

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 470/2026/DS-PT
Ngày: 25 - 5 - 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu
cầu hủy hợp đồng bán tài sản đấu giá,
hủy kết quả đấu giá và hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyên - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa
án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ
Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Các ngày 18/5/2026 và ngày 25/5/2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án
nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án
dân sự thụ lý số: 243/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh
chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy hợp đồng bán tài sản đấu giá, hủy kết quả
đấu giá và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 682/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025
của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1142/2026/QĐ-PT ngày
21 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đặng Phúc C, sinh năm 1975 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1976 (có mặt);

Cùng địa chỉ: A P, Phường E, Quận H (nay là phường B), Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Văn V thuộc Văn phòng L - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:* Ngân hàng TMCP Q;

Địa chỉ trụ sở: số A L, phường Y, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đ1 - Trưởng Phòng xử lý nợ (vắng mặt) và ông Nguyễn Văn T (có mặt) - Chuyên viên Phòng xử lý nợ Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q.

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

1. Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số A H, Phường D, quận T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Cao Minh S, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: số A Q, phường T, thành phố T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Đặng Giang Đ2, sinh năm 1940 (vắng mặt);

4. Ông Đặng Châu A1, sinh năm 2006 (vắng mặt);

5. Bà Đặng Bảo N, sinh năm 2010 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số A đường P, Phường E, Quận H (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Nguyễn Tất T1, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: số A Đường số A, phường T, thành phố T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tất T1 là Ông Trịnh Thế G, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: số A Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 28/8/2025 tại Văn phòng C1)

7. Ông Trịnh Thế G, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: số A Chung cư C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Thành phố H.

Địa chỉ: Lầu E số E C, Phường A, Quận C (nay là phường N), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T - Chuyên viên Phòng xử lý nợ Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q (có mặt);

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Đặng Phúc C, bà Nguyễn Thị Lan A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A trình bày:

Nguyên đơn - ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A có vay của Ngân hàng TMCP Q (sau đây viết tắt là M) số tiền 2.300.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 107.10.220.668165.TD ngày 12/7/2010, Hợp đồng tín dụng số 273.10.220.737683.TD ngày 07/10/2010. Thời hạn vay là 120 tháng; Lãi suất thả nổi là 15%/năm, được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VND kỳ hạn 24 tháng loại trả lãi sau của MB cộng biên độ lãi suất 5%/năm. Biên độ có thể được thay đổi theo thỏa thuận của các bên trên cơ sở lãi suất thị trường.

Để bảo đảm khoản vay nguyên đơn thế chấp Xe ô tô 05 chỗ ngồi, màu ghi theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 054695 do Phòng C2 cấp ngày 06/07/2010, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 107.10.220.668165.TC ngày 12/7/2010; nhà đất số A P, Phường E, Quận H, và diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15, phường L, Quận I, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 273.10.220.737683.TC ngày 07/10/2010.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã liên tục thay đổi lãi suất theo từng tháng một. Nguyên đơn đã tiến hành thương lượng nhiều lần với Ngân hàng nhưng chưa giải quyết xong thì Ngân hàng giao cho Công ty Q1 nợ và Khai thác tài sản ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 247 ngày 07/11/2014 và Hợp đồng sửa đổi lần thứ 1 ngày 12/12/2014 với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H để bán đấu giá tài sản thế chấp của nguyên đơn là diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15, phường L, Quận I, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 273.10.220.737683.TC ngày 07/10/2010.

