

**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: **245/2026/KDTM-PT**

Ngày: 26 - 6 - 2026

*V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng
hợp đồng thế chấp tài sản, đòi lại tài
sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp
liên quan yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

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

Các Thẩm phán:

1/ Bà Lê Thị Quỳnh Anh.

2/ Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Kim Oanh

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 07/5/2026; ngày 05, ngày 23 và ngày 26 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án về kinh doanh thương mại thụ lý số: 69/KDTMPT ngày 28/01/2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”,

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 73/2025/KDTM-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1883/2026/QĐXXPT-KDTM ngày 25/3/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 5416/2026/QĐPT- ngày 15/4/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 6491/2026/QĐPT-KDTM ngày 07/5/2026 và số 8439/2026/QĐPT-KDTM ngày 05/6/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C

Địa chỉ: Số 108 Đ, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

Công ty cổ phần V

Địa chỉ: SAV5-03.11 The S, 28 M, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công Ng

Địa chỉ: Số 51/1 H, phường T, TP.Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/. Ông Ngô Mạnh H

2/. Bà Phí Thị H,

Cùng địa chỉ: Số 76 N, phường C, Thành phố
Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần K

Địa chỉ: Số 37 N, khu phố H, xã Tân A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn S

Địa chỉ: Số 37 N, khu phố H, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 311/1 Tỉnh lộ T, ấp M2, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phạm Văn S, sinh năm: 1963

Địa chỉ: Số 37 N, khu phố 2, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 311/1 Tỉnh lộ T, ấp M 2, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Thị Th T, sinh năm: 1974

Địa chỉ: Số 676 Quốc lộ H, khu phố H1, xã H, TP.Hồ Chí Minh

3/ Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1951

Địa chỉ: Số L8Bis G, cư xá B, phường H, TP.Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Bà Lê Thị Th Th

Địa chỉ: D8 (15 đường N1) khu dân cư S, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1965

5/ Bà Nguyễn Thị Thu Tr, sinh năm: 1989

6/ Ông Đặng Văn T3, sinh năm: 1986

Cùng địa chỉ: Số 2/11 D tổ 5, khu phố M, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh

7/ Văn phòng Công chứng C;

Đại diện theo pháp luật: Ông Dương Thái H – chức vụ: Trưởng văn phòng

Địa chỉ: Số 124A tỉnh lộ 8 ấp M, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của Bị đơn – Công ty CP K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Th T, bà Nguyễn Thị Kim C.

Có mặt bà H, Bà C, bà T, bà Th. Ông S có mặt ngày 07/5/2026, 05/6/2026 vắng mặt ngày 23 và ngày 26/6/2026.

Văn phòng Công chứng C Bà Nguyễn Thị T1; Bà Nguyễn Thị Thu Tr; Ông Đặng Văn T3: có đơn xin xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 26/10/2011 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của người kế thừa nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn Công ty V trình bày:

Công ty K có phát sinh quan hệ tín dụng với VNBANK Chi nhánh Bắc Sài Gòn (trước đây là Chi nhánh C) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 218/11-HĐTD ngày 21/12/2011 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng thẻ số 218/11-PLHĐTD ngày 28/12/2011, nội dung chính:

Hạn mức cho vay: 18.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tám tỷ đồng), trong đó có 500.000.000 đồng là hạn mức Thẻ tín dụng quốc tế; Mục đích sử dụng tiền vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng; Thời hạn cho vay: tối đa 06 tháng/giấy nhận nợ (ghi cụ thể trên giấy nhận nợ); Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng: 17,5%/năm, lãi suất của khoản vay trong bất kỳ kỳ hạn tính lãi nào sẽ là lãi suất hàng năm và bằng tổng của lãi suất cơ sở với biên độ 3,5%/năm; Lãi suất quá hạn: bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

- Danh sách sử dụng Thẻ tín dụng quốc tế:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Hạn mức sử dụng
1	Phạm Văn S	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc	400.000.000 đồng
2	Nguyễn Thị Th T	Thành viên HĐQT	100.000.000 đồng

Thực hiện Hợp đồng cho vay nêu trên, VNBANK - Chi nhánh C đã giải ngân khoản vay theo các Giấy nhận nợ số 11 ngày 22/5/2012 với số tiền giải ngân là 4.720.000.000đồng (lãi suất vay 16%/năm), Giấy nhận nợ số 12 ngày 30/5/2012 với số tiền giải ngân là 1.000.000.000đồng (lãi suất vay 16%/năm), Giấy nhận nợ số 13 ngày 01/6/2012 với số tiền giải ngân là 4.000.000.000đồng (lãi suất vay 16%/năm), Giấy nhận nợ số 14 ngày 02/7/2012 với số tiền giải ngân là 900.000.000đồng (lãi suất vay 15%/năm), Giấy nhận nợ số 15 ngày 11/7/2012 với số tiền giải ngân là 1.300.000.000đồng (lãi suất vay 15%/năm), Giấy nhận nợ số 16 ngày 20/7/2012 với số tiền giải ngân là 1.810.000.000đồng (lãi suất vay 15%/năm) của Công ty K cùng với việc phát sinh dư nợ sử dụng thẻ tín dụng quốc tế của các thành viên Hội đồng quản trị Công ty K.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm có 08 bất động sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Phạm Văn S (chồng) và bà Nguyễn Thị Th T (vợ) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 416/11-HĐTC ngày 21/12/2011, đã được

công chứng tại Văn Phòng công chứng C theo số 012714, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/12/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thu hồi khoản vay, khách hàng đã Th toán được một phần khoản nợ và VNBANK đã tiến hành giải chấp tài sản bảo đảm là 03 bất động sản gồm có:

1/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 891,4m² thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: đất ở tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BC686989, số vào sổ cấp giấy CH00343 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/11/2010;

2/ Quyền sử dụng đất diện tích 1770m² thuộc thửa 19-3, 18-1, 21-3, 18-2, 21-4, 19-2, 21-2, 19-1, 21-1 tờ bản đồ số 16, mục đích sử dụng: đất màu tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W694658, số vào sổ cấp giấy 148QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/6/2004;

3/ Quyền sử dụng đất diện tích 387m² thuộc thửa 308 tờ bản đồ số 69 (BĐKTS), mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 962719, số vào sổ cấp giấy H00689/18 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/11/2005.

Hiện nay, tài sản bảo đảm cho khoản vay trên còn lại 05 bất động sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Phạm Văn S (chồng) và bà Nguyễn Thị Th T (vợ). Bao gồm:

1/ Quyền sử dụng đất diện tích 6927m² thuộc thửa 455, 550, 551, 581, 582, 586, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng: đất trồng lúa màu tại ấp Trung Bình, xã Trung Lập Thượng, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Thái Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành T824646, số vào sổ 6766 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/11/2001;

2/ Quyền sử dụng đất 1340m² thuộc thửa 1007, tờ bản đồ số 7, mục đích sử dụng: đất trồng hoa màu tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Y882352, số vào sổ 210 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/8/2004;

3/ Quyền sử dụng đất 1393m² (trong đó 1259m² là đất vườn và 134m² là đất thổ cư) thuộc thửa 60-1, 60-2 tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng: đất vườn và đất thổ cư tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành W178065, số vào sổ 01 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2004;

4/ Quyền sử dụng đất 1524m² (trong đó 1284m² là đất vườn, 240m² đất thổ cư) thuộc thửa 712, 713, tờ bản đồ số 29, mục đích sử dụng: đất vườn và đất thổ cư tại xã Tân An Hội, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành W705249, số vào sổ 140 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/4/2003;

5/ Quyền sử dụng đất 6408,6m² (trong đó 300m² là đất ở; 5163,5m² là đất trồng lúa và 945,1m² là đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 13, mục đích sử dụng: đất ở; đất trồng lúa và đất trồng cây lâu năm tại xã Trung Lập Thượng, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Thái Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BH609640, số vào sổ CH01493 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/10/2011.

Trong quá trình thực hiện quan hệ tín dụng, Công ty K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (gốc và lãi) theo thỏa thuận cho VNBANK. Ngân hàng đã nhiều lần gửi văn bản đôn đốc trả nợ và làm việc với ông Phạm Văn S - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty K nhưng đến nay khách hàng vẫn chưa Th toán dứt điểm khoản nợ và liên tục vi phạm cam kết. Cụ thể như sau:

1/ Theo Giấy nhận nợ số 11 ngày 22/5/2012: VNBANK đã giải ngân số tiền là 4.720.000.000đồng. Tính đến ngày 18/9/2025, tổng số tiền lãi phát sinh là 6.432.451.835 đồng (bao gồm lãi trong hạn và quá hạn). Trong đó, khách hàng đã trả số tiền lãi trong hạn là 3.277.469.602 đồng và nợ gốc là 4.720.000.000 đồng. Đến nay, khách hàng còn nợ lại tiền lãi chưa trả là 3.154.982.233 đồng, trong đó nợ lãi trong hạn chưa trả là 1.253.625.226 đồng và lãi quá hạn chưa trả là 1.901.357.006 đồng (đính kèm bảng kê chi tiết dư nợ tính đến ngày 18/9/2025).

