

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 02/2026/DS-GĐT

Ngày 01/06/2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận mua chung nhà, đất và yêu cầu hoàn trả tiền”

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh – Chánh án.

Các thành viên Hội đồng giám đốc thẩm: Ông Trịnh Văn Hùng, ông Nguyễn Văn Quân, bà Vũ Thị Nguyệt, ông Vũ Đức Hùng, ông Huỳnh Châu Thạch, ông Nguyễn Anh Ứng, bà Vũ Thị Thanh Hòa và ông Nguyễn Hồng Thái.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nghị là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng mở phiên tòa giám đốc thẩm để xét xử vụ án dân sự *“Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận mua chung nhà, đất và yêu cầu hoàn trả tiền”*, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C; Địa chỉ: Số 108 Trần Hưng Đạo, quận H, thành phố Hà Nội (nay là số 108 Trần Hưng Đạo, phường H, thành phố Hà Nội); Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B9, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện đứng đơn khởi kiện: Ông Nguyễn Tiến V, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần C - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 79A Hàm Nghi, phường NTB, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 79A Hàm Nghi, phường S, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Văn D, chức vụ: Cán bộ phòng quản lý và xử lý nợ - Ngân hàng Thương mại Cổ phần C; Địa chỉ: Số 108 Trần Hưng Đạo, quận H, thành phố Hà Nội (nay là số 108 Trần Hưng Đạo, phường H, thành phố Hà Nội).

- Ông Ngô Quang V, chức vụ: Cán bộ phòng quản lý rủi ro và nợ có vấn đề - Ngân hàng Thương mại Cổ phần C - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 79A Hàm Nghi, phường NTB, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 79A Hàm Nghi, phường S, thành phố Hồ Chí Minh).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2022).

- Ông Lê Quốc Th1, chức vụ: Trưởng Phòng tổng hợp; Địa chỉ: Số 79A Hàm Nghi, phường NTB, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 79A Hàm Nghi, phường S, thành phố Hồ Chí Minh).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 28/02/2025).

1.2. Ông Phí Ngọc A, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn Đông Hòa, xã Đông Á, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình (nay là thôn Đông Hòa, xã Đông Quan, tỉnh Hưng Yên).

2. Bị đơn:

2.1. Hồ Thị Thu H, sinh năm 1976; Địa chỉ thường trú: Số 32 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 1, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số 32 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường X, tỉnh Lâm Đồng); Địa chỉ liên hệ: Số 255 Phan Đình Phùng, phường 02, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số 255 Phan Đình Phùng, phường X, tỉnh Lâm Đồng).

2.2. Nguyễn Đăng K, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số 63 Hoàng Diệu, phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số 63 Hoàng Diệu, phường C1, tỉnh Lâm Đồng).

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

3.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn TS; Địa chỉ: Số 63 Hoàng Diệu, phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số 63 Hoàng Diệu, phường C1, tỉnh Lâm Đồng); Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đăng K, chức vụ: Giám đốc.

3.2. Ông Nguyễn Huy H2, chức vụ: Phó Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn TS; Địa chỉ: Số 25 Thánh Tâm, phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số 25 Thánh Tâm, phường C1, tỉnh Lâm Đồng).

3.3. Ông Đoàn Đình B2, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 27 Nguyễn Văn Trỗi, phường 11, quận P3, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 27 Nguyễn Văn Trỗi, phường P3, thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Hải Đ, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 78/1 Phan Đình Phùng, phường 02, thành phố Đ (nay là số 78/1 Phan Đình Phùng, phường X, tỉnh Lâm Đồng).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2025).