Nguyên đơn có nhận được Thông báo bán đấu giá tài sản số 2949/TTĐG ngày 07/11/2014 của Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, do Ngân hàng tăng lãi suất mỗi tháng một lần, không đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nên nguyên đơn đã gửi Đơn đề ngày 21/01/2015, nội dung từ chối thanh toán cho Ngân hàng. Đồng thời, yêu cầu Ngân hàng V tạm dừng bán đấu giá tài sản thế chấp nhưng Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản vẫn tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp, theo Biên bản bán đấu giá tài sản ngày 21/01/2015 thì người mua được tài sản bán đấu giá là ông Cao Minh S. Hiện nay ông Cao Minh S đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tất T1 và Văn phòng Đ3 xác nhận cập nhật tên ông Nguyễn Tất T1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Điều 8, mục 8.1 của Hợp đồng tín dụng quy định: *“Mọi tranh chấp phát sinh sẽ được các bên thương lượng, giải quyết trên tinh thần thiện chí, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của hai bên. Trong trường hợp không giải quyết thông qua thương lượng được thì tranh chấp sẽ được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền”*. Ngân hàng đã ban hành Quyết định số 193/QĐ-MB-GDI ngày 12/08/2014 về việc bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là không đúng.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét: Hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 247 ngày 07/11/2014 và Hợp đồng sửa đổi lần thứ 1 ngày 12/12/2014 được ký kết giữa Công ty Q1 - Chi nhánh Thành phố H với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H và hủy Kết quả bán đấu giá tài sản ngày

21/01/2015 giữa Trung tâm bán đấu giá tài sản Thành phố H với ông Cao Minh S. Đồng thời hủy xác nhận cập nhật thay đổi tên ông Cao Minh S và tên ông Nguyễn Tất T1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00879/26860 ngày 10/04/2008.

Bị đơn - Ngân hàng TMCP Q do ông Nguyễn Văn T đại diện trình bày:

Ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A ký Hợp đồng tín dụng số 107.10.220.668165.TD ngày 12/07/2010 và Hợp đồng tín dụng số 273.10.220.737683.TD ngày 07/10/2010 cùng các Khế ước nhận nợ với Ngân hàng TMCP Q vay số tiền 2.300.000.000 đồng. Lãi suất thả nổi là 15%/năm, được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VND kỳ hạn 24 tháng loại trả lãi sau của MB cộng biên độ lãi suất 5%/năm. Biên độ có thể được thay đổi theo thỏa thuận của các bên trên cơ sở lãi suất thị trường.

Để đảm bảo cho các khoản vay, ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A thế chấp các tài sản sau:

Tài sản hình thành từ vốn vay theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 107.10.220.668165.TC ngày 12/07/2010 là Xe ô tô 05 chỗ ngồi, màu ghi theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 054695 do Phòng C2 cấp ngày 06/07/2010. Tài sản được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định.

Tài sản hình thành từ vốn vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 273.10.220.737683.TC ngày 07/10/2010 là nhà đất số A P, Phường E, Quận H và diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15, phường L, Quận I. Tài sản được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông C và bà Lan A không thanh toán nợ đúng cam kết trong các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, quá hạn từ tháng 4/2013. Ngân hàng Q đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng Q xử lý theo đúng quy định nhưng ông C đều không thực hiện, cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Ngân hàng Q đã tiến hành thủ tục bán đấu giá diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15, phường L, Quận I tại Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản với giá trúng đấu giá là 571.000.000 đồng. Số tiền bán đấu giá tài sản, sau khi trừ chi phí liên quan đến việc bán đấu giá tài sản là 26.035.000 đồng, còn lại 544.965.000 đồng được trừ vào nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 273.10.220.737683.TD ngày 07/10/2010 và Khế ước nhận nợ số LD 1028100146 thì số nợ gốc của khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 273.10.220.737683.TD ngày 07/10/2010 là 169.235.000 đồng.

Do đó, Ngân hàng không đồng ý và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A.

Tính đến ngày 26/8/2025, ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.836.765.000 đồng và tiền lãi là

685.195.003 đồng, còn nợ là 2.366.643.586 đồng, cụ thể: Tiền nợ gốc là 463.235.000 đồng, lãi trong hạn là 737.566.110 đồng, lãi quá hạn là 1.165.842.476 đồng.

Ngân hàng Q đề nghị Tòa án xem xét:

Buộc ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A thanh toán cho Ngân hàng Q số tiền là 2.366.643.586 đồng, tạm tính đến ngày 26/8/2025.

Ngoài ra, ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A còn phải thanh toán nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 107.10.220.668165.TD ngày 12/07/2010, Hợp đồng tín dụng số 273.10.220.737683.TD ngày 07/10/2010 tính từ ngày 27/8/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Q.

Trường hợp ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền gốc và lãi thì đề nghị Tòa án giao cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Xe ô tô biển kiểm soát 56P-9355 và nhà đất số A P, Phường E, Quận H để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố H do ông Nguyễn Hữu H đại diện trình bày:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 273.10.220.737683.TC ngày 07/10/2010 và Hợp đồng tín dụng số 273.10.220.737683.TD ngày 07/10/2010 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A cùng các giấy tờ liên quan. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố H đã ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 247 ngày 07/11/2014 với Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản Ngân hàng Q để bán đấu giá tài sản là diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 07/11/2014, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố H ban hành Thông báo số 2949/TTĐG về việc bán đấu giá tài sản. Hết hạn đăng ký, không có khách hàng đăng ký mua tài sản.

Sau đó, Công ty Q1 nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Q ban hành Thông báo 1777/TB-MBAMC-HCM ngày 10/12/2014 về việc tiếp tục bán đấu giá tài sản. Trung tâm D và Công ty Q1 nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng Q ký Hợp đồng sửa đổi lần thứ 1 ngày 12/12/2014. Ngày 12/12/2014, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản ban hành Thông báo số 3298/TTĐG về việc bán đấu giá tài sản là diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15 tại phường L, Quận I.

Ngày 21/01/2015, Trung tâm D tổ chức bán đấu giá tài sản là diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15 tại phường L, Quận I. Kết quả ông Cao Minh S trúng đấu giá tài sản trên với giá 571.000.000 đồng. Hiện nay ông Cao Minh S đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và Văn phòng Đ3 đã xác nhận cập nhật chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông Cao Minh S tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trung tâm D thực hiện niêm yết, thông báo bán đấu giá tài sản đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Trung tâm D đề nghị Tòa án không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại các bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Cao Minh S trình bày:

Ông Cao Minh S là người mua được tài sản bán đấu giá là diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15 tại phường L, Quận I và Văn phòng Đ3 đã xác nhận cập nhật chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông Cao Minh S tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay ông Cao Minh S đã chuyển nhượng diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15, phường L, Quận I cho ông Nguyễn Tất T1 và Văn phòng Đ3 đã xác nhận cập nhật chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Tất T1 tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại các bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Tất T1 trình bày:

Tháng 6/2016 ông Nguyễn Tất T1 nhận chuyển nhượng diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15 tại phường L, Quận I của ông Cao Minh S và Văn phòng Đ3 đã xác nhận cập nhật chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Tất T1 tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 8/2016 ông Nguyễn Tất T1 mua đất san lấp làm cổng vào, trồng cây xanh. Sau đó, ông C đưa hai xe container và rác đến đổ lên đất nên ông Nguyễn Tất T1 đã trình báo sự việc đến lên cơ quan Công an giải quyết.

Trong buổi làm việc tại cơ quan Công an, ông T1 yêu cầu ông C giao trả đất cho ông T1, ông C phải trả cho ông T1 10.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, ông C không giao đất mà còn dựng nhà tôn, làm lại cổng trên đất ông T1. Do đó, ông T1 yêu cầu ông C bồi thường số tiền 40.000.000 đồng.

Ngày 17/3/2017, ông Nguyễn Tất T1 đã chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế G diện tích 250m².

Tại các bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Trịnh Thế G trình bày:

Ông Trịnh Thế G có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tất T1 một phần đất có diện tích là 250m² thuộc thửa số 523, tờ bản đồ số 15 tại phường L, Quận I, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2017.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông G có trồng một số cây như xoài, ổi, măng cầu và cây cảnh. Vào khoảng tháng 7, ông G phát hiện ông C chặt phá cây của

ông G và dựng nhà trên đất của ông G. Việc ông C dựng nhà trên đất của ông G là trái pháp luật.

Nay ông G đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2017 giữa ông Nguyễn Tất T1 với ông Trịnh Thế G là hợp pháp. Đồng thời ông đề nghị Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng đất và buộc ông C tháo dỡ công trình trên đất để giao trả đất cho ông G.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Đặng Giang Đ2 (cha của ông Đặng Phúc C) và ông Đặng Châu A1, bà Đặng Bảo N (con của ông Đặng Phúc C) trình bày: Nhà đất số A P, Phường E, Quận H do ông Đặng Giang Đ2 tặng cho ông Đặng Phúc C và bà Lan A. Không có ý kiến, không tranh chấp. Đề nghị vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 682/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A về việc hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 247 ngày 07/11/2014 và Hợp đồng sửa đổi lần thứ 1 ngày 12/12/2014 giữa Công ty TNHH Q1 nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H; Hủy Kết quả bán đấu giá tài sản ngày 21/01/2015 giữa Trung tâm bán đấu giá tài sản Thành phố H với ông Cao Minh S; hủy xác nhận cập nhật thay đổi tên ông Cao Minh S và tên ông Nguyễn Tất T1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00879/26860 ngày 10/4/2008.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q.

Buộc ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ gốc là 463.235.000 đồng và lãi trong hạn là 737.566.110 đồng, lãi quá hạn là 1.165.842.476 đồng, tổng cộng là 2.366.643.586 đồng.

Ngoài ra, ông C và bà Lan A còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng số 273.10.220.737683.TD ngày 07/10/2010 và Hợp đồng tín dụng số 107.10.220.668165.TD ngày 12/7/2010 đối với số dư nợ gốc tính từ ngày 27/8/2025 cho đến khi thi hành xong các khoản nợ.

Trường hợp ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát tài sản thế chấp là Xe ô tô 05 chỗ ngồi, màu ghi, Nhãn hiệu HONDA CR-V, Biển kiểm soát: 56P – 9355, Số máy: R20A1- 4841110, Số khung: KTRE1860AF011109, theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 054695 do Phòng cảnh sát giao thông Công an Thành phố H cấp ngày 06/07/2010 và nhà đất số A P, Phường E, Quận H (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2771/2007/GCN ngày 31/12/2007 do Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đặng Phúc C để thu hồi nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A tại Ngân hàng TMCP Q. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản lớn hơn số tiền còn nợ thì sẽ được hoàn trả cho ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A.

3. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trịnh Thế G.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đặng Phúc C, ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và di dời cây cảnh để giao trả diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15, phường L, Quận I (nay là phường L), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00879/26860 ngày 10/4/2008, cập nhật tên ông Nguyễn Tất T1 ngày 08/7/2016 cho ông Nguyễn Tất T1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí, và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/9/2025, nguyên đơn ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A, Luật sư Phạm Văn V thống nhất trình bày:

Về tố tụng, cấp sơ thẩm đã có nhiều vi phạm nghiêm trọng. Thực tế, Ngân hàng TMCP Q là bên khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng trước và đã được Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý từ năm 2016. Sau đó, ông C và bà Lan A mới khởi kiện yêu cầu hủy việc bán đấu giá tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Ngân hàng phải là nguyên đơn, còn ông C và bà Lan A là bị đơn có yêu cầu phản tố. Việc xác định sai tư cách tố tụng đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm không đưa Chi nhánh Công ty Cổ phần B vào tham gia tố tụng mặc dù đây là bên tham gia hợp đồng bảo hiểm đối với chiếc xe Honda CRV là tài sản bảo đảm của khoản vay và Ngân hàng là bên thụ hưởng bảo hiểm. Tòa án cũng không đưa ông Đỗ Ngọc H1, người đang sinh sống trên thửa đất tranh chấp, tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, cấp sơ thẩm áp dụng Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự không phù hợp với bản chất vụ án, đồng thời vi phạm quy định về phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ khi biên bản không thể hiện rõ chứng cứ được công khai và không có sự chủ trì của Thẩm phán. Ông C cũng cho rằng một số chữ ký trong hồ sơ kiểm tra sau giải ngân không phải của mình và đã yêu cầu giám định để làm rõ dấu hiệu giả mạo chứng cứ.

Về nội dung vụ án, Ngân hàng TMCP Q đã vi phạm thỏa thuận về lãi suất. Hợp đồng tín dụng quy định lãi suất thả nổi là 15%/năm, điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần và cộng biên độ 5%/năm. Tuy nhiên, Ngân hàng đã tự ý nâng lãi

suất lên 20%/năm, tăng biên độ lên 6%/năm và điều chỉnh hàng tháng thay vì hàng quý như thỏa thuận. Khi phát hiện sai phạm, ông C và bà Lan A đã nhiều lần gửi văn bản từ chối thanh toán và khiếu nại nhưng không được giải quyết.

Đối với việc xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất số 253, tờ bản đồ số 15 tại phường L, Quận I, Ngân hàng vẫn tổ chức bán đấu giá mặc dù các bên đang có tranh chấp và ông C, bà Lan A đã liên tục khiếu nại, phản đối. Hồ sơ thể hiện không có quyết định thu giữ đối với chính thửa đất này, không có biên bản xác minh tài sản trên đất, không có biên bản bàn giao tài sản sau khi thu giữ và cũng không có việc bàn giao thực địa sau khi đấu giá thành công. Biên bản đấu giá còn có dấu hiệu bất thường khi không ghi đầy đủ thông tin người tham gia đấu giá và xuất hiện chữ ký của người đã rút hồ sơ tham gia đấu giá. Những vi phạm này trái với quy định của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm và các quy định pháp luật về bán đấu giá tài sản.

Ngoài ra, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đều quy định mọi tranh chấp phải được ưu tiên giải quyết bằng thương lượng, nếu không thành mới đưa ra Tòa án. Tuy nhiên, Ngân hàng đã tự xử lý tài sản bảo đảm mà không tuân thủ đúng thỏa thuận. Theo nguyên tắc giải thích hợp đồng trong Bộ luật Dân sự, bên soạn thảo hợp đồng phải chịu bất lợi khi các điều khoản có sự mâu thuẫn hoặc không rõ ràng. Do đó, Ngân hàng phải thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án thay vì đơn phương xử lý tài sản.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đấu giá từ ông Cao Minh Sứ S1 ông Nguyễn Tất T1, việc chuyển nhượng này cũng không hợp pháp vì tại thời điểm đó thửa đất đang có tranh chấp và ông C đã có đơn khiếu nại, đề nghị ngăn chặn gửi các cơ quan có thẩm quyền.

Từ những căn cứ nêu trên, có đủ cơ sở xác định cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và có nhiều sai sót trong việc đánh giá nội dung vụ án. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Trường hợp không hủy án, đề nghị áp dụng các Điều 308 và 309 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A, đồng thời bác yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q.

Bị đơn Ngân hàng TMCP Q, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất T1 thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A, chấp nhận yêu cầu Ngân hàng TMCP Q, là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, nên nội dung kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Cao Minh S đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngân hàng TMCP Q (MB) với ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A giao kết Hợp đồng tín dụng số 107.10.220.668165.TD ngày 12/07/2010 và Hợp đồng tín dụng số 273.10.220.737683.TD ngày 07/10/2010 với nội dung: Ngân hàng TMCP Q cho ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A vay số tiền là 2.300.000.000 đồng. Lãi suất thả nổi là 15%/năm, được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VND kỳ hạn 24 tháng loại trả lãi sau của MB cộng biên độ lãi suất 5%/năm. Biên độ có thể được thay đổi theo thỏa thuận của các bên trên cơ sở lãi suất thị trường.

Để bảo đảm cho các khoản vay, ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A thế chấp tại Ngân hàng Q các tài sản sau:

- Xe ô tô 05 chỗ ngồi, màu ghi theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 054695 do Phòng C2 cấp ngày 06/07/2010 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 107.10.220.668165.TC ngày 12/7/2010. Tài sản được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định.

- Nhà đất số A P, Phường E, Quận H, và diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15, phường L, Quận I theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 273.10.220.737683.TC ngày 07/10/2010. Tài sản được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên Ngân hàng đã thông qua Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố H thực

hiện việc bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng phần đất diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15, phường L, Quận I. Theo kết quả bán đấu giá tài sản ngày 21/01/2015, ông Cao Minh S là người trúng đấu giá. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S đã chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho ông Nguyễn Tất T1. Ngày 17/3/2017, ông T1 đã chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế G một phần diện tích 250m².

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng bán đấu giá, kết quả bán đấu giá và việc cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15, phường L, Quận I:

- Tại điểm (g) mục 7.1 Điều 7 Hợp đồng tín dụng số 273.10.220.737683.TD ngày 07/10/2010 về quyền và nghĩa vụ của MB thể hiện MB có quyền “Quyết định phương thức xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp Bên vay vi phạm Hợp đồng này”.

- Tại mục 4.1 Điều 4 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 273.10.220.737683.TC ngày 07/10/2010 về xử lý tài sản thế chấp thể hiện: “Khi đến thời hạn trả nợ (kể cả trường hợp phải trả nợ trước hạn) theo Hợp đồng tín dụng mà Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ hoặc vi phạm bất kỳ điều khoản nào tại Hợp đồng tín dụng; hoặc khi Bên thế chấp vi phạm bất kỳ điều khoản nào tại Hợp đồng này thì MB được toàn quyền quyết định bán hoặc thông qua các tổ chức khác để bán tài sản thế chấp hoặc xử lý tài sản bảo đảm bằng bất kỳ hình thức nào mà MB cho là cần thiết bằng cách gửi tới Bên thế chấp thông báo bằng văn bản. Bên thế chấp có nghĩa vụ hợp tác vô điều kiện và chấp nhận mọi hình thức xử lý tài sản do MB đưa ra mà không được có bất kỳ hành vi cản trở nào đến việc xử lý tài sản bảo đảm của MB”.

Xét, phần đất có diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523 là tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên. Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện từ tháng 10/2012 nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ, chậm thanh toán cho MB (theo các thư thông báo nợ quá hạn số 20/TB-MB-GD1-KHCN ngày 09/10/2012 (BL 119) và trình bày của ông C tại phiên tòa sơ thẩm (BL 403)). Do đó, căn cứ nội dung thỏa thuận tại điểm (g) mục 7.1 Điều 7 Hợp đồng tín dụng, MB có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Ngày 13/6/2014, MB có Thông báo số 804/TB/MBAMC-HCM về việc xử lý tài sản bảo đảm nợ vay để thu hồi nợ. Ngày 31/7/2014, ông C và MB có Biên bản thỏa thuận với nội dung ông C cam kết thanh toán nợ trong tháng 9/2014 nhưng ông C và bà Lan A vẫn không thực hiện. Ngày 07/11/2014 Công ty Q1 nợ và Khai thác tài sản MB ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 247, Hợp đồng sửa đổi lần thứ 1 ngày 12/12/2014 với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản bán đấu giá tài sản thế chấp là diện tích 500m² thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 15, phường L, Quận I. Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản bán đấu giá tài sản đã

ban hành Thông báo số 2949/TTĐG ngày 07/11/2014 và 3298/TTĐG ngày 12/12/2014 về việc bán đấu giá tài sản nêu trên. Ông C, bà Lan A thừa nhận có nhận được thông báo bán đấu giá tài sản. Vậy, MB đã thực hiện đúng nội dung tại mục 4.1 Điều 4 Hợp đồng thế chấp, đã có thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản thế chấp cho bên thế chấp; Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thực hiện các thủ tục đấu giá thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/01/2015, Trung tâm D đã bán tài sản với số tiền là 571.000.000 đồng. Sau khi trừ đi các chi phí liên quan về việc bán đấu giá (571.000.000 đồng - 26.035.000 đồng), số tiền còn lại là 544.965.000 đồng được trừ vào tiền vay của Hợp đồng tín dụng số 273.10.220.737683.TD ngày 07/10/2010. Người mua được tài sản đấu giá là ông Cao Minh S đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính và ngày 26/5/2015 Văn phòng Đ3 xác nhận cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tất T1 và ngày 08/7/2016 Văn phòng Đ3 xác nhận cập nhật tên ông T1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì ông S là bên thứ 3 ngay tình nên quyền lợi ích hợp pháp được bảo vệ.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến việc bán đấu giá tài sản là phần đất có diện tích 500m² thửa số 523 là có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu của MB về việc buộc nguyên đơn thanh toán nợ gốc, lãi còn lại theo hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp:

Tính đến ngày 26/8/2025, ông C và bà Lan A đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.836.765.000 đồng và tiền lãi là 685.195.003 đồng, còn nợ là 2.366.643.586 đồng, cụ thể: Tiền nợ gốc là 463.235.000 đồng, lãi trong hạn là 737.566.110 đồng, lãi quá hạn là 1.165.842.476 đồng. Căn cứ Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 2 Điều 305 và Điều 474 và Điều 476 của Bộ luật Dân sự 2005, yêu cầu của MB về việc buộc nguyên đơn thanh toán số tiền trên là được chấp nhận. Ngoài ra, ông C và bà Lan A còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại các hợp đồng tín dụng đối với số dư nợ gốc tính từ ngày 27/8/2025 cho đến khi thi hành xong các khoản nợ.

Trường hợp ông C và bà Lan A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ gốc và lãi thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp (xe ô tô 05 chỗ ngồi, Biển kiểm soát: 56P – 9355 và nhà đất số A P, Phường E, Quận H) theo các hợp đồng thế chấp để thi hành án. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông C và bà Lan A tại Ngân hàng Q. Nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản lớn hơn số tiền còn nợ thì sẽ được hoàn trả cho ông C và bà Lan A.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm về tố tụng và nội dung giải quyết không chính xác.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì “Đương sự có quyền, nghĩa vụ ngang nhau khi tham gia tố tụng”; Nếu có việc xác định sai tư cách nguyên đơn, bị đơn của Ngân hàng và vợ chồng ông C, bà Lan A trong vụ án này thì không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Công ty Cổ phần B và ông Đỗ Ngọc H1 không có quyền và nghĩa vụ liên quan đến “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa Ngân hàng với ông C và bà Lan A nên không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng. Hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Quá trình giải quyết vụ án ông C, bà Lan A đều xác nhận đã được Ngân hàng giải ngân sau khi ký hợp đồng tín dụng và có vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ tháng 10/2012, nên yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của phía nguyên đơn tại Biên bản kiểm tra sau giải ngân giải là không cần thiết. Theo nhận định nêu tại mục [2] thì Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

[4] Từ những nội dung nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 305, Điều 336, Điều 338, Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 355, Điều 474 và Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A về việc:

- Hủy Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 247 ngày 07/11/2014 và Hợp đồng sửa đổi lần thứ 1 ngày 12/12/2014 giữa Công ty TNHH Q1 nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản Thành phố H;

- Hủy Kết quả bán đấu giá tài sản ngày 21/01/2015 giữa Trung tâm bán đấu giá tài sản Thành phố H với ông Cao Minh S;

- Hủy xác nhận cập nhật thay đổi tên ông Cao Minh S và tên ông Nguyễn Tất T1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00879/26860 ngày 10/4/2008.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q.

Buộc ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ gốc là 463.235.000 đồng và lãi trong hạn là 737.566.110 đồng, lãi quá hạn là 1.165.842.476 đồng, tổng cộng là 2.366.643.586 đồng.

Ngoài ra, ông C và bà Lan A còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng số 273.10.220.737683.TD ngày 07/10/2010 và Hợp đồng tín dụng số 107.10.220.668165.TD ngày 12/7/2010 đối với số dư nợ gốc tính từ ngày 27/8/2025 cho đến khi thi hành xong các khoản nợ.

Trường hợp ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát tài sản thế chấp là Xe ô tô 05 chỗ ngồi, màu ghi, Nhãn hiệu HONDA CR-V, Biển kiểm soát: 56P – 9355, Số máy: R20A1- 4841110, Số khung: KTRE1860AF011109, theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 054695 do Phòng cảnh sát giao thông Công an Thành phố H cấp ngày 06/07/2010 và nhà đất số A P, Phường E, Quận H (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2771/2007/GCN ngày 31/12/2007 do Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đặng Phúc C để thu hồi nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A tại Ngân hàng TMCP Q. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản lớn hơn số tiền còn nợ thì sẽ được hoàn trả cho ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đặng Phúc C và bà Nguyễn Thị Lan A, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (do ông Phạm Văn V nộp thay) theo biên lai số 0022537 ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, còn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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 Điều 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 năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCT&KSXXPT tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- THADS TP.HCM (1);
- Các đương sự (14);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 24b (TPQ);

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

Trần Thị Hòa Hiệp