời giao nhà và đất cho ông T quản lý, sử dụng. Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông L và bà H1 có thông báo cho ông T biết về tình trạng nhà đất đang thế chấp cho Ngân hàng và ông T vẫn đồng ý ký kết. Nay ông L và bà H1 không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên hai bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông T yêu cầu:

- Ông L và bà H1 phải tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận đặt cọc;

- Ông T đồng ý thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông L và bà H1 là 2.300.000.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận là 270.000.000 đồng;

- Công nhận cho ông T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 1855, tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 phát hành CM644132, số vào sổ cấp GCN: CS23714 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/5/2018 cho ông Dương Thế L.

Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông T thay đổi yêu cầu cụ thể:

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2023 được ký kết giữa ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1 với ông Lâm Hoàng T;

- Yêu cầu ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1 phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông T không còn yêu cầu thêm vấn đề nào khác.Đối với yêu cầu của Ngân hàng và bà Phan Thị H2ường, ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H2 trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1951, tờ bản đồ số 1 tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, 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 phát hành DG628524, số vào sổ cấp GCN: CS21708 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/9/2022 cho bà Lê Minh H1Hoàng, hiện đang thế chấp cho Ngân hàng, trước đây là của vợ chồng bà Phan Thị H2 và ông Đinh Nho H3.

Do có mối quan hệ quen biết nên vợ chồng bà cho ông L và bà Hoàng M quyền sử dụng đất trên để vay vốn thế chấp cho Ngân hàng. Thực hiện việc cho mượn, các bên thống nhất và đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bà Lê Minh H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp cho Ngân hàng. Việc các bên thỏa thuận, ký kết là hoàn toàn tự nguyện. Về thông tin cho mượn tài sản, các bên không cung cấp cho Ngân hàng biết.

Để đảm bảo việc cho ông L và bà Hoàng M tài sản là có căn cứ nên ngày 08/8/2022, vợ chồng bà và ông L, bà H1 ký kết hợp đồng mượn tài sản và tài sản gắn liền với đất. Nội dung thỏa thuận thể hiện tài sản mượn là quyền sử dụng đất và có tài sản gắn liền với đất; trường hợp ông L và bà H1 không đóng tiền gốc, lãi cho Ngân hàng dẫn đến việc Ngân hàng phát mãi tài sản thì ông L và bà H1 phải đền bù cho vợ chồng bà gấp đôi giá trị tài sản cho mượn. Tuy nhiên, bà xác định chỉ cho ông L và bà Hoàng M quyền sử dụng đất, còn tài sản gắn liền với đất là 04 phòng trọ thì vợ chồng bà không cho mượn. Hiện 04 căn phòng trọ đang do vợ chồng bà quản lý, sử dụng, vẫn nguyên hiện trạng, không sửa chữa, xây dựng gì thêm.

Đối với quan hệ mượn tài sản, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này; trường hợp sau này phát sinh tranh chấp, bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác theo quy định. Việc ông L, bà H1 thế chấp cho Ngân hàng bao gồm cả tài sản gắn liền với đất là trái quy định của pháp luật. Việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trong trường hợp ông L và bà H1 không trả được nợ thì có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý bao gồm cả 04 phòng trọ gắn liền với đất là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà. Do đó, bà H2 yêu cầu:

Tuyên bố vô hiệu (một phần) hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1 đối với phần tài sản gắn liền với thửa đất số 1951, tờ bản đồ số 01 là 04 phòng trọ tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngân hàng TMCP Q không được xử lý, phát mãi, kê biên hoặc đưa 04 phòng trọ tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) vào phạm vi bảo đảm nghĩa vụ hợp đồng tín dụng giữa ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1 với Ngân hàng TMCP Q.

Tại phiên tòa, bà Phan Thị H2 xin rút toàn bộ yêu cầu trên. Ngoài ra, bà H2 không còn yêu cầu gì khác. Còn đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và yêu cầu của ông Lâm Hoàng Tng Trí, bà H2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Nho H3 trình bày:

Ông H3 thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày của bà Phan Thị H2.

* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1855, tờ bản đồ số 25 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh: Trên đất có 01 căn nhà cấp III, kết cấu: tường gạch xây tô sơn nước, mái bê tông cốt thép, nền gạch bông, cửa sắt kính; diện tích xây dựng 57,4 m², diện tích sàn 178 m²; 01 đồng hồ nước và 01 điện kế chính. Ngoài ra, không còn tài sản nào khác. Hiện do ông Lâm Hoàng T quản lý, sử dụng.