3.4. Văn Phòng Công Chứng VT (nay là Văn phòng công chứng LHAM); Địa chỉ: Số 277 Phan Đình Phùng, phường 02, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số 277 Phan Đình Phùng, phường X, tỉnh Lâm Đồng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 08/4/2019 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần C trình bày:*

Ngày 20/3/2018, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (viết tắt là Ngân hàng) ký hợp đồng cho vay số 18.2870073/2018-HĐCV/NHCT900 (văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 18.2870073/2018-HĐCV-SĐBS1/NHCT900-HTTH), nội dung hợp đồng thể hiện Ngân hàng cho ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H vay số tiền 40.000.000.000đ, mục đích vay là để thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 255 Phan Đình Phùng, phường 2, thành phố Đ. Thời hạn vay là 180 tháng; lãi suất cho vay theo lãi suất điều chỉnh; phương thức trả nợ gốc theo thời hạn quy định tại lịch trả nợ, tiền lãi trả vào ngày 10 hàng tháng.

Tài sản đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay là quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL482894 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H ngày 16/3/2018, diện tích 716,52m², thửa đất số 130, tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tại địa chỉ số 255 Phan Đình Phùng, phường 2, thành phố Đ (viết tắt là nhà, đất 255 Phan Đình Phùng) theo hợp đồng thế chấp tài sản số 18.2870073/2018/HĐBĐ/NHCT900 ngày 19/3/2018 tại Văn Phòng Công Chứng VT và đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Do bà H, ông K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà H, ông K phải thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng vay, tạm tính đến ngày 06/03/2025 là 64.359.159.082đ, trong đó nợ gốc là 39.390.000.000đ; nợ lãi trong hạn là 24.134.111.507đ; nợ lãi quá hạn là 835.047.575đ và tiếp tục tính lãi cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp bà H, ông K không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/01/2025, ngày 27/2/2025; đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/3/2025 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phí Ngọc A trình bày:*

Ngày 15/02/2018 ông A và ông K, bà H có lập văn bản thoả thuận góp tiền mua chung nhà, đất 255 Phan Đình Phùng với giá 60.000.000.000 đồng, chi phí công chứng trước bạ, làm thủ tục sang tên hết 5.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 65.000.000.000 (sáu mươi lăm tỷ) đồng. Ông A góp 25.000.000.000 đồng, ông K, bà H góp 40.000.000.000 đồng. Do tin tưởng nên để cho ông K, bà H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL482894 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/3/2018 và quản lý, sử dụng. Sau đó ông K, bà H đã thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm khoản vay 40.000.000.000 đồng.

Do vậy, nay ông Phí Ngọc A khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên huỷ hợp đồng thế chấp tài sản số 18.2870073/2018/HDBDINHCT900 giữa ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H với Ngân hàng do Văn Phòng Công Chứng VT công chứng ngày 19/03/2018 và đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng; Công nhận ông Phí Ngọc A là chủ sở hữu chung với ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H đối với nhà, đất 255 Phan Đình Phùng.

Ngày 04/3/2025, ông Phí Ngọc A có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó chỉ yêu cầu huỷ văn bản thỏa thuận giữa các bên về việc mua chung nhà, đất 255 Phan Đình Phùng ngày 15 tháng 02 năm 2018 và yêu cầu ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H hoàn trả lại số tiền 25.000.000.000 đồng.

** Bị đơn bà Hồ Thị Thu H, ông Nguyễn Đăng K trình bày:*

- Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, bà H và ông K thừa nhận còn nợ gốc và lãi theo hợp đồng cho vay số 18.2870073/2018-HĐCV/NHCT900 (văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 18.2870073/2018-HĐCV-SĐBS1/NHCT900-HTTH) như Ngân hàng trình bày và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phí Ngọc A, ông K và bà H thừa nhận ông Phí Ngọc A đã góp 25.000.000.000đ để mua chung nhà, đất 255 Phan Đình Phùng. Do đó ông K, bà H chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của ông Phí Ngọc A. Ông K, bà H đồng ý huỷ văn bản thỏa thuận về việc góp tiền mua chung căn nhà, đất 255 Phan Đình Phùng đã được ký giữa ông K, bà H và ông Phí Ngọc A vào ngày 15 tháng 02 năm 2018 và hoàn trả lại cho ông Phí Ngọc A số tiền 25.000.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng Công Chứng VT có người đại diện bà Cao Thị Hoàng Ngân trình bày:*

Ngày 19/3/2018 Công chứng viên của Văn phòng công chứng VT (nay là Văn phòng công chứng LHAM) có thực hiện việc chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1317 quyền số 62-TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo nội dung hợp đồng, bà Hồ Thị Thu H và ông Nguyễn Đăng K thế chấp cho Ngân hàng nhà, đất 255 Phan Đình Phùng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 482894 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Hồ Thị Thu H và ông Nguyễn Đăng K ngày 16/3/2018, tổng diện tích 716,52m², loại đất: Đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài. Qua nghiên cứu hồ sơ công chứng thì công chứng viên đã thực hiện đầy đủ thủ tục công chứng quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng và các quy định pháp luật khác có liên quan. Tại thời điểm công chứng các bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Theo nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Phí Ngọc A không liên quan đến Công chứng viên hoặc Văn phòng công chứng LHAM, do vậy đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp giữa các bên theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Đình B2, người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Hải Đ trình bày:*

Ngày 01/7/2023, ông Đoàn Đình B2 ký hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H. Nội dung hợp đồng thể hiện: Ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H cho ông B thuê toàn bộ nhà, đất 225 Phan Đình Phùng để kinh doanh. Thời hạn thuê là 5 năm. Giá thuê được xác định như sau:

Năm đầu: (từ 01/7/2023 đến 01/7/2024) là 90.000.000đ/tháng.

Năm thứ 2: (từ 01/7/2024 đến 01/7/2025) là 100.000.000đ/ tháng.

Từ năm thứ 3 trở đi: (từ 01/7/2025 đến 01/7/2028) là 110.000.000đ/tháng.

Ngoài tiền thuê nhà ông B còn phải đặt cọc cho ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H số tiền 450.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà, các bên đã tiến hành giao tiền và nhận nhà. Ông B đã tiến hành đầu tư cải tạo sửa chữa nhà, mua sắm trang thiết bị theo mục đích kinh doanh của ông B. Tổng giá trị đầu tư của ông B vào căn nhà khoảng 1.500.000.000 đồng.

Nay các bên có tranh chấp, ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Trường hợp, không thỏa thuận được ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy H2 trình bày:*

Trước đây (không nhớ thời gian) bà H và ông K có nhờ ông H2 đứng tên làm Giám đốc Công ty TS tại thành phố Đ, ông H2 làm được vài tháng thì nghỉ. Việc vay mượn tiền giữa bà H, ông K với Ngân hàng ông không liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2025/QĐST-DS Ngày 14/3/2025 của TAND thành phố Đ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng) đã quyết định:

“2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H phải (đồng ý) thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền tạm tính đến ngày 06/3/2025 là 64.359.159.082đ (sáu mươi tư tỷ, ba trăm năm mươi chín triệu, một trăm năm mươi chín nghìn, không trăm tám mươi hai đồng), trong đó nợ gốc là 39.390.000.000đ (ba mươi chín tỷ, ba trăm chín mươi triệu đồng); nợ lãi trong hạn là 24.134.111.507đ (hai mươi tư tỷ, một trăm ba mươi tư triệu, một trăm mười một nghìn, năm trăm lẻ bảy đồng); nợ lãi quá hạn là 835.047.575đ (tám trăm ba mươi lăm triệu, không trăm bốn mươi bảy nghìn, năm trăm bảy mươi lăm đồng) và nợ lãi phát sinh từ ngày 07/3/2025 đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng và đồng ý tiếp tục duy trì tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Bà H, ông K thống nhất sẽ trả số nợ trên chậm nhất là ngày 31/3/2025 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C tại số 79A Hàm Nghi, phường NTB, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

- Trường hợp ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H không trả nợ theo thời hạn cam kết nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C được quyền yêu

cầu Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 18.2870073/2018/HĐBĐ/NHCT900 ngày 19/3/2018.

- Ông K, bà H thừa nhận ông Phí Ngọc A đã góp 25.000.000.000đ (hai mươi lăm tỷ đồng) để mua căn nhà số 255 Phan Đình Phùng hiện đang thế chấp tại Ngân hàng để bà Hồ Thị Thu H, ông Nguyễn Đăng K vay số tiền nợ gốc 40.000.000.000 (bốn mươi tỷ đồng).

- Ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H và ông Phí Ngọc A đồng ý thỏa thuận huỷ văn bản thỏa thuận về việc góp tiền mua chung căn nhà và đất tại địa chỉ số 255 Phan Đình Phùng, phường 02, thành phố Đ (thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) có diện tích 716m² đã được ký giữa ông K, bà H và ông Phí Ngọc A vào ngày 15 tháng 02 năm 2018.

- Ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H (đồng ý thỏa thuận) trả cho ông Phí Ngọc A số tiền 25.000.000.000đ (hai mươi lăm tỷ đồng).

- Ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H cùng ông Phí Ngọc A thỏa thuận căn nhà trên trị giá hiện tại 75.000.000.000đ (bảy mươi lăm tỷ đồng) và chia 3 phần. Mỗi người 25.000.000.000đ (hai mươi lăm tỷ đồng), phần của ông K, bà H nhận 50.000.000.000đ (năm mươi tỷ đồng), ông Phí Ngọc Anh 25.000.000.000đ (hai mươi lăm tỷ đồng), số tiền này ông K, bà H đã nhận của ông Ngọc Anh.

- Ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H không có khả năng trả nợ Ngân hàng nên ông K, bà H Thỏa thuận đồng ý để cho ông Phí Ngọc A trả toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng.

- Ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H đồng ý thỏa thuận sau khi ông Phí Ngọc A trả nợ xong cho Ngân hàng thì ông Phí Ngọc A được toàn quyền định đoạt và sử dụng căn nhà nêu trên tại địa chỉ số 255 Phan Đình Phùng, phường 02, thành phố Đ (thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tại địa chỉ 255 Phan Đình Phùng, phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng có diện tích 716m²).

- Đối với số tiền Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H phải trả thì: Kể từ ngày 07/03/2025 cho đến khi trả nợ xong, ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, lãi quá hạn, lãi phạt của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay tài sản (tín dụng), cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng vay tài sản (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 mà ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C tại số 79A Hàm Nghi, phường NTB, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

- Đối với số tiền ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H phải trả cho ông Phí Ngọc A thì căn cứ Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, kể từ ngày bên được thi hành án dân sự có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành

xong khoản tiền phải trả, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chưa thi hành án.

- Bà H, ông K đồng ý thoả thuận sau khi ông Phí Ngọc A thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền trên cho Ngân hàng, ông K, bà H phải có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhật sổ (chuyển tên đăng bộ sang cho ông Phí Ngọc A) theo quy định.

- Bà Hồ Thị Thu H, ông Nguyễn Đăng K đồng ý tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL482894 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H ngày 16/3/2018 có diện tích 716,52m², thửa đất số 130, tờ bản đồ số 10 (C69-IV-B-a) tại địa chỉ số 255 Phan Đình Phùng, phường 02, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo các hợp đồng đã được ký với Ngân hàng cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng.

- Bà Hồ Thị Thu H và ông Nguyễn Đăng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Đối với số tiền ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H nợ Ngân hàng thì ông, bà phải chịu 86.179.579đ (tám mươi sáu triệu, một trăm bảy mươi chín nghìn, năm trăm bảy mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Đối với số tiền ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H nợ ông Phí Ngọc A thì ông, bà phải chịu 66.500.000đ (sáu mươi sáu triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H còn phải chịu thêm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về việc huỷ văn bản thoả thuận.

- Ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H đồng ý chịu chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ) bà H và ông K đã thanh toán xong.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền tạm ứng án phí 74.000.000đ (bảy mươi tư triệu đồng) theo biên lai số AA/2016/0012129 ngày 23/4/2019 của cơ quan thi hành án thành phố Đ.

- Hoàn trả cho ông Phí Ngọc A số 166.000.000đ (một trăm sáu mươi sáu triệu đồng) số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0001846 ngày 06/03/2025 của cơ quan thi hành án thành phố Đ.