2/ Theo Giấy nhận nợ số 12 ngày 30/5/2012: VNBANK đã giải ngân số tiền là 1.000.000.000đồng. Tính đến ngày 18/9/2025, tổng số tiền lãi phát sinh là 1.443.388.889 đồng (bao gồm lãi trong hạn và quá hạn). Trong đó, khách hàng đã trả số tiền lãi trong hạn là 53.437.500 đồng và nợ gốc là 1.000.000.000 đồng. Đến nay, khách hàng còn nợ lại tiền lãi chưa trả là 1.389.951.389 đồng, trong đó nợ lãi trong hạn chưa trả là 961.201.389 đồng và lãi quá hạn chưa trả là 428.750.000 đồng (đính kèm bảng kê chi tiết dư nợ tính đến ngày 18/9/2025).

3/ Theo Giấy nhận nợ số 13 ngày 01/6/2012: VNBANK đã giải ngân số tiền là 4.000.000.000 đồng. Tính đến ngày 18/9/2025, tổng số tiền lãi phát sinh là 8.194.783.448 đồng (bao gồm lãi trong hạn và quá hạn). Trong đó, khách hàng đã trả số tiền lãi trong hạn là 210.250.001 đồng và nợ gốc là 1.778.773.660 đồng. Đến nay, khách hàng còn nợ lại nợ gốc chưa trả là 2.221.226.340 đồng và tiền lãi chưa trả là 7.984.533.447 đồng, trong đó nợ lãi trong hạn chưa trả là 5.462.994.520 đồng và lãi quá hạn chưa trả là 2.521.538.927 đồng (đính kèm bảng kê chi tiết dư nợ tính đến ngày 18/9/2025).

4/ Theo Giấy nhận nợ số 14 ngày 02/7/2012: VNBANK đã giải ngân số tiền là 900.000.000 đồng. Tính đến ngày 18/9/2025, tổng số tiền lãi phát sinh là 1.392.562.500 đồng (bao gồm lãi trong hạn và quá hạn). Trong đó, khách hàng đã trả số tiền lãi trong hạn là 33.037.500 đồng và nợ gốc là 900.000.000 đồng. Đến nay, khách hàng còn nợ tiền lãi chưa trả là 1.359.525.000 đồng, trong đó nợ lãi trong hạn chưa trả là 918.337.500 đồng và lãi quá hạn chưa trả là 441.187.500 đồng (đính kèm bảng kê chi tiết dư nợ tính đến ngày 18/9/2025).

5/ Theo Giấy nhận nợ số 15 ngày 11/7/2012: VNBANK đã giải ngân số tiền là 1.300.000.000 đồng. Tính đến ngày 18/9/2025, tổng số tiền lãi phát sinh là 1.955.145.833 đồng (bao gồm lãi trong hạn và quá hạn). Trong đó, khách hàng đã trả số tiền lãi trong hạn là 42.845.834 đồng và nợ gốc là 1.300.000.000 đồng. Đến nay, khách hàng còn nợ tiền lãi chưa trả là 1.912.299.999 đồng, trong đó nợ lãi trong hạn chưa trả là 1.326.487.499 đồng và lãi quá hạn chưa trả là 585.812.500 đồng (đính kèm bảng kê chi tiết dư nợ tính đến ngày 18/9/2025).

6/ Theo Giấy nhận nợ số 16 ngày 20/7/2012: VNBANK đã giải ngân số tiền là 1.810.000.000 đồng. Tính đến ngày 18/9/2025, tổng số tiền lãi phát sinh là 2.657.834.167 đồng (bao gồm lãi trong hạn và quá hạn). Trong đó, khách hàng đã trả số tiền lãi trong hạn là 52.867.084 đồng và nợ gốc là 1.810.000.000 đồng. Đến nay, khách hàng còn nợ tiền lãi chưa trả là 2.604.967.083 đồng, trong đó nợ lãi trong hạn chưa trả là 1.846.878.749 đồng và lãi quá hạn chưa trả là 758.088.333 đồng (đính kèm bảng kê chi tiết dư nợ tính đến ngày 18/9/2025).

Đối với dư nợ thế tín dụng phát sinh do ông Phạm Văn S và bà Phạm Thị Th T, thành viên Hội đồng quản trị Công ty K sử dụng thì đến nay khách hàng chưa Th toán bất kỳ khoản nợ gốc hoặc lãi nào.

Trong quá trình xử lý thu hồi khoản nợ, VNBANK (thông qua Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản VNBANK) đã đưa khoản nợ ra bán đấu giá công khai tại Trung tâm dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật. Ngày 07/11/2024, VNBANK và Công ty V đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 03/2024/MBN-VNBANK(CN948)-CTY K, theo đó, VNBANK đã bán toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ Công ty K cho bên mua là Công ty V.

Ngày 17/4/2025, Tòa án nhân dân huyện C đã có Thông báo số 702/TB-TA về việc kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Công ty V gửi cho các đương sự trong vụ án.

Đến nay Công ty K vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả khoản nợ gốc và lãi cho nguyên đơn. Việc Công ty K không Th toán đầy đủ khoản nợ đến hạn đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tổng số tiền Công ty K còn nợ nguyên đơn tạm tính đến ngày 18/9/2025 là 24.361.247.521 đồng (bằng chữ: Hai mươi bốn tỷ, ba trăm sáu mươi một triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn, năm trăm hai mươi một đồng) trong đó bao gồm: Nợ gốc khoản vay là 2.221.226.340 đồng; nợ lãi trong hạn khoản vay là

12.131.461.376 đồng; nợ lãi quá hạn khoản vay là 6.817.702.513 đồng; nợ gốc khoản thẻ: 470.591.022 đồng; nợ lãi khoản thẻ: 2.031.341.229 đồng; nợ phí, phạt khoản thẻ: 688.925.042 đồng.

Ngoài ra, Công ty K còn phải trả các khoản lãi (trong hạn, quá hạn, lãi phạt) và các chi phí khác (nếu có) phát sinh từ ngày 19/9/2025 cho đến khi nguyên đơn thu hồi hết nợ, theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay đã ký (nếu có).

Nay Công ty V yêu cầu Toà án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

1/ Buộc Công ty K phải trả khoản nợ cho Công ty Cổ phần V với số tiền tạm tính đến ngày 18/9/2025 là 24.361.247.521 đồng (bằng chữ: Hai mươi bốn tỷ ba trăm sáu mươi một triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi một đồng). Trong đó: Nợ gốc khoản vay là 2.221.226.340 đồng; nợ lãi trong hạn khoản vay là 12.131.461.376 đồng; nợ lãi quá hạn khoản vay là 6.817.702.513 đồng; nợ gốc khoản thẻ: 470.591.022 đồng; nợ lãi khoản thẻ: 2.031.341.229 đồng; nợ phí, phạt khoản thẻ: 688.925.042 đồng.

Ngoài ra, Công ty K còn phải trả các khoản lãi (trong hạn, quá hạn, lãi phạt) và các chi phí khác (nếu có) phát sinh từ ngày 19/9/2025 cho đến khi Công ty Cổ phần V thu hồi hết nợ, theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 218/11-HĐTD ngày 21/12/2011 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng thẻ số 218/11-PLHĐTD ngày 28/12/2011.

2/ Buộc Công ty K phải Th toán cho Công ty V các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đồng.

3/ Trường hợp Công ty K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Công ty V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi các tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi khoản nợ theo quy định của pháp luật:

- Quyền sử dụng đất diện tích 6927m² thuộc thửa 455, 550, 551, 581, 582, 586, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng: đất trồng lúa màu tại ấp Trung Bình, xã Trung Lập Thượng, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Thái Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành T824646, số vào sổ 6766 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/11/2001; (viết tắt là QSD đất 1)

- Quyền sử dụng đất 1340m² thuộc thửa 1007, tờ bản đồ số 7, mục đích sử dụng: đất trồng hoa màu tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Y882352, số vào sổ 210 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/8/2004; (viết tắt là QSD đất 2)

- Quyền sử dụng đất 1393m² (trong đó 1259m² là đất vườn và 134m² là đất thổ cư) thuộc thửa 60-1, 60-2 tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng: đất vườn và đất thổ cư tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội,

Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành W178065, số vào sổ 01 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2004; (viết tắt là QSD đất 3)

- Quyền sử dụng đất 1524m² (trong đó 1284m² là đất vườn, 240m² đất thổ cư) thuộc thửa 712, 713, tờ bản đồ số 29, mục đích sử dụng: đất vườn và đất thổ cư tại xã Tân An Hội, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành W705249, số vào sổ 140 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/4/2003; (viết tắt là QSD đất 4)

- Quyền sử dụng đất 6408,6m² (trong đó 300m² là đất ở; 5163,5m² là đất trồng lúa và 945,1m² là đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 13, mục đích sử dụng: đất ở; đất trồng lúa và đất trồng cây lâu năm tại xã Trung Lập Thượng, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Thái Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BH609640, số vào sổ CH01493 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/10/2011. (viết tắt là QSD đất 5)

Nếu giá trị (số tiền) thu được từ xử lý tài sản thế chấp không đủ để Th toán nghĩa vụ trả nợ thì Công ty K vẫn phải có trách nhiệm trả nợ cho Công ty V cho đến khi tất toán khoản nợ. Đồng thời, Công ty V được quyền đề nghị cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên, phát mãi các tài sản khác của Công ty K cho đến khi thu hồi toàn bộ khoản nợ.

**** Theo Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 04/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, ông Phạm Văn S khai:***

1/ Đối với yêu cầu của nguyên đơn:

Ông thừa nhận VNBANK - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (trước đây là Chi nhánh C) có Hợp đồng tín dụng hạn mức số 218/11-HĐTD ngày 21/12/2011 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng thế số 218/11-PLHĐTD ngày 28/12/2011 với Công ty K do ông làm giám đốc Công ty và người đại diện theo pháp luật.

Qua yêu cầu khởi kiện của VNBANK buộc bị đơn Công ty K trả nợ số tiền tạm tính đến ngày 10/8/2020 gồm nợ gốc: 2.691.817.362 đồng; nợ lãi trong hạn chưa trả: 11.691.486.712 đồng; nợ lãi quá hạn chưa trả: 6.621.986.789 đồng, tổng cộng: 21.005.290.863 đồng (Hai mươi một tỉ không trăm lẻ năm triệu hai trăm chín mươi nghìn tám trăm sáu mươi ba đồng). Ngoài ra bị đơn còn phải trả lãi và lãi phạt theo hợp đồng tín dụng phát sinh sau ngày 10/8/2020 cho đến khi trả hết nợ gốc. Nếu bị đơn không thực hiện trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, nguyên đơn được quyền bán các tài sản thế chấp theo các thỏa thuận tại các hợp đồng thế chấp hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: QSD đất 1, 2, 3, 4, 5. Bị đơn Công ty K và ông đồng ý yêu cầu của VNBANK.

2/ Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim C:

Bà C đề nghị ông và bà Nguyễn Thị Th T trả nợ cho VNBANK để VNBANK trả lại phần đất diện tích 1.340m² và phần đất diện tích 1.393m² cho Bà C. Trong vòng 02 tháng kể từ ngày hôm nay, ông S và bà T phải bán tài sản chung của S và T để trả nợ cho nguyên đơn, còn nếu trong vòng 02 tháng mà ông S và bà T chưa bán được đất để trả nợ thì bà đề nghị Tòa án sớm đưa vụ án ra xét xử vì vụ án kéo dài đã quá lâu.

Bà C yêu cầu Tòa án hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 882352, số vào sổ 210QSDĐ/CQ ngày 20/8/2004 do Nguyễn Thị Th T đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 178065, số vào sổ 01QSDĐ/CQ ngày 05/01/2004 do Nguyễn Thị Th T đứng tên; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Bùi Quang Th qua cho bà T ngày 24/12/2003; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Bùi Thị Hoài X qua cho bà T ngày 19/7/2004; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất trên mà bà T, ông S đã thế chấp cho VNBANK; hủy đăng ký giao dịch bảo đảm đối với 02 phần đất nêu trên thì ông không đồng ý yêu cầu của Bà C. Lý do, trong thời kỳ hôn, vợ ông là bà Nguyễn Thị Th T lấy tiền do ông làm ra thông đồng với Bà C mua những phần đất trên chứ không phải tiền Bà C bỏ ra mua đất.

**** Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 01/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th T khai:***

1/ Đối với yêu cầu của nguyên đơn:

Bà thừa nhận VNBANK - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (trước đây là chi nhánh C) có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 218/11-HĐTD ngày 21/12/2011 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng thế số 218/11-PLHĐTD ngày 28/12/2011 với Công ty K do ông Phạm Văn S làm giám đốc là người đại diện theo pháp luật.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn Công ty K trả nợ số tiền tạm tính đến ngày 10/8/2020 gồm nợ gốc: 2.691.817.362 đồng; nợ lãi trong hạn chưa trả: 11.691.486.712 đồng; nợ lãi quá hạn chưa trả: 6.621.986.789 đồng, tổng cộng: 21.005.290.863 đồng (Hai mươi một tỉ không trăm lẻ năm triệu hai trăm chín mươi nghìn tám trăm sáu mươi ba đồng). Ngoài ra bị đơn còn phải trả lãi và lãi phạt theo hợp đồng tín dụng phát sinh sau ngày 10/8/2020 cho đến khi trả hết nợ gốc. Nếu bị đơn không thực hiện trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì nguyên đơn được quyền bán các tài sản thế chấp theo các thỏa thuận tại các hợp đồng thế chấp hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: QSD đất 1, 2, 3, 4, 5. Bị đơn Công ty K và bà đồng ý với số nợ nêu trên mà nguyên đơn VNBANK yêu cầu và đề nghị Tòa án sớm đưa vụ án ra xét xử.

2/ Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim C:

Bà C đề nghị bà và ông Phạm Văn S trả nợ cho nguyên đơn để nguyên đơn trả lại phần đất diện tích 1.340m² và phần đất diện tích 1.393m² cho Bà C. Trong

vòng 02 tháng kể từ ngày hôm nay, ông S và bà T phải bán tài sản chung của S và T để trả nợ cho nguyên đơn, còn nếu trong vòng 02 tháng mà ông S và bà T chưa bán được đất để trả nợ thì bà đề nghị Tòa án sớm đưa vụ án ra xét xử vì vụ án kéo dài đã quá lâu.

Bà C yêu cầu Tòa án hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 882352, số vào sổ 210QSDĐ/CQ ngày 20/8/2004 do Nguyễn Thị Th T đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W 178065, số vào sổ 01QSDĐ/CQ ngày 05/01/2004 do Nguyễn Thị Th T đứng tên; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Bùi Quang Th qua cho bà T ngày 24/12/2003; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Bùi Thị Hoài X qua cho bà T ngày 19/7/2004; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất trên mà bà T, ông S đã thế chấp cho VNBANK; hủy đăng ký giao dịch bảo đảm đối với 02 phần đất nêu trên thì bà xác nhận bà đứng tên dùm cho cô Chi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Bà đề nghị Tòa án chia đôi số nợ mà bị đơn nợ nguyên đơn nêu trên và chia đôi 03 tài sản chung (QSD đất số 1, 4, 5 nêu trên) giữa bà và ông S để bà được chủ động bán tài sản này để trả nợ cho nguyên đơn vì rất nhiều lần bà bàn với ông S bán các tài sản này để trả nợ nhưng ông S tự tung tự tác không đồng ý theo đề nghị của bà mà chỉ muốn làm theo cách của ông S nhằm kéo dài thời gian trả nợ.

*** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:***

Trong vụ án Tòa án đang giải quyết có nội dung đề nghị phát mãi một số quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Th T đứng tên để thu hồi nợ.

Trong số các quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đề cập tới, có 02 (hai) quyền sử dụng đất không thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Th T mà thuộc về bà mà bà Nguyễn Thị Th T chỉ đứng tên giúp bà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai quyền sử dụng đất đó là: QSD đất 2, QSD đất 3.

Về nguồn gốc 02 (hai) quyền sử dụng đất diện tích: 1393m², thuộc thửa đất số: 60-2, 60-1, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và diện tích: 1340m², thuộc thửa đất số: 1007, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đối với diện tích đất 1393m², thuộc thửa đất số: 60-2, 60-1, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: thị trấn C, huyện C, Thành Phố Hồ Chí Minh: Nguyên quyền sử dụng đất này bà nhận chuyển nhượng và trực tiếp trả tiền chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Nhi (Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn C, huyện C, Thành Phố Hồ Chí Minh). Việc trả tiền kéo dài cho đến năm 2004 mới kết thúc. Do bận việc, nên bà có nhờ ông Bùi Quang Th (địa chỉ: ấp Mũi Côn Đại, xã Phước Hiệp, huyện

C) đứng tên giúp bà một khoảng thời gian. Gia đình ông Th với bà là chỗ quen biết. Sau đó, ông Th không muốn tiếp tục đứng tên giúp bà, nhưng bản thân bà lại bị bệnh, không thể về C nhận lại quyền sử dụng đất, nên bà có nhờ bà Nguyễn Thị Th T (là cháu ruột của bà) đứng giúp. Thực tế, ngày 24/12/2003, trên cơ sở yêu cầu của bà, ông Th và bà T đã ra Ủy ban nhân dân thị trấn C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất 1393m², thuộc thửa đất số: 60-2, 60-1, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: thị trấn C, huyện C, Thành Phố Hồ Chí Minh từ ông Th sang cho bà T, thực chất quyền sử dụng đất này thuộc về bà. Điều này ông Th và bà T đều đã thừa nhận tại Biên bản hòa giải ngày 04/10/2013 do Ủy ban nhân dân thị trấn C thực hiện.

- Đối với diện tích đất 1340m², thuộc thửa đất số: 1007, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: thị trấn C, huyện C, Thành Phố Hồ Chí Minh: Thửa đất này thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị Hoài X (địa chỉ: ấp 3, Tân Kỳ - Tân Quý, Bình Hưng Hòa, Bình Chánh). Vào khoảng năm 2002, bà có mua lại quyền sử dụng đất này từ bà X. Do chưa có tiền, nên việc Th toán được thực hiện thành nhiều lần và do bà trực tiếp giao tiền cho bà X. Sau khi Th toán đủ tiền, do bà bị bệnh, không thể về C để nhận quyền sử dụng đất và làm giấy tờ sang tên, nên đã nhờ bà Nguyễn Thị Th T (là cháu ruột của bà) ra Ủy ban nhân dân thị trấn C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giúp bà vào ngày 19/7/2004. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới mang tên bà Nguyễn Thị Th T, nhưng thực chất quyền sử dụng đất này thuộc về bà, do bà trực tiếp bỏ tiền ra mua. Điều này cả bà X và bà T đều đã thừa nhận tại Biên bản hòa giải ngày 04/10/2013 do Ủy ban nhân dân thị trấn C thực hiện.

Vợ chồng ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Th T tự ý đem tài sản nêu trên của bà đi thế chấp VNBANK. Sau khi khở lại, bà đã nhiều lần yêu cầu bà T và chồng là ông Phạm Văn S chuyển lại 02 quyền sử dụng đất nêu trên cho bà, nhưng bà T và ông S không thực hiện và tìm cách né tránh. Do bà không có con cái, bà T lại cháu ruột nên bà đã không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền can thiệp mà để vụ việc kéo dài.

Ngày 15/06/2010, bà có yêu cầu vợ chồng ông S, T lập Giấy cam kết và thỏa thuận tự nguyện. Theo đó, ông S và bà T tự nguyện thừa nhận rằng, quyền sử dụng đất tại 04 thửa đất:

- Quyền sử dụng đất diện tích: 1770m², thuộc thửa đất số: 19-3, 18-1, 21-3, 18-2, 21-4, 19-2, 21-2, 19-1, 21-1, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyền sử dụng đất diện tích: 1393m², thuộc thửa đất số: 60-2, 60-1, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyền sử dụng đất diện tích: 1340m², thuộc thửa đất số: 1007, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Quyền sử dụng đất diện tích: 548.5m², thuộc thửa đất số: 07, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: thị trấn C, huyện C, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Là do ông S, bà T đứng tên giúp bà, khi bà có bất kỳ yêu cầu nào liên quan đến quyền sử dụng các thửa đất nêu trên, ông S và bà T phải ngay lập tức thực hiện một cách vô điều kiện, “*nếu vi phạm ông S, bà T sẽ phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật*”. Tuy nhiên, mãi đến ngày 15/12/2012 ông S mới chịu ký vào Giấy cam kết này. Trước khi ký, ông S có yêu cầu bà ký trước vào góc trái của trang 2 với lý do, đây là thỏa thuận nên cần có đủ chữ ký của các bên. Sau đó, nhân lúc bà không để ý, ông S tự ghi vào phía trên chữ ký của bà rằng, “*tôi đồng ý cho bà T mượn đất để thế chấp Ngân hàng*”. Trong khi thực tế, bà chưa bao giờ đồng ý cho ông S và bà T sử dụng đất của bà để thế chấp vào VNBANK. Ông S, bà T đã dùng 02 quyền sử dụng đất (diện tích 1393m² và 1340m²) nêu trên để bảo lãnh cho các khoản vay của Công ty K, 02 quyền sử dụng đất còn lại là để bảo lãnh cho khoản nợ cá nhân của ông S, bà T. Nay bà yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1393m², thuộc thửa đất số 60-1, 60-2, tờ bản đồ số 6 lập ngày 24/12/2003 giữa ông Bùi Quang Th và bà Nguyễn Thị Th T, do Ủy ban nhân dân thị trấn C xác nhận ngày 25/12/2003 là vô hiệu do giao dịch dân sự giả cách vì người nhận chuyển nhượng thật sự là Bà C. Điều này đã được ông Th, và bà T thừa nhận.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: 01 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày ngày 05/01/2004 vì được cấp dựa trên một giao dịch dân sự giả cách.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1340m², thuộc thửa đất số 1007, tờ bản đồ số 7 lập ngày 19/7/2004 giữa bà Bùi Thị Hoài X và bà Nguyễn Thị Th T, do Ủy ban nhân dân thị trấn C xác nhận ngày 19/7/2004 do giao dịch dân sự giả cách, vì người nhận chuyển nhượng thật sự là Bà C. Điều này đã được bà X và bà T thừa nhận.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: 210 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày ngày 20/8/2004 vì được cấp dựa trên một giao dịch dân sự giả cách.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 416/11-HĐTC do Văn phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 12714 ngày 21/12/2011 vô hiệu một phần do tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất diện tích 1393m², thuộc thửa đất số: 60-2, 60-1, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và diện tích 1340m², thuộc thửa đất số: 1007, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: thị trấn C, huyện C, Thành Phố Hồ Chí Minh không thuộc quyền sử dụng của bên thế chấp.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1393m², thuộc thửa đất số: 60-2, 60-1, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân thị trấn C và quyền sử dụng đất diện tích 1340m², thuộc thửa đất số: 1007, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Kim C là người thật sự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

*** Bà Lê Thị Th Thuý là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:**

Trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp và công khai chứng cứ và hòa giải trước đây, bà đã xác định yêu cầu khởi kiện là:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Y 882352, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 210QSDĐ/CQ ngày 20/8/2024 do Nguyễn Thị Th T đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành W 178065, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01QSDĐ/CQ ngày 05/01/2024 do Nguyễn Thị Th T đứng tên.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Bùi Quang Th qua cho bà Nguyễn Thị Th T lập ngày 24/12/2003.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Bùi Thị Hoài X qua cho bà Nguyễn Thị Th T lập ngày 19/7/2004.

- Hủy hợp đồng thế chấp tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.340m^2 thuộc thửa 1007, tờ bản đồ 7, thời gian sử dụng đất: 2018, mục đích: đất trồng hoa màu tại thị trấn C, huyện C và quyền sử dụng đất diện tích 1.393m^2 (trong đó 1.259m^2 là đất vườn, 134m^2 là đất thổ cư) thuộc thửa 60-1, 60-2, tờ bản đồ số 6, thời gian sử dụng đất vườn là năm 2052.

- Hủy đăng ký giao dịch bảo đảm đối với 02 quyền sử dụng đất diện tích 1.340m^2 và diện tích 1.393m^2 nêu trên.

Nay bà Nguyễn Thị Kim C làm đơn này xin sửa đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện và xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị Th T có trách nhiệm sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim C các thửa đất có diện tích 1.340m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Y 882352, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 210QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp ngày 20/8/2024 cho bà Nguyễn Thị Th T và thửa đất có diện tích 1.393m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành W 178065, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2024 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Th T.

- Hủy hợp đồng thế chấp tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.340m^2 thuộc thửa 1007, tờ bản đồ số 7, thời gian sử dụng đất là năm 2018, mục đích: đất trồng hoa màu tại thị trấn C, huyện C và quyền sử dụng đất diện tích 1.393m^2 (trong đó 1.259m^2 là đất vườn, 134m^2 là đất thổ cư) thuộc thửa 60-1, 60-2, tờ bản đồ số 6, thời gian sử dụng đất vườn là năm 2052.

- Hủy đăng ký giao dịch bảo đảm đối với 02 quyền sử dụng đất diện tích 1.340m^2 và diện tích 1.393m^2 nêu trên.

*** Văn phòng công chứng C (tên cũ: Văn phòng công chứng Dương Thái H) có ông Dương Thái H, chức vụ: Trưởng phòng là người đại diện theo pháp luật trình bày:**

Ngày 21/12/2011, Ông Phạm Văn S, sinh năm: 1963, CMND số: 021583065 ngụ tại ấp Trung Bình, xã Trung Lập Thượng, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Thị Th T, sinh năm: 1974, CMND số: 022903053 ngụ tại Khu phố 4, thị trấn C, huyện C Thành phố Hồ Chí Minh với VNBANK - Chi Nhánh C do bà Nguyễn Thị Ngọc H làm đại diện đã đến trụ sở Văn phòng công chứng C yêu cầu công chứng viên Văn phòng công chứng C chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất số công chứng 012714.

Tại thời điểm công chứng, ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Th T và bà Nguyễn Thị Ngọc Hương đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, S suốt đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng thế chấp này trước sự chứng kiến của công chứng viên Văn phòng công chứng C. Công chứng viên Văn phòng công chứng đã chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng trình tự thủ tục luật định.

Văn phòng công chứng đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên xét xử vụ án nêu trên tại Toà án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh do bận việc.

**** Tại Bản tự khai của người làm chứng ông Bùi Quang Th trình bày:***

Ông và bà Nguyễn Thị Kim C là chỗ quen biết nên Bà C có nhờ ông đứng tên giùm mảnh đất tọa lạc thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 1.393m² và nay được cấp sổ mới: Giấy chứng nhận số W17806501/QSDĐ/CQ, sổ vào sổ cấp GCN số 01QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2004.

Ông có đứng tên ký hợp đồng nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N giùm cho Bà C. Sau đó, cũng theo yêu cầu của Bà C, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th T. Do lúc đó Bà C bị bệnh nặng phải nằm viện nên có nhờ bà Th T (là cháu kêu Bà C bằng cô ruột) đứng tên giùm.

Nay được Tòa án xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nên ông làm bản khai này và cam kết những lời khai trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm về lời khai này.

Do bận việc và không liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Bà C và bà Th T, ông S nên ông đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng bao gồm hoà giải, đối chất, xét xử tại Tòa án các cấp.

**** Tại Bản tự khai của người làm chứng bà Bùi Thị Hoài X trình bày:***

Nguyên trước đây, bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim C miếng đất tọa lạc thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 1.340m² và nay được cấp sổ mới: Giấy chứng nhận số Y882352/QSDĐ/CQ, sổ vào sổ cấp GCN số 210QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/08/2004. Bà C chuyển tiền làm nhiều lần và đã trả đầy đủ. Sau khi trả xong, bà mới thực

hiện việc ký chuyển nhượng và theo yêu cầu của Bà C, bà đã ký hợp đồng cho người khác tại Ủy ban nhân dân thị trấn C. Do thời gian đã lâu nên bà không biết người đó tên gì, bà chỉ biết Bà C là người mua đất của bà và trả tiền cho bà đầy đủ. Bà khẳng định bà chỉ bán đất cho Bà C và nhận tiền từ Bà C. Còn việc bà ký tên cho ai là do Bà C yêu cầu.

Nay được Tòa án xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nên bà làm bản khai này và cam kết những lời khai trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm về lời khai này.

Do bận việc và không liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Bà C và bà Th T, ông S nên bà đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng bao gồm hòa giải, đối chất, xét xử tại Tòa án các cấp.

*** *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/KDTM-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 đã tuyên xử:***

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn:

[1.1]. Buộc Công ty Cổ phần K có nghĩa vụ phải Th toán cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Công ty Cổ phần V số tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 218/11-HĐTD ngày 21/12/2011 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng thẻ số 218/11-PLHĐTD ngày 28/12/2011 đã ký giữa VNBANK tổng cộng tính đến ngày 18/9/2025 là 24.361.247.521 đồng (Hai mươi bốn tỷ ba trăm sáu mươi một triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi một đồng) trong đó: Nợ gốc 2.221.226.340 đồng; nợ lãi trong hạn: 12.131.461.376 đồng; Nợ lãi quá hạn: 6.817.702.513 đồng. Nợ gốc thẻ: 470.591.022 đồng; nợ lãi thẻ: 2.031.341.229 đồng; nợ phí, phạt thẻ: 688.925.042 đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa Th toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ tiếp tục được điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

[1.2]. Ngay sau khi Công ty Cổ phần K thực hiện xong nghĩa vụ Th toán thì việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 416/11-HĐTC ngày 21/12/2011 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng C theo số 012714, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/12/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Th T chấm dứt. Công ty Cổ phần V phải trả cho bà Nguyễn Thị Th T bản chính các giấy chứng nhận:

1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: T824646, số vào sổ 6766 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/11/2001;

2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: Y882352, số vào sổ 210 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/8/2004;

3/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: W178065, số vào sổ 01 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2004;

4/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: W705249, số vào sổ 140 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/4/2003;

5/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: BH609640, số vào sổ CH01493 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/10/2011.

Bà Nguyễn Thị Th T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký xóa thế chấp theo quy định.

[1.3]. Trường hợp Công ty Cổ phần K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn Công ty Cổ phần V được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo gồm:

1/ Quyền sử dụng đất diện tích 6927m² thuộc thửa 455, 550, 551, 581, 582, 586, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng: đất trồng lúa màu tại ấp Trung Bình, xã Trung Lập Thượng, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Thái Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: T824646, số vào sổ 6766 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/11/2001;

2/ Quyền sử dụng đất 1340m² thuộc thửa 1007, tờ bản đồ số 7, mục đích sử dụng: đất trồng hoa màu tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: Y882352, số vào sổ 210 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/8/2004;

3/ Quyền sử dụng đất 1393m² (trong đó 1259m² là đất vườn và 134m² là đất thổ cư) thuộc thửa 60-1, 60-2 tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng: đất vườn và đất thổ cư tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: W178065, số vào sổ 01 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2004;

4/ Quyền sử dụng đất 1524m² (trong đó 1284m² là đất vườn, 240m² đất thổ cư) thuộc thửa 712, 713, tờ bản đồ số 29, mục đích sử dụng: đất vườn và đất thổ cư tại xã Tân An Hội, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: W705249, số vào sổ 140 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/4/2003;

5/ Quyền sử dụng đất 6408,6m² (trong đó 300m² là đất ở; 5163,5m² là đất trồng lúa và 945,1m² là đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 13, mục đích sử dụng: đất ở; đất trồng lúa và đất trồng cây lâu năm tại xã Trung Lập Thượng, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Thái Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BH609640, số vào sổ CH01493 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/10/2011.

[1.4]. Nếu sau khi phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ trả tiền gốc, tiền lãi có liên quan thì Công ty Cổ phần K có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi trả nợ xong.

[1.5]. Trường hợp nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ Th toán nợ của Công ty Cổ phần K đối với Công ty Cổ phần V thì Công ty Cổ phần V phải hoàn trả giá trị còn lại cho bà Nguyễn Thị Th T (người bảo lãnh).

[2]. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty Cổ phần K phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần V số tiền chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã tạm ứng số tiền là 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với chi phí tố tụng đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp mà các đương sự đã tạm ứng và công nhận đã chi xong, không có ai yêu cầu Tòa án giải quyết các khoản chi phí này nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C:

[3.1]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C: Buộc bà Nguyễn Thị Th T có trách nhiệm sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim C thửa đất số 1007, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.340m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: Y 882352, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 210QSĐĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp ngày 20/8/2024 cho bà Nguyễn Thị Th T đứng tên và thửa đất số 60-1, 60-2, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.393m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: W 178065, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01QSĐĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2024 cấp cho bà Nguyễn Thị Th T đứng tên.

[3.2]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C: Hủy hợp đồng thế chấp tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.340m² thuộc thửa 1007, tờ bản đồ số 7, thời gian sử dụng đất là năm 2018, mục đích: đất trồng hoa màu tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất diện tích 1.393m² (trong đó 1.259m² là đất vườn, 134m² là đất thổ cư) thuộc thửa 60-1, 60-2, tờ bản đồ số 6, thời gian sử dụng đất vườn là năm 2052 tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.3]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C: Hủy đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.340m² thuộc thửa 1007, tờ bản đồ số 7, thời gian sử dụng đất là năm 2018, mục đích: đất trồng hoa màu tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất diện tích 1.393m² (trong đó 1.259m² là đất vườn, 134m² là đất thổ cư) thuộc thửa 60-1, 60-2, tờ bản đồ số 6, thời gian sử dụng đất vườn là năm 2052 tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4]. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C:

[4.1]. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: Y 882352, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 210QSDĐ/CQ ngày 20/8/2024 do Nguyễn Thị Th T đứng tên.

[4.2]. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: W 178065, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01QSDĐ/CQ ngày 05/01/2024 do Nguyễn Thị Th T đứng tên.

[4.3]. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Bùi Quang Th qua cho bà Nguyễn Thị Th T lập ngày 24/12/2003.

[4.4]. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Bùi Thị Hoài X qua cho bà Nguyễn Thị Th T lập ngày 19/7/2004.

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

Ngày 23/10/2025 Bị đơn Công ty K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 08/10/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 03/11/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Nguyễn Thị Kim C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 19/11/2025 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

* Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C - người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Công ty Cổ phần V có bà Phí Thị H đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn Công ty K; không chấp nhận kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th T, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Phạm Văn S giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa ngày 05/6/2026 Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C - người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Công ty Cổ phần V có Người đại diện theo ủy quyền xác định tiền lãi của khoản nợ thẻ tín dụng tính theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 218/11-HĐTD ngày 21/12/2011 do Nguyên đơn xác định Phụ lục Hợp đồng tín dụng thẻ số 218/11-PLHĐTD ngày 28/12/2011 là một phần không tách rời của Hợp đồng tín dụng nên Nợ lãi trong hạn khoản thẻ tín dụng là 872.358.107 đồng; Nợ lãi quá hạn khoản thẻ tín dụng là 436.179.054 đồng.

Như vậy, tổng số tiền lãi phát sinh của khoản nợ tạm tính đến ngày 18/9/2025 (thời điểm xét xử sơ thẩm) là 22.949.518.411 đồng, bao gồm:

- Nợ gốc 2.221.226.340 đồng;
- Nợ lãi trong hạn khoản vay: 12.131.461.376 đồng;
- Nợ lãi quá hạn khoản vay: 6.817.702.513 đồng;

- Nợ gốc thẻ: 470.591.022 đồng;
- Nợ lãi trong hạn khoản thẻ tín dụng: 872.358.107 đồng.
- Nợ lãi quá hạn khoản thẻ tín dụng: 436.179.054 đồng

* Tại phiên tòa ngày 05/6/2026 Bị đơn Công ty TNHH K có ông Phạm Văn S là người đại diện theo pháp luật yêu cầu thay đổi Chủ tọa phiên tòa do Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa cùng quê với đương sự trong vụ án nên không khách quan vô tư khi giải quyết vụ án, ông S không cung cấp tài liệu chứng cứ gì sau đó ông S tự ý bỏ ra về.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Th T kháng cáo 01 phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa 01 phần bản án sơ thẩm không đồng ý trả lãi, yêu cầu chia đôi số nợ và chia đôi tài sản chung và đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C kháng cáo 01 phần bản án, yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Bà C.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S có đơn kháng cáo 01 phần bản án sơ thẩm liên quan đến nội dung tiền nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn.

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

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận 01 phần kháng cáo của Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sửa 01 phần bản án sơ thẩm theo hướng sửa số tiền lãi trong hạn và quá hạn đối với 02 thẻ tín dụng quốc tế của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Th T.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th T, bà Nguyễn Thị Kim C về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th T về việc chia đôi số nợ và chia đôi tài sản chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

[2] Đơn kháng cáo của Bị đơn Công ty K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th T, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Phạm Văn S còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

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

[3.1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa ngày 05/6/2026 Bị đơn Công ty TNHH K có ông Phạm Văn S là người đại diện theo pháp luật yêu cầu thay đổi Chủ tọa phiên tòa do Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa cùng quê với đương sự trong vụ án nên không khách quan vô tư khi giải quyết vụ án, ông S không cung cấp tài liệu chứng cứ gì sau đó ông S tự ý bỏ ra về.

Xét, lý do yêu cầu thay đổi Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa của Bị đơn Công ty K không thuộc trường hợp quy định tại Điều 52, Điều 53 Bộ luật tố tụng dân sự nên không có cơ sở để HĐXX chấp nhận.

[3.2] Về nội dung kháng cáo:

* Đối với kháng cáo của Bị đơn Công ty K, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th T, ông Phạm Văn S liên quan đến số tiền nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn- HĐXX nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 218/11-HĐTD ngày 21/12/2011 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng thẻ số 218/11-PLHĐTD ngày 28/12/2011 đã ký giữa Nguyên đơn và Công ty K theo đó nguyên đơn cam kết cho Công ty K vay hạn mức là 18.000.000.000đồng, trong đó có 500.000.000 đồng là hạn mức Thẻ tín dụng quốc tế; mục đích sử dụng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng.

Căn cứ vào các giấy nhận nợ: Giấy nhận nợ số 11 ngày 22/5/2012, Giấy nhận nợ số 12 ngày 30/5/2012, Giấy nhận nợ số 13 ngày 01/6/2012, Giấy nhận nợ số 14 ngày 02/7/2012, Giấy nhận nợ số 15 ngày 11/7/2012, Giấy nhận nợ số 16 ngày 20/7/2012 thể hiện Nguyên đơn đã giải ngân tổng số tiền 13.730.000.000 đồng cho Công ty K theo Hợp đồng số 218/2011, phụ lục hợp đồng đã ký kết. Đồng thời, các thành viên Hội đồng quản trị Công ty K là ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Th T đã phát sinh dư nợ thẻ tín dụng quốc tế với số tiền đã sử dụng là 470.591.022 đồng. Hiện nay, Công ty K mới Th toán được số tiền nợ gốc của khoản vay là 11.508.773.660 đồng và còn nợ Nguyên đơn số tiền nợ gốc của khoản vay là 2.221.226.340 đồng và nợ gốc khoản thẻ là 470.591.022 đồng.

Theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 218/11-HĐTD ngày 21/12/2011 giữa Nguyên đơn và Công ty K thì lãi suất cho vay trong hạn là lãi suất hàng năm và bằng tổng của lãi suất cơ sở và biên độ hiện tại 3,5%/năm, lãi suất cho vay quá hạn bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Căn cứ Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.*”

Căn cứ Khoản 1 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, lãi và cách tính lãi như sau:

Điều 8. Xác định lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng tại thời điểm xét xử sơ thẩm

1. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng xác lập trước ngày 01-01-2017 được xác định như sau:

a) Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả được xác định theo lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất tương ứng với thời hạn vay chưa trả.

b) Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng.

Việc Nguyên đơn tính lãi trong hạn của khoản vay với mức lãi suất trong thời gian cho vay từ 16%/năm, 15.5% và 14%/năm, lãi quá hạn của Khoản Nợ gốc với mức lãi suất bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn là phù hợp với quy định của pháp luật cũng như phù hợp với thỏa thuận của các bên nêu trong Hợp đồng tín dụng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn đồng ý xác định tính tiền lãi của khoản nợ thẻ tín dụng theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 218/11-HĐTD ngày 21/12/2011 do Phụ lục Hợp đồng tín dụng thẻ số 218/11-PLHĐTD ngày 28/12/2011 là một phần không tách rời của Hợp đồng tín dụng.

Như vậy, tổng số tiền lãi phát sinh của khoản nợ tạm tính đến ngày 18/9/2025 (thời điểm xét xử sơ thẩm) là 22.949.518.411 đồng, bao gồm:

- Nợ gốc 2.221.226.340 đồng;
- Nợ lãi trong hạn khoản vay: 12.131.461.376 đồng;
- Nợ lãi quá hạn khoản vay: 6.817.702.513 đồng;
- Nợ gốc thẻ: 470.591.022 đồng;
- Nợ lãi trong hạn khoản thẻ tín dụng: 872.358.107 đồng.
- Nợ lãi quá hạn khoản thẻ tín dụng: 436.179.054 đồng

Như vậy, đến nay đã quá thời hạn trả nợ theo thỏa thuận nhưng Công ty K vẫn không Th toán đầy đủ khoản nợ nêu trên cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ trả nợ làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty K phải Th toán số tiền nợ gốc, nợ lãi quá hạn, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn khoản thẻ tín dụng quốc tế là có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

Do vậy, yêu cầu kháng cáo của Bị đơn Công ty K, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th T, ông Phạm Văn S về số tiền nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn là có cơ sở để chấp nhận 01 phần đối với phần nợ lãi của 02 thẻ tín dụng quốc tế của ông S, bà T.

* Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Th T yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Bà C nhận thấy:

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 25/12/2013; ngày 24/01/2014 Bà C yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Y 882352, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 210QSĐĐ/CQ ngày 20/8/2024 do Nguyễn Thị Th T đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành W 178065, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01QSĐĐ/CQ ngày 05/01/2024 do Nguyễn Thị Th T đứng tên.

- Tuyên Hợ đồng thế chấp số 012714 ngày 21/12/2021 vô hiệu; Tuyên đăng ký giao dịch bảo đảm 02 Giấy chứng nhận nêu trên vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu nợ thẻ tín dụng quốc tế của ông S, bà T.

- Yêu cầu kiểm toán độc lập đối với Công ty K.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 18/5/2014 Bà C yêu cầu:

- Yêu cầu ông S, bà T trả nợ vay Ngân hàng để lấy lại 02 Giấy chứng nhận nêu trên.

- Yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận, yêu cầu bà T ông S trả lại Giấy chứng nhận.

Ngày 30/10/2014 Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập của Bà C; ngày 11/7/2024 ban hành thông báo thụ lý bổ sung yêu cầu độc lập của Bà C.

Ngày 09/7/2024 Bà C có đơn sửa đổi, bổ sung và rút 01 phần yêu cầu độc lập và xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị Th T có trách nhiệm sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim C các thửa đất có diện tích 1.340m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Y 882352, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 210QSĐĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp ngày 20/8/2024 cho bà Nguyễn Thị Th T và thửa đất có diện tích 1.393m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số

phát hành W 178065, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01QSĐĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2024 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Th T.

- Hủy hợp đồng thế chấp tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.340m² thuộc thửa 1007, tờ bản đồ số 7, thời gian sử dụng đất là năm 2018, mục đích: đất trồng hoa màu tại thị trấn C, huyện C và quyền sử dụng đất diện tích 1.393m² (trong đó 1.259m² là đất vườn, 134m² là đất thổ cư) thuộc thửa 60-1, 60-2, tờ bản đồ số 6, thời gian sử dụng đất vườn là năm 2052.

- Hủy đăng ký giao dịch bảo đảm đối với 02 quyền sử dụng đất diện tích 1.340m² và diện tích 1.393m² nêu trên.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với các yêu cầu rút yêu cầu độc lập của Bà C và xem xét đối với các yêu cầu độc lập còn lại của Bà C.

Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Kim C thì 02 bất động sản có diện tích 1.340m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Y 882352 và diện tích 1.393m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành W 178065 do bà Nguyễn Thị Th T đứng tên là tài sản của Bà C nhờ bà T đứng tên cầm theo Giấy cam kết và thỏa thuận tự nguyện đề ngày 15/6/2010 do ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Th T ký tên, ngoài ra Bà C còn xuất trình tài liệu chứng cứ là “Giấy mượn GCNQSD nhà đất” đề ngày 15/6/2010 có nội dung ông S, bà T mượn của Bà C 01 tài sản có địa chỉ số L8Bis Hương Giang, cư xá Bắc Hải, phường Hòa Hưng, TP.Hồ Chí Minh có chữ ký của ông S và bà T.

Trước hết, cần phân tích xem xét đánh giá về 02 tài liệu chứng cứ Giấy cam kết và thỏa thuận tự nguyện đề ngày 15/6/2010 và Giấy mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất” đề ngày 15/6/2010 ông S, bà T đều ký tên.

Theo nội dung Giấy cam kết và thỏa thuận tự nguyện đề ngày 15/6/2010 thể hiện 04 tài sản được liệt kê (trong đó có 02 tài sản mà Bà C đang tranh chấp) là tài sản của Bà C, Bà C là người mua và nhờ vợ chồng ông S, bà T đứng tên giữ. Tại phần ký tên ở mục Người cam kết có nội dung: “vợ chồng tôi đồng ý ký tên” do ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Th T ký tên. Nội dung xác nhận của Bà C được ghi ngày 15/6/2010, sau đó có dấu hiệu tẩy xóa, sửa chữa và sửa thành ngày 15/12/2012. Bà C cho rằng đến ngày 15/12/2012 ông S mới ký vào Giấy cam kết, tuy nhiên Giấy cam kết và thỏa thuận tự nguyện đề ngày 15/6/2010 do Bà C tự quản lý, lưu giữ và giao nộp cho Tòa án. Trường hợp Bà C cho rằng các tài sản được liệt kê trong Giấy cam kết là của Bà C và nhờ vợ chồng ông S, bà T đứng tên giữ nhưng trong gần 03 năm khi ông S không ký tên vào Giấy cam kết thì Bà C không có bất kỳ động thái nào để bảo vệ quyền sở hữu tài sản hợp pháp của mình. Trong trường hợp 02 tài sản này là bà T đứng tên giữ cho Bà C và Bà C là chủ sở hữu thực sự thì bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 tài sản này phải do Bà C lưu giữ, bảo quản chứ không thể để ông S, bà T chiếm giữ và đem thế chấp tại Ngân hàng Công Thương vào năm 2011 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty K.

Đối với “Giấy mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất” đề ngày 15/6/2010 có nội dung ông S, bà T mượn của Bà C 01 tài sản khác là nhà đất tại Cư xá Bắc Hải Quận 10, TP. Hồ Chí Minh. Tại văn bản này, ông S và bà T đều ký tên xác nhận. Văn bản này không hề có dấu hiệu sửa chữa, tẩy xóa và ghi rõ ngày lập văn bản và ký tên là ngày 15/6/2010. Giấy cam kết này không được công chứng chứng thực, Bà C có nêu yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết tại đơn kháng cáo tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm Bà C đã rút lại yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết.

Bên cạnh đó, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 980/QSDD/CQ do UBND Huyện C cấp ngày 08/9/1999.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2004 giữa bà Bùi Thị Hoài X với bà Nguyễn Thị Th T thì bà X chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 1007, tờ bản đồ số 7 thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T với giá 200.000.000 đồng, phương thức Th toán: Tiền mặt, có chứng nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn C ngày 19/7/2004.

Tại Giấy đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2004 của bà Bùi Thị Hoài X thể hiện người nhận quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Th T.

Ngày 07/7/2004, bà Bùi Thị Hoài X có Giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Th T để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc kê khai diện tích sử dụng đất cũng như nộp thuế, lệ phí trước bạ đều do bà Nguyễn Thị Th T thực hiện.

Như vậy, nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà Nguyễn Thị Th T và bà Bùi Thị Hoài X là giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Trên cơ sở hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với bà T, UBND huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th T theo đúng quy định pháp luật.

Bên cạnh đó, sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1007, tờ bản đồ số 7 thị trấn C, huyện C thì ông S, bà T đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 416/11-HĐTC ngày 21/12/2011 để thế chấp thửa đất này bảo đảm cho khoản vay của Công ty K tại Ngân hàng Công Thương. Việc thế chấp đã được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với Thửa đất số 60-1, 60-2 tờ bản đồ số 6 thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Bùi Quang Th đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 23 QSDD/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 28/01/2003-HĐXX nhận thấy:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 23 QSDD/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 28/01/2003 cho ông Bùi Quang Th.

Căn cứ Giấy đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2003 của ông Bùi Quang Th (người chuyển nhượng) và người nhận quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Th T.

Căn cứ Giấy ủy quyền đề ngày 24/12/2003 ông Bùi Quang Th ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Th T thay mặt nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông Bùi Quang Th sang tên Nguyễn Thị Th T.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2003 đối với thửa đất số 60-1, 60-2 tờ bản đồ số 6 nêu trên giữa ông Bùi Quang Th với bà Nguyễn Thị Th T, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, phương thức Th toán: Tiền mặt, có chứng nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn C ngày 25/12/2003. Bên cạnh đó, việc kê khai diện tích sử dụng đất cũng như nộp thuế, lệ phí trước bạ đều do bà Nguyễn Thị Th T thực hiện.

Như vậy, nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà Nguyễn Thị Th T và ông Bùi Quang Th là giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, do đó Ủy ban nhân dân Huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th T là đúng quy định của pháp luật.

Sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 60-1, 60-2 tờ bản đồ số 6 thị trấn C, huyện C, thì ông S, bà T đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 416/11-HĐTC ngày 21/12/2011 để thế chấp thửa đất này bảo đảm cho khoản vay của Công ty K tại Ngân hàng Công Thương. Việc thế chấp đã được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Xét, việc Bà C cho rằng bà T là người đứng tên giùm nhưng ngoài Giấy cam kết và thỏa thuận tự nguyện đề ngày 15/6/2010 viết tay không được công chứng, chứng thực và cũng không có người làm chứng thì Bà C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh Bà C là người giao dịch, nhận chuyển nhượng, Th toán tiền, hồ sơ nhận chuyển nhượng đất, việc kê khai diện tích sử dụng đất cũng như nộp thuế, lệ phí trước bạ đều do bà Nguyễn Thị Th T thực hiện, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện có xác nhận của UBND huyện C theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, lời trình bày của Bà C không có cơ sở để HĐXX chấp nhận. Sau khi bà Nguyễn Thị Th T được cấp GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên vào tháng 01/2004 và tháng 8/2004 thì đến tháng 12/2011, ông S và bà T mới thế chấp các thửa đất này để đảm bảo cho khoản vay của Công ty K tại Ngân hàng Công Thương theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 416/11-HĐTC ngày 21/12/2011. Việc thế chấp đã được công chứng tại Văn Phòng công chứng C theo số 012714, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/12/2011 tại Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, TP. Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, tại thời điểm thế chấp, Ngân hàng Công Thương cũng đã thực hiện việc xem xét, thẩm định tài sản theo Biên bản định giá tài sản thế chấp số 336/11-BBĐG ngày 19/12/2011 (đã được ông S,

bà T ký tên xác nhận). Tại thời điểm thẩm định, tài sản là thửa đất 1007, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.340 m², mục đích sử dụng: đất màu tại thị trấn C, huyện C, TP. HCM có hiện trạng là đất trống, không có người sinh sống trên tài sản và Tài sản là thửa đất số 60-1, 60-2, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.393 m² tại thị trấn C, huyện C, TP. HCM có 01 căn nhà cấp 4 cũ đã xuống cấp, cho người dân lao động tự do ở nhờ để trông coi tài sản, bản thân ông S, bà T hay Bà C đều không cư trú trên tài sản.

Từ những nhận định phân tích nêu trên nhận thấy yêu cầu kháng cáo của Bà C, bà T về việc chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà C là không có cơ sở để HĐXX chấp nhận.

Đối với ý kiến của bà T về việc yêu cầu chia đôi số nợ và chia đôi tài sản chung giữa bà T và ông S, nhận thấy trong vụ án này bà T và ông S tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không có cơ sở để HĐXX xem xét.

Bà C kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được bất kỳ tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đề nghị chấp nhận 01 phần kháng cáo của Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sửa 01 phần bản án sơ thẩm theo hướng sửa số tiền lãi trong hạn và quá hạn đối với 02 thẻ tín dụng quốc tế của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Th T.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th T, bà Nguyễn Thị Kim C về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th T về việc chia đôi số nợ và chia đôi tài sản chung là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên thiếu ông Phạm Văn S nên cấp phúc thẩm bổ sung phần này.

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

[5] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận 01 phần kháng cáo của Bị đơn, Người liên quan về số tiền nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn của khoản thẻ tín dụng nên Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Bà C, ông S là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, cùng các Điều luật đã viện dẫn;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của Bị đơn Công ty Cổ phần K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th T, ông Phạm Văn S.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim C.

Sửa 01 phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 73/2025/KDTM-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn:

[1.1]. Buộc Công ty Cổ phần K có nghĩa vụ phải Th toán cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Công ty Cổ phần V số tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 218/11-HĐTD ngày 21/12/2011 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng thẻ số 218/11-PLHĐTD ngày 28/12/2011 đã ký giữa VNBANK tổng cộng tính đến ngày 18/9/2025 là 22.949.518.411 đồng, bao gồm:

- Nợ gốc 2.221.226.340 đồng;
- Nợ lãi trong hạn khoản vay: 12.131.461.376 đồng;
- Nợ lãi quá hạn khoản vay: 6.817.702.513 đồng;
- Nợ gốc thẻ: 470.591.022 đồng;
- Nợ lãi trong hạn khoản thẻ tín dụng: 872.358.107 đồng.
- Nợ lãi quá hạn khoản thẻ tín dụng: 436.179.054 đồng

Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa Th toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ tiếp tục được điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

[1.2]. Ngay sau khi Công ty Cổ phần K thực hiện xong nghĩa vụ Th toán thì việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 416/11-HĐTC ngày 21/12/2011 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng C theo số 012714, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/12/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Th T, ông Phạm Văn S chấm dứt. Công ty Cổ phần V phải trả cho bà Nguyễn Thị Th T bản chính các giấy chứng nhận:

1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: T824646, số vào sổ 6766 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/11/2001;

2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: Y882352, số vào sổ 210 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/8/2004;

3/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: W178065, số vào sổ 01 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2004;

4/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: W705249, số vào sổ 140 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/4/2003;

5/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: BH609640, số vào sổ CH01493 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/10/2011.

Bà Nguyễn Thị Th T, ông Phạm Văn S được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký xóa thế chấp theo quy định.

[1.3]. Trường hợp Công ty Cổ phần K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn Công ty Cổ phần V được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo gồm:

1/ Quyền sử dụng đất diện tích 6927m² thuộc thửa 455, 550, 551, 581, 582, 586, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng: đất trồng lúa màu tại ấp Trung Bình, xã Trung Lập Thượng, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Thái Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: T824646, số vào sổ 6766 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/11/2001;

2/ Quyền sử dụng đất 1340m² thuộc thửa 1007, tờ bản đồ số 7, mục đích sử dụng: đất trồng hoa màu tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: Y882352, số vào sổ 210 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/8/2004;

3/ Quyền sử dụng đất 1393m² (trong đó 1259m² là đất vườn và 134m² là đất thổ cư) thuộc thửa 60-1, 60-2 tờ bản đồ số 6, mục đích sử dụng: đất vườn và đất thổ cư tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: W178065, số vào sổ 01 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2004;

4/ Quyền sử dụng đất 1524m² (trong đó 1284m² là đất vườn, 240m² đất thổ cư) thuộc thửa 712, 713, tờ bản đồ số 29, mục đích sử dụng: đất vườn và đất thổ cư tại xã Tân An Hội, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân An Hội, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: W705249, số vào sổ 140 QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/4/2003;

5/ Quyền sử dụng đất 6408,6m² (trong đó 300m² là đất ở; 5163,5m² là đất trồng lúa và 945,1m² là đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 13, mục đích sử dụng: đất ở; đất trồng lúa và đất trồng cây lâu năm tại xã Trung Lập

Thượng, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Thái Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BH609640, số vào sổ CH01493 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/10/2011.

[1.4]. Nếu sau khi phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ trả tiền gốc, tiền lãi có liên quan thì Công ty Cổ phần K có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi trả nợ xong.

[1.5]. Trường hợp nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ Th toán nợ của Công ty Cổ phần K đối với Công ty Cổ phần V thì Công ty Cổ phần V phải hoàn trả giá trị còn lại cho bà Nguyễn Thị Th T, ông Phạm Văn S.

[2]. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty Cổ phần K phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần V số tiền chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã tạm ứng số tiền là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với chi phí tố tụng đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp mà các đương sự đã tạm ứng và công nhận đã chi xong, không có ai yêu cầu Tòa án giải quyết các khoản chi phí này nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C:

[3.1]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C: Buộc bà Nguyễn Thị Th T có trách nhiệm sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim C thửa đất số 1007, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.340m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: Y 882352, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 210QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp ngày 20/8/2024 cho bà Nguyễn Thị Th T đứng tên và thửa đất số 60-1, 60-2, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.393m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: W 178065, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01QSDĐ/CQ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/01/2024 cấp cho bà Nguyễn Thị Th T đứng tên.

[3.2]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C: Hủy hợp đồng thế chấp tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.340m² thuộc thửa 1007, tờ bản đồ số 7, thời gian sử dụng đất là năm 2018, mục đích: đất trồng hoa màu tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất diện tích 1.393m² (trong đó 1.259m² là đất vườn, 134m² là đất thổ cư) thuộc thửa 60-1, 60-2, tờ bản đồ số 6, thời gian sử dụng đất vườn là năm 2052 tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.3]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C: Hủy đăng ký giao dịch bảo đảm đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.340m² thuộc thửa 1007, tờ bản đồ số 7, thời gian sử dụng đất là năm 2018, mục đích: đất trồng hoa màu tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất diện tích 1.393m² (trong đó 1.259m² là đất vườn, 134m² là đất thổ cư)

thuộc thửa 60-1, 60-2, tờ bản đồ số 6, thời gian sử dụng đất vườn là năm 2052 tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4]. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C:

[4.1]. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: Y 882352, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 210QSDĐ/CQ ngày 20/8/2024 do Nguyễn Thị Th T đứng tên.

[4.2]. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: W 178065, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 01QSDĐ/CQ ngày 05/01/2024 do Nguyễn Thị Th T đứng tên.

[4.3]. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Bùi Quang Th qua cho bà Nguyễn Thị Th T lập ngày 24/12/2003.

[4.4]. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Bùi Thị Hoài X qua cho bà Nguyễn Thị Th T lập ngày 19/7/2004.

[5]. Án phí kinh doanh thương mại:

[5.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 130.949.518 đồng (Một trăm ba mươi triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn năm trăm mười tám đồng) buộc Công ty Cổ phần K phải chịu nộp.

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP C có Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn - Công ty cổ phần V số tiền tạm ứng án phí là 61.655.290đ (Sáu mươi một triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm chín mươi đồng) theo biên lai thu tiền số AC/2012/02590 ngày 01/8/2013 và 8.000.000đ (Tám triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AE/2011/04037 ngày 20/8/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Nguyễn Thị Kim C được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Bị đơn Công ty Cổ phần K không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn lại cho Bị đơn Công ty cổ phần K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0030777 ngày 27/10/2025 của Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Th T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0045971 ngày 04/12/2025 của Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S được miễn án phí phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C được miễn án phí phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- Tòa phúc thẩm tại TP.HCM
(Tòa phúc thẩm 3);
- Viện công tố và kiểm sát xét xử
Phúc thẩm tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND KV8;
- Phòng THADS KV8;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Mai Thị Th Tú