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1951, tờ bản đồ số 1 tại khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh: Trên đất có 04 phòng trọ, kết cấu: tường gạch xây tô sơn nước, nền gạch bông, mái tôn, cửa sắt tôn; tổng diện tích 94,8 m²; 04 đồng hồ nước và 04 điện kế chính. Ngoài ra, không còn tài sản nào khác. Hiện do ông Đinh Nho H3 và bà Phan Thị H2 quản lý, sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 264/2026/DS-ST ngày 26/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 8865743.22 ngày 05/10/2022; hợp đồng tín dụng số 2078115.22 ngày 10/01/2022 và hợp đồng tín dụng số 6223189.23 ngày 02/11/2023 tính đến ngày 26/5/2026, tổng số tiền 8.130.302.742 (tám tỷ một trăm ba mươi triệu ba trăm lẻ hai nghìn bảy trăm bốn mươi hai) đồng, trong đó: nợ gốc 5.506.715.365 (năm tỷ năm trăm lẻ sáu triệu bảy trăm mười lăm nghìn ba trăm sáu mươi lăm) đồng; tiền lãi trong hạn 719.727.513 (bảy trăm mười chín triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm mười ba) đồng và tiền lãi quá hạn 1.903.859.864 (một tỷ chín trăm lẻ ba triệu tám trăm năm mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi bốn) đồng.

- Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 27/5/2026 cho đến khi ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1 trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 8865743.22 ngày 05/10/2022; hợp đồng tín dụng số 2078115.22 ngày 10/01/2022 và hợp đồng tín dụng số 6223189.23 ngày 02/11/2023.

- Trong trường hợp ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9627947.22.635 ngày 05/10/2022 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9316869.22.635 ngày 11/01/2022 bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1951, tờ bản đồ số 1 tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, 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 phát hành DG628524, số vào sổ cấp GCN: CS21708 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/9/2022 cho bà Lê Minh H1 và các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất: 04 phòng trọ kết cấu: tường gạch xây tô sơn nước, nền gạch bông, mái tôn, cửa sắt tôn, tổng diện tích 94,8m^2; 04 đồng hồ nước và 04 điện kế chính.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1855, tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 phát hành CM644132, số vào sổ cấp GCN: CS23714 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/5/2018 cho ông Dương Thế L và các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất: 01 căn nhà cấp 3 kết cấu: tường gạch xây tô sơn nước, mái bê tông cốt thép, nền gạch bông, cửa sắt kính có diện tích xây dựng 57,4m^2, diện tích sàn 178m^2; 01 đồng hồ nước và 01 điện kế chính.

- Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, thì ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

2. Buộc ông Lâm Hoàng T phải giao lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1855, tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 phát hành CM644132, số vào sổ cấp GCN: CS23714 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/5/2018 cho ông Dương Thế L để xử lý khi phát mãi.

3. Buộc bà Phan Thị H2 và ông Đinh Nho H3 phải giao lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1951, tờ bản đồ số 1 tại khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, 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 phát hành DG628524, số vào sổ cấp GCN: CS21708 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/9/2022 cho bà Lê Minh H1 để xử lý khi phát mãi.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Hoàng T đối với ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2023 giữa ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1 với ông Lâm Hoàng T.

- Buộc ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1 có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Hoàng T số tiền đặt cọc đã nhận 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

5. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của bà Phan Thị H2.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/6/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hoàng T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Lâm Hoàng T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Hoàng T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Dương Thế L, bà Lê Minh H1Hoàng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình tố tụng, ông L, bà H1 thừa nhận hợp đồng tín dụng số 8865743.22 ngày 05/10/2022, hợp đồng tín dụng số 2078115.22 ngày 10/01/2022 và hợp đồng tín dụng số 6223189.23 ngày 02/11/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q với ông Dương Thế L và bà Lê Minh H1; thừa nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9627947.22.635 ngày 05/10/2022 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 9316869.22.635 ngày 11/01/2022, đồng thời thừa nhận số tiền nợ Ngân hàng. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông L, bà H1 không kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T kháng cáo liên quan đến tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 9316869.22.635 ngày 11/01/2022. Do đó, căn cứ vào

Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét vụ án trong phạm vi kháng cáo của ông T.

[3] Theo đơn kháng cáo, ông T yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1855, tờ bản đồ số 25 tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 phát hành CM644132, số vào sổ cấp GCN: CS23714 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/5/2018 cho ông Dương Thế L theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 9316869.22.635 ngày 11/01/2022.

[4] Xét, để bảo đảm cho các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng nêu trên, ông L và bà H1 đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 9316869.22.635 ngày 11/01/2022. Như vậy, hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết hợp pháp, đã được đăng ký biện pháp bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trường hợp bên bị đơn không thanh toán được số tiền vay và tiền lãi thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 325 của Bộ luật Dân sự.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng yêu cầu độc lập của ông T. Ông T kháng cáo là để hòa giải vì giữa ông T và bị đơn đã hòa giải được nên đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa, triệu tập bị đơn đến để hòa giải. Xét, người đại diện hợp pháp của ông T cho rằng đã hòa giải được với bị đơn nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận giữa ông T và bị đơn đã được nguyên đơn đồng ý và tại phiên tòa nguyên đơn cũng không đồng ý hòa giải. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến tham gia phiên tòa nên người đại diện hợp pháp của ông T đề nghị hoãn phiên tòa để hòa giải giữa các bên là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông Lâm Hoàng T là không có căn cứ.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 293, Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hoàng T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 264/2026/DS-ST ngày 26/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Lâm Hoàng T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0040298 ngày 25/6/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (14), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết