

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
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: 12/2025/KDTM-PT
Ngày: 08 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
yêu cầu hủy quyết định cá biệt

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: Ông Nguyễn Văn Minh

Các thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh – 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: Bà Trần Thị Huệ – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, 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 kinh doanh thương mại thụ lý số 47/2025/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 285/2024/KDTM-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 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: 835/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K

Địa chỉ: A Bà T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là A Bà T, phường V - Q, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Kiều Quang H1, sinh năm 1997; địa chỉ: Tầng C Tháp West - L, B V, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đ

Địa chỉ: Số I, đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số I, đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hùng V - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên; địa chỉ: Số F P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số F P, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Vương Hữu L, Luật sư của Văn phòng L5, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954, (có mặt).

3.2. Bà Lê Thị Mỹ L1, sinh năm 1991, (có mặt).

3.3. Ông Lê Minh H2, sinh năm 1996, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số D P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.4. Ông Nguyễn Hùng V, sinh năm 1981, (vắng mặt).

3.5. Bà Huỳnh Thị Ngọc T1, sinh năm 1983, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số F P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số F P, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Nguyễn Hùng V, sinh năm 1981; địa chỉ: Số F P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số F P, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh). (theo Giấy ủy quyền ngày 30/12/2023) , (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V và bà T1: Ông Vương Hữu L, Luật sư của Văn phòng L5, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, (vắng mặt).

3.6. Ông Đoàn Văn L2, sinh năm 1955, (có mặt).

Địa chỉ: Số A A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.7. Ông Đoàn Văn S, sinh năm 1964, (có mặt).

3.8. Bà Đoàn Thị M, sinh năm 1959, (có mặt).

3.9. Ông Đoàn Văn T2, sinh năm 1971, (có mặt).

3.10. Bà Lê Thanh T3, sinh năm 1969, (vắng mặt).

3.11. Ông Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1982, (vắng mặt).

3.12. Bà Nguyễn Kim T5, sinh năm 1984, (vắng mặt).

3.13. Ông Đoàn Lê Sơn N, sinh ngày 28/3/2005, (vắng mặt).

3.14. Bà Đoàn Lê Thúy P, sinh ngày 28/3/2005, (vắng mặt).

3.15. Trẻ Nguyễn Ngọc Tường V1, sinh ngày 02/7/2008, (vắng mặt).

3.16. Trẻ Nguyễn Ngọc Phúc T6, sinh ngày 19/6/2012, (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của trẻ V1 và trẻ T6: Ông Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1982 (là cha của 02 trẻ).

Cùng địa chỉ: Số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số D P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

3.17. Ủy ban nhân dân Thành phố H

Địa chỉ: Số H L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.18. Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 528 Cộng Hòa, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 528 Cộng Hòa, phường Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị L3, sinh năm 1998; địa chỉ liên hệ: Số E C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số E C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo Giấy ủy quyền số 149/2023/GUQ ngày 21/11/2023), (vắng mặt).

3.19. Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số B H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số B H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H3, sinh năm 1984; Địa chỉ liên hệ: Số B H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số B H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo Giấy ủy quyền số 442/UQ-CC4 ngày 27/11/2023), (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Ngân hàng TMCP K (sau đây gọi tắt là *Ngân hàng*) cấp tín dụng cho Công ty TNHH Đ (sau đây gọi tắt là *Công ty Đ*) với mục đích bổ sung vốn lưu động theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 971/HĐHMTD/TCB-TSG ký ngày 05/3/2011 và số 1143/HĐHMTD/TCB-TSG ký ngày 13/10/2011 (sau đây gọi tắt là *Hợp đồng tín dụng*), cùng các khế ước nhận nợ và phụ lục lịch trả nợ kèm theo, chi tiết như sau:

STT	Số khế ước	Ngày giải ngân	Ngày đáo hạn	Tổng nợ giải ngân
1	LD1133601279	17/11/2011	17/04/2012	500.000.000
2	LD1134101289	23/11/2011	24/04/2012	300.000.000
3	LD1204601368	15/02/2012	16/07/2012	700.000.000

4	LD1206001377	29/02/2012	30/07/2012	450.000.000
5	LD1206701381	07/03/2012	07/08/2012	400.000.000
6	LD1207601398	16/03/2012	16/08/2012	200.000.000
7	LD1208901404	29/03/2012	29/08/2012	220.000.000
Tổng cộng:				2.770.000.000

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất 183,2m² tại thửa đất số 41, TĐĐ số 36 (TL2005) tọa lạc tại D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản gắn liền với đất tại số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 32146/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 26/12/2001 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Hùng V và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 (cập nhật biến động ngày 02/12/2008) theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 47/HĐTC/TCB-TB ngày 19/12/2008, công chứng tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 19/12/2008 và đăng ký thế chấp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/01/2009, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 300/HĐTC-BDS/TCB ngày 11/3/2010, công chứng tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/3/2010 và đăng ký thế chấp tại phòng tài nguyên và môi trường quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 675/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/10/2011, công chứng tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/10/2011 và đăng ký thế chấp bổ sung tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/11/2011.

Trong quá trình vay vốn, Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như cam kết. Do đó, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ còn thiếu của khách hàng sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 26/9/2024, Công ty Đ còn nợ Ngân hàng các khoản sau: Nợ gốc 2.500.000.000 đồng; Nợ lãi 9.921.719.389 đồng (lãi trong hạn: 163.614.389 đồng, lãi quá hạn: 9.758.105.000 đồng). Tổng cộng: 12.421.719.389 đồng.

Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét buộc:

- Công ty Đ hoàn trả cho Ngân hàng tổng số nợ còn thiếu (gồm nợ gốc và nợ lãi) tính đến ngày 26/9/2024 là 12.421.719.389 đồng, tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đến ngày Công ty Đ trả hết nợ.

- Trường hợp Công ty Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất 183,2m² tại thửa đất số 41, TĐĐ số 36 (TL2005) tọa lạc tại D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản gắn liền với đất tại số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 32146/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 26/12/2001.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị Mỹ L1, ông Lê Minh H2, ông Đoàn Văn S, bà Đoàn Thị M, ông Đoàn Văn T2 Ngân hàng có ý kiến như sau:

- Ngày 02/12/2008 ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T, Thành phố Hồ Chí Minh công nhận quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 32146/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 26/12/2001, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 02/12/2008. Do đó, ông Nguyễn Hùng V và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản và được thực hiện đầy đủ các quyền của chủ sở hữu (khoản 1 Điều 13 Luật Nhà ở năm 2005).

- Các Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 47/HĐTC/TCB-TB ngày 19/12/2008; Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 300/HĐTC-BDS/TCB ngày 11/3/2010; Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 675/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/10/2011 ký giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đều được công chứng tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định. Như vậy, tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp tài sản trên thì tài sản này thỏa mãn đủ điều kiện tham gia giao dịch thế chấp (Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005), nội dung và hình thức giao dịch thế chấp tuân thủ quy định pháp luật và đã phát sinh hiệu lực (khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005; khoản 1 Điều 10, khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP).

- Mặc dù tranh chấp giữa ông Đoàn Văn L2 (chủ sở hữu trước đây) với bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị Mỹ L1, ông Lê Minh H2, ông Đoàn Văn S, bà Đoàn Thị M, ông Đoàn Văn T2 liên quan đến quyền sở hữu tài sản nhưng Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình trong tranh chấp này. Như đã trình bày ở phần trên, giao dịch thế chấp giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 là tuân thủ đúng quy định, đã và đang phát sinh hiệu lực do nghĩa vụ được bảo đảm chưa chấm dứt. Tại thời điểm nhận thế chấp, tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, công nhận quyền sở hữu cho ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) thì dù giao dịch chuyển nhượng giữa ông Đoàn Văn L2 và ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 có vô hiệu thì giao dịch thế chấp của Ngân hàng không bị vô hiệu (khoản 2 Điều 133, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015).

- Vì vậy, Ngân hàng đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị Mỹ L1, ông Lê Minh H2, ông Đoàn Văn S, bà Đoàn Thị M, ông Đoàn Văn T2.

Ngân hàng tự nguyện chịu chi phí chi đo vẽ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngân hàng yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 và buộc ông L2 bồi thường thiệt hại cho ông V, bà T1 thì Ngân hàng là người thụ hưởng số tiền đó trong trường hợp Công ty Đ không trả được nợ cho Ngân hàng.

** Bị đơn trình bày:*

Công ty Đ xác nhận việc ký kết các Hợp đồng tín dụng như Ngân hàng trình bày. Về số tiền nợ gốc, Công ty Đ đề nghị Ngân hàng cung cấp các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ bản chính để đối chiếu. Riêng tiền lãi, Công ty Đ đề nghị Ngân hàng giảm lãi vì kinh doanh gặp khó khăn nên không thể trả tiền gốc lẫn lãi một lần cho Ngân hàng.

* Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Ngân hàng cung cấp các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ bản chính để đối chiếu. Đối với tài sản thế chấp của ông V, bà T1 thì tài sản này được ông V, bà Thu M1 lại của ông L2 là hợp pháp và việc thế chấp cho Ngân hàng cũng đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

** Ông Nguyễn Hùng V và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 trình bày:*

Ông Nguyễn Hùng V và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc kê biên, phát mãi nhà đất 467 (số cũ: 501) P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ nếu Công ty Đ không thanh toán được nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Mỹ L4, ông Lê Minh H2, bà Đoàn Thị M, ông Đoàn Văn S và ông Đoàn Văn T2 thì ông V và bà T1 không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu của bà T, bà L4, ông H2, bà M, ông S, ông T2 vì ông V và bà Thu M1 căn nhà 467 (số cũ: 501) P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của ông L2 ngay tình, lập thủ tục ký mua bán, đóng thuế, đăng bộ hợp lệ theo quy định pháp luật.

Trường hợp tòa tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 000237 lập ngày 28/10/2008 tại Văn phòng C3 giữa ông Đoàn Văn L2 với ông Nguyễn Hùng V và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đối với nhà và đất tại địa chỉ số D (số cũ: 501) P, phường P quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Đoàn Văn L2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông V và bà T1 số tiền chuyển nhượng gốc đã giao trả cho ông L2 ngày 28/10/2008 là 2.000.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 01/06/2024 là 2.953.000.000 đồng, cụ thể:

- Thời gian tạm tính lãi từ ngày 28/10/2008 đến ngày 01/01/2017 là 8 năm 2 tháng. Mức lãi suất áp dụng theo Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 là 9%/năm: $2.000.000.000 \text{ đồng} \times 9\% \times 8 \text{ năm } 2 \text{ tháng} = 1.470.000.000 \text{ đồng}$.

- Thời gian tạm tính lãi từ ngày 01/01/2017 đến ngày 01/06/2024 là 7 năm 5 tháng. Mức lãi suất áp dụng theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 là 10%/ năm: $2.000.000.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 7 \text{ năm } 5 \text{ tháng} = 1.483.000.000 \text{ đồng}$.

- Tổng cộng: 2.000.000.000 đồng + 2.953.000.000 đồng = 4.953.000.000 đồng.

* Văn phòng C1 trình bày tại Văn bản số 01/2024/CV-CCĐTT ngày 03/01/2024 như sau:

Ngày 01/12/2020 Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C1) có tiếp nhận và công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 000237 giữa bên bán là ông Đoàn Văn L2 với bên mua là ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1, đối tượng của hợp đồng là toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số D P, phường P, quận T (số cũ: E P, Phường A, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 32146/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 26/12/2001.

Căn cứ quy định Luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan, vào thời điểm công chứng, công chứng viên đã tiến hành kiểm tra, đối chiếu hồ sơ và các giấy tờ liên quan, kiểm tra nhân thân và năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng, kiểm tra tình trạng tài sản trên hệ thống ngăn chặn không có bất cứ thông tin ngăn chặn nào và xác định người tham gia mua bán là tự nguyện, nội dung của văn bản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, người bán và người mua đã đọc văn bản và đồng ý toàn bộ nội dung, ký tên vào Hợp đồng mua bán nhà ở trước sự có mặt của công chứng viên. Công chứng viên tiến hành ký và đóng dấu công chứng văn bản nêu trên theo sự tự nguyện, theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

* Phòng C2 có bà Nguyễn Thị Thu H3 trình bày:

Về thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch:

- Qua kiểm tra hồ sơ công chứng, Phòng C2 nhận thấy việc chứng nhận hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 46681 ngày 19/12/2008, hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 007883 ngày 11/03/2010 và hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 42054 ngày 13/10/2011 đã được công chứng viên thực hiện đúng thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật.

- Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự và tài sản giao dịch có đủ điều kiện để thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

- Trong phạm vi trách nhiệm của mình, trước khi thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba, công chứng viên đã giải thích cho ông Nguyễn Hùng V và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Hùng V và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đã xác nhận với công chứng viên về việc “đã đọc và đồng ý” toàn bộ nội dung của các hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba và tự nguyện ký tên vào các hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba trước mặt công chứng viên.

Ý kiến của Phòng C2 đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị Mỹ L1, ông Lê Minh H2, bà Đoàn Thị M, ông Đoàn Văn S và ông Đoàn Văn T2 như sau:

- Ngoài những nội dung thỏa thuận giữa các bên đã được công chứng viên ghi nhận trong các hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, công chứng viên Phòng C2 không biết giữa ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 và cá nhân, tổ chức khác còn có bất kỳ thỏa thuận nào khác hay không liên quan đến căn nhà và quyền sử dụng đất tại số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Do đó, đối với yêu cầu độc lập của bà T, bà L1, ông H2, bà M, ông S và ông T2 về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đối với nhà đất tại số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, Phòng C2 không có ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong vụ án để giải quyết yêu cầu độc lập của các ông bà nêu trên theo quy định của pháp luật.

** Bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị Mỹ L1 và ông Lê Minh H2 thống nhất trình bày:*

Bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị Mỹ L1 và ông Lê Minh H2 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 32146/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 26/12/2001 cho ông Đoàn Văn L2 đối với nhà và đất tại địa chỉ số D (số cũ: 501) P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng: 000237 lập ngày 28/10/2008 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đoàn Văn L2 với ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đối với nhà và đất tại địa chỉ số D (số cũ: 501) P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đối với nhà và đất tại địa chỉ số D (số cũ: 501) P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm: Số 47/HĐTC/TCB-TB ngày 19/12/2008, số 3/HĐTC/TCB-TCB ngày 19/12/2008, số 300/HĐTC-BDS/TCB ngày 11/3/2010 và số 675/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/10/2011 công chứng tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty Đ, bà T, bà L1 và ông H2 không có ý kiến vì không có liên quan.

Về yêu cầu phát mãi nhà đất tại 467 (số cũ: 501) P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thì bà T, bà L1 và ông H2 không đồng ý vì đây là tài sản của bà T, bà L1 và ông H2 và không có thể chấp cho ngân hàng.

** Ông Đoàn Văn S, bà Đoàn Thị M và ông Đoàn Văn T2 thống nhất trình bày:*

Ông Đoàn Văn S, bà Đoàn Thị M và ông Đoàn Văn T2 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ

gốc số 32146/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 26/12/2001 cho ông Đoàn Văn L2 đối với nhà và đất tại địa chỉ số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng: 000237 lập ngày 28/10/2008 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đoàn Văn L2 với ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đối với nhà và đất tại địa chỉ số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đối với nhà và đất tại địa chỉ số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) gồm: Số 47/HĐTC/TCB-TB ngày 19/12/2008, số 3/HĐTC/TCB-TCB ngày 19/12/2008, số 300/HĐTC-BDS/TCB ngày 11/3/2010 và số 675/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/10/2011 công chứng tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu được phát mãi nhà đất tại 467 (số cũ: 501) P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông S, bà M và ông T2 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà đất tại D (số cũ: 501) P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với Công ty Đ, ông S, bà M và ông T2 không có ý kiến vì không có liên quan.

Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị Mỹ L1 và ông Lê Minh H2, ông S, bà M và ông T2 đồng ý.

** Ông Đoàn Văn L2 trình bày:*

Ông L2 chỉ có vay của ông Nguyễn Hùng V số tiền 200.000.000 đồng. Lúc vay, ông V đưa cho ông L2 nhiều giấy tờ và bảo ông viết, ký tên, lăn tay để làm thủ tục vay tiền tại Công ty Đ. Ông L2 không hề đến Văn phòng C3 để ký hợp đồng mua bán nhà đất tại 467 (số cũ: 501) P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L2 đồng ý với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không đồng ý phát mãi nhà đất tại 467 (số cũ: 501) P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 285/2024/KDTM-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 3 Điều 38, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 91 và 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Các Điều 128 và 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Các Điều 12 và 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K.

Buộc Công ty TNHH Đ thanh toán cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền còn nợ của các Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số: 971/HĐHMTD/TCB-TSG ký ngày 05/03/2011 và số 1143/HĐHMTD/TCB-TSG ký ngày 13/10/2011 và các Khế ước nhận nợ tính đến ngày 26/9/2024 tổng cộng là 12.421.719.389 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.500.000.000 đồng; Nợ lãi: 9.921.719.389 đồng (lãi trong hạn: 163.614.389 đồng, lãi quá hạn: 9.758.105.000 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nhà và đất tại địa chỉ số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông (bà): Nguyễn Thị T, Lê Thị Mỹ L1, Lê Minh H2, Đoàn Văn S, Đoàn Thị M, Đoàn Văn T2.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 32146/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 26/12/2001 cho ông Đoàn Văn L2 đối với nhà và đất tại địa chỉ số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh), cấp nhật biến động cho ông Nguyễn Hùng V và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 ngày 02/12/2008;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 000237 lập ngày 28/10/2008 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đoàn Văn L2 với ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đối với nhà và đất tại địa chỉ số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TMCP K với ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đối với nhà và đất tại địa chỉ số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh);

phố Hồ Chí Minh), gồm: Các hợp đồng số 47/HĐTC/TCB-TB ngày 19/12/2008, số 3/HĐTC/TCB-TCB ngày 19/12/2008, số 300/HĐTC-BDS/TCB ngày 11/3/2010 và số 675/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/10/2011, cùng công chứng tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 08/10/2024, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho phép nguyên đơn phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ đối với khoản vay của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K, ông Kiều Quang H1 trình bày: Nhận định của bản án sơ thẩm là chưa đủ cơ sở, ngân hàng là bên thứ ba ngay tình, hợp đồng mua bán được tiến hành công chứng đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của bên nhận thế chấp, do vậy ngân hàng nhận thế chấp là đúng quy định pháp luật.

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc được kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 183,2m² tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 36 (TL2005) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà số D P, phường P, quận T, TP . thuộc sở hữu của ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 theo GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 32146/2001 ngày 26/12/2001 của U để thu hồi nợ đối với khoản vay của bị đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn S trình bày: Không đồng ý đối với yêu cầu phát mãi của ngân hàng, gia đình chúng tôi đã ở trên thửa đất từ sau giải phóng tới nay, về giao dịch giữa ngân hàng với ông V thì những người sống trên đất không biết, không được hỏi ý kiến. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà T, bà L1, ông H2, ông L2, bà M, ông T2 trình bày: thống nhất ý kiến của ông Đoàn Văn S, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm xác định là phù hợp, việc định giá tài sản của ngân hàng không được thực hiện tại nơi thế chấp tài sản, chưa xem xét tình trạng tài sản nên khi nhận thế chấp thì ngân hàng chưa phải người thứ ba ngay tình. Do đó, cấp sơ thẩm đã xác định đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 458/2012/DS-PT ngày 02/5/2012 của TAND TP . Hồ Chí Minh đã tuyên xử: "...Chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Văn S, bà Đoàn Thị M, ông Đoàn Văn T2, bà Lê Thị C do bà Đoàn Thị M làm giám hộ đòi hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đoàn Văn L2... Kiến nghị U thu hồi giấy chứng nhận số 32146/2001 ngày 26/12/2001 đã cấp cho ông Đoàn Văn L2... Công nhận nhà đất số E (nay có số D) P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Đoàn Văn Q đã chết và bà Lê Thị C... Công nhận bà Lê Thị C đã chuyển nhượng diện tích đất 81,4m² thuộc nhà đất số E (nay có số D) cho ông Lê Văn V2, ông V2 được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho phần diện tích 81,4m² theo quy định của pháp luật... Công nhận phần diện tích đất còn lại 109,1m² là tài sản chung của bà Lê Thị C, ông Đoàn Văn S, bà Đoàn Thị M, ông Đoàn Văn T2, ông Đoàn Văn L2; các ông bà được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở..." Bản án dân sự phúc thẩm số 458/2012/DS-PT ngày 02/5/2012 của TAND TP . Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật.

Như vậy, ông Đoàn Văn L2 không có toàn quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất tại số E nay là số D P; giấy chứng nhận do U cấp cho ông L2 cũng đã bị kiến nghị thu hồi; nhà đất tại số D P đã được bán cho ông V2 một phần và phần còn lại là tài sản chung của bà C, ông S, bà M, ông T2, ông L2. Bản án đã dành quyền cho ông V2, bà C, ông S, bà M, ông T2, ông L2 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất.

Do không có toàn quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất số D Phú Thọ H4 nên ông L2 không có quyền chuyển nhượng toàn bộ nhà đất này cho ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng giữa ông L2 với ông V, bà T1 theo Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 28/10/2008 bị vô hiệu là có căn cứ, đúng theo quy định tại Điều 128 của BLDS năm 2005.

[2] Do Hợp đồng mua bán ngày 28/10/2008 giữa ông L2 với ông V, bà T1 đối với nhà đất số D Phú Thọ H4 bị vô hiệu nên giấy chứng nhận do U cấp cho ông L2, sau đó cập nhật sang tên cho ông V, bà T1, cần bị hủy bỏ.

Ngoài ra, qua xem xét quy trình thẩm định tài sản thế chấp là nhà đất số D P của Ngân hàng TMCP K, nhận thấy, tại Biên bản kiểm tra, định giá tài sản ngày 13/10/2011 thì việc định giá được thực hiện tại Ngân hàng mà không phải tại nơi có tài sản. Do đó, Ngân hàng không chứng minh được tại thời điểm thẩm định, ông V, bà T1 có phải là người đang quản lý, sử dụng đối với nhà đất số D P hay không? Hiện nay, trên thực tế, nhà đất vẫn đang do gia đình các ông bà Đoàn Văn S, Đoàn Thị M, Đoàn Văn T2 quản lý, sử dụng; ông L2, ông V, bà T1 vẫn chưa thực hiện việc giao nhận nhà đất sau khi thực hiện hợp đồng mua bán.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình, các hợp đồng thế chấp nhà đất số D P giữa ông V, bà T1 và Ngân hàng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 138 của BLDS năm 2005 là có căn cứ.

[3] Ông V, bà T1 có lời trình bày trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng mua bán giữa ông V, bà T1 với ông L2 bị vô hiệu thì ông L2 có trách nhiệm trả cho ông V, bà T1 số tiền chuyển nhượng đã giao là 2.000.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 01/6/2024 là 2.953.000.000 đồng. Ngân hàng cũng trình bày trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng mua bán giữa ông V, bà T1 với ông L2 bị vô hiệu và buộc ông L2 bồi thường cho ông V, bà T1 thì đề nghị xác định Ngân hàng là người thụ hưởng số tiền đó trong trường hợp Công ty Đ không trả được nợ cho Ngân hàng. Ông L2 cho rằng hợp đồng mua bán giữa ông V, bà T1 với ông L2 là giả tạo, nhằm che dấu cho hợp đồng vay tài sản giữa hai bên.

Nhận thấy, đây chỉ là lời trình bày của ông V, bà T1, ông L2 và Ngân hàng; ông V, bà T1 và Ngân hàng không có yêu cầu độc lập đối với ông L2. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý đối với các yêu cầu bồi thường, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể xem xét, giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã dành quyền cho Ngân hàng, ông V, bà T1 khởi kiện về yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong một vụ án khác.

[4] Từ những phân tích nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 91, 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 128, 138 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1, Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 285/2024/KDTM-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K. Buộc Công ty TNHH Đ thanh toán cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền còn nợ của các Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số: 971/HĐHMTD/TCB-TSG ký ngày 05/03/2011 và số 1143/HĐHMTD/TCB-TSG ký ngày 13/10/2011 và các Khế ước nhận nợ tính đến ngày 26/9/2024 tổng cộng là 12.421.719.389 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.500.000.000 đồng; Nợ lãi: 9.921.719.389 đồng (lãi trong hạn: 163.614.389 đồng, lãi quá hạn: 9.758.105.000 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nhà và đất tại địa chỉ số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông (bà): Nguyễn Thị T, Lê Thị Mỹ L1, Lê Minh H2, Đoàn Văn S, Đoàn Thị M, Đoàn Văn T2.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 32146/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 26/12/2001 cho ông Đoàn Văn L2 đối với nhà và đất tại địa chỉ số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh), cập nhật biến động cho ông Nguyễn Hùng V và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 ngày 02/12/2008;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 000237 lập ngày 28/10/2008 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đoàn Văn L2 với ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đối với nhà và đất tại địa chỉ số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TMCP K với ông Nguyễn Hùng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đối với nhà và đất tại địa chỉ số D P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: E P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh);

phố Hồ Chí Minh), gồm: Các hợp đồng số 47/HĐTC/TCB-TB ngày 19/12/2008, số 3/HĐTC/TCB-TCB ngày 19/12/2008, số 300/HĐTC-BDS/TCB ngày 11/3/2010 và số 675/HĐTC-BDS/TCB ngày 13/10/2011, cùng công chứng tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu số 0041646 ngày 23/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

5. Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND TP Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP Hồ Chí Minh (1);
- THADS TP Hồ Chí Minh (1);
- Dương sự (21);
- Lưu VP(6), HS(2), 34b (LMA).

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Minh