- Hoàn trả cho ông Phí Ngọc A số 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0001818 ngày 27/3/2025 của cơ quan thi hành án thành phố Đ.

- Bà H, ông K đồng ý thoả thuận sau khi ông Phí Ngọc A thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền trên cho Ngân hàng, ông K, bà H phải có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhật sổ (chuyển tên đăng bộ sang cho ông Phí Ngọc A) theo quy định”.

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành.

Tại Công văn số 322/KN-CCTHADS ngày 07/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng) kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 12/2025/QĐST-DS ngày 14/03/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng).

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2026/KN-DS ngày 20/4/2026, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 12/2025/QĐST-DS ngày 14/03/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự dân sự nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 25/11/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý vụ án số 263/2022/TLST-DS, về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” giữa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần C với bị đơn ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H (gọi tắt là vụ án thụ lý số 263).

Ngày 27/02/2025, Tòa án thụ lý vụ án dân sự số 66/2025/TLST-DS về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản và công nhận tài sản thuộc sở hữu chung*” giữa nguyên đơn ông Phí Ngọc A với bị đơn ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H (gọi tắt là vụ án thụ lý số 66).

Ngày 03/3/2025, Tòa án ban hành Quyết định nhập vụ án thụ lý số 66 vào vụ án thụ lý số 263 và xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản và công nhận tài sản thuộc sở hữu chung*”.

[1.1] Ngày 04/3/2025, ông Phí Ngọc A có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó chỉ yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận giữa các bên về việc góp tiền mua chung nhà, đất 255 Phan Đình Phùng ngày 15 tháng 02 năm 2018 và yêu cầu ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H hoàn trả lại số tiền 25.000.000.000đ (hai mươi lăm tỷ đồng). Ngày 06/3/2025, ông Phí Ngọc A nộp tạm ứng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung.

[1.2] Như vậy, kể từ ngày Tòa án ra quyết định nhập vụ án (ngày 06/3/2025) thì quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định lại là “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận mua chung nhà, đất và yêu cầu hoàn trả tiền*”. Do đó có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa yêu cầu khởi

kiện của Ngân hàng với yêu cầu khởi kiện của ông Phí Ngọc A đối với ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H là hoàn toàn độc lập, không còn liên quan.

[2] Chứng cứ ông Phí Ngọc A làm căn cứ khởi kiện ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H là văn bản thỏa thuận góp tiền mua chung nhà, đất 255 Phan Đình Phùng ngày 15 tháng 02 năm 2018 chỉ có các bên ký nhận, ngoài ra không có ai làm chứng. Vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Tòa án thụ lý từ năm 2022, suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không trình bày hoặc thông tin gì về nguồn gốc và thực trạng tài sản thế chấp nhưng đến ngày 27/02/2025 (trước 10 ngày so với thời gian ông A trúng đấu giá khoản nợ của bị đơn tại Ngân hàng - ngày 07/3/2025) ông A mới khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp nhà, đất 255 Phan Đình Phùng là vô hiệu và yêu cầu công nhận tài sản thuộc sở hữu chung, ngay sau khi Tòa án thụ lý ông A đã thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó chỉ yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận 25.000.000.000 đồng từ năm 2018 đến nay mà không yêu cầu gì thêm.

Lẽ ra, với những tình tiết bất thường nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm phải tiến hành các biện pháp xác minh, thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng để có cơ sở đánh giá văn bản thỏa thuận về việc góp tiền mua chung nhà, đất 255 Phan Đình Phùng đề ngày 15/02/2018 là có thật hay giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Tuy nhiên, khi cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ nêu trên, chưa ban hành Thông báo thụ lý vụ án bổ sung nhưng cùng ngày 06/3/2025 Thẩm phán lại tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 3 Điều 48, khoản 2 Điều 97, Điều 196, Điều 198 và Điều 208 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ngày 07/3/2025, ông Phí Ngọc A trúng đấu giá toàn bộ khoản nợ của ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H theo hợp đồng cho vay số 18.2870073/2018-HĐCV/NHCT900 ngày 20/3/2018; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 18.2870073/2018-HĐCV- SDBS1/NHCT900-HTTH ngày 20/3/2018 với giá là 49.000.000.000đ (*bốn mươi chín tỷ đồng*); ngày 13/3/2025, hai bên ký kết hợp đồng mua bán nợ số 1303/2025/HĐMBN- VIETTINBANKCNTPHCM-PHINGOCA, theo đó ấn định thời gian hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày 24/3/2025. Như vậy, ngày 06/3/2025 Tòa án lập biên bản hòa giải thành và ngày 14/3/2025 Tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là trước ngày hợp đồng mua bán nợ có hiệu lực.

[4] Theo quy định tại khoản 1 Điều 365 Bộ luật Dân sự thì kể từ ngày hợp đồng mua bán nợ có hiệu lực (ngày 24/3/2025) thì ông Phí Ngọc A mới là người thế quyền của người chuyển giao quyền (Ngân hàng) đối với toàn bộ số nợ 64.359.159.082đ (*sáu mươi tư tỷ, ba trăm năm mươi chín triệu, một trăm năm mươi chín nghìn, không trăm tám mươi hai đồng*) theo yêu cầu khởi kiện của bên có quyền yêu cầu (Ngân hàng) nêu trên. Do vậy, chỉ khi hợp đồng mua bán nợ phát sinh hiệu lực thì bên có quyền yêu cầu (Ngân hàng) mới chuyển giao quyền

yêu cầu cho người thế quyền (ông A) thì người thế quyền trở thành bên có quyền yêu cầu theo quy định tại khoản 2 Điều 365 Bộ luật Dân sự.

Tuy nhiên, nội dung Biên bản hòa giải thành ngày 06/3/2025 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2025/QĐST-DS ngày 14/3/2025 nhận thấy, ông Phí Ngọc A với ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H đã tự ý thỏa thuận xác định giá trị tài sản thế chấp trong vụ án tranh chấp “*Hợp đồng vay tài sản*” theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, đồng thời thỏa thuận chia 03 phần giá trị tài sản thế chấp, cụ thể: “*Ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H cùng ông Phí Ngọc A thỏa thuận căn nhà trên trị giá hiện tại 75.000.000.000đ (bảy mươi lăm tỷ đồng) và chia 3 phần. Mỗi người 25.000.000.000đ (hai mươi lăm tỷ đồng), phần của ông K, bà H nhận 50.000.000.000đ (năm mươi tỷ đồng), ông Phí Ngọc A 25.000.000.000đ (hai mươi lăm tỷ đồng), số tiền này ông K, bà H đã nhận của ông Ngọc Anh*” mà không có sự thỏa thuận, đồng ý của bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) là vi phạm điều cấm của luật (quy định tại khoản 2 Điều 203, điểm b khoản 2 Điều 205 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 297, Điều 319, khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321 và Điều 323 Bộ luật Dân sự) và việc thỏa thuận giữa các bên vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông Phí Ngọc A theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự (Ngân hàng) và lợi ích hợp pháp của người thứ ba (Người được thi hành án) theo Điều 6 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); Điều 5 Nghị định 152/2024/NĐ-CP ngày 15/11/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thi hành án dân sự, đồng thời nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho bên thứ ba theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

[5] Từ những nhận định, phân tích nêu trên xét thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và việc thỏa thuận của các đương sự vi phạm điều cấm của luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên có căn cứ chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2026/KN-DS ngày 20/4/2026 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2025/QĐST-DS ngày 14/3/2025 của Tòa nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng) để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/2026/KN-DS ngày 20/4/2026, của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

2. Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 12/2025/QĐST-DS ngày 14/03/2025 của Toà án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Lâm

Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng) về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận mua chung nhà, đất và yêu cầu hoàn trả tiền*”, giữa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần C; ông Phí Ngọc A với bị đơn bà Hồ Thị Thu H, ông Nguyễn Đăng K.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

4. Quyết định Giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 1- Lâm Đồng;
- Phòng THA Khu vực 1- Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu P.HCTP-VP, P.GĐKT II, HSGĐT.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Thanh