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: 1281/2025/DS-PT
Ngày 23-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 772/2025/TLPT-DS ngày 05/8/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4518/2025/QĐ-PT ngày 08/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15432/2025/QĐ-PT ngày 29/8/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Khoa H, sinh năm 1983; địa chỉ: số E khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị Ngọc C, sinh năm 1993; địa chỉ: số G khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thế A, sinh năm 1976; địa chỉ: số G đường N, khu dân cư P, tổ C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương

(nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2023).

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

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V1); địa chỉ: Tòa nhà S, số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Sỹ D, sinh năm 1992 hoặc ông Vũ Trung K, sinh năm 1985 hoặc bà Đậu Thị T, sinh năm 1991 hoặc ông Nguyễn Trọng M, sinh năm 1997; địa chỉ nhận thư: số A, đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2025).

2. Ông Bùi Hữu P, sinh năm 1974; địa chỉ: số G, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà Võ Thị Thanh T1, sinh năm 1987; địa chỉ: số K H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: thửa đất số 877, tờ bản đồ 153, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Văn phòng C1; địa chỉ: số C đường N, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Lê Nguyên T2; chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Khoa H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/4/2020, ông Trần Khoa H và bà Bùi Thị Ngọc C ký Giấy biên nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 877, tờ bản đồ số 153, diện tích 211m^2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 553127, số vào sổ CS15109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/10/2018 cho bà Bùi Thị Ngọc C với giá 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Ông H đã đặt cọc cho bà C số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) ngay sau khi hai bên ký vào giấy biên nhận tiền đặt cọc. Các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng chậm nhất vào ngày 10/5/2020 và sẽ thanh toán số tiền còn lại 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho bên bán. Sau khi ký giấy biên nhận tiền đặt cọc, bà C đã giao đất cho ông H quản lý, sử dụng, ông H đã xây dựng nhà trên phần đất này

từ tháng 5/2020. Tuy nhiên, bà C không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận.

Ngày 18/01/2024, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung: Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 481509322 ngày 04/8/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V1) - Chi nhánh B - Phòng G với bà Bùi Thị Ngọc C, số công chứng 5700, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 04/8/2022.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu như sau:

- Yêu cầu bà Bùi Thị Ngọc C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 06/4/2020.

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 481509322 ngày 04/8/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V1) - Chi nhánh B - Phòng G với bà Bùi Thị Ngọc C, số công chứng 5700, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 04/8/2022.

Về yêu cầu phản tố: Buộc ông Trần Khoa H phải tháo dỡ, di dời những tài sản công trình xây dựng trái phép gắn liền với thửa đất số 877, tờ bản đồ số 153, diện tích 211m^2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại đất cho bà Bùi Thị Ngọc C. Nguyên đơn không đồng ý vì sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn xây dựng nhà, các công trình phụ trên thửa đất này.

Về yêu cầu độc lập: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng và có ý kiến như sau: Ông H đã thanh toán cho bà Bùi Thị Ngọc C toàn bộ số tiền chuyển nhượng thửa đất số 877, tờ bản đồ số 153, diện tích 211m^2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông H đang quản lý sử dụng đất, xây dựng công trình trên đất từ tháng 5 năm 2020. Bà Bùi Thị Ngọc C thế chấp thửa đất số 877, tờ bản đồ số 153, cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 để vay tiền, tại thời điểm vay thì trên đất đã có căn nhà cấp 4 và các công trình phụ do ông H xây dựng từ năm 2020, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 không thẩm định, kiểm tra, xác minh nhưng vẫn ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 481509322 ngày 04/8/2022 với bà Bùi Thị Ngọc C.

Đối với thửa đất thửa số 800, tờ bản đồ số 154 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 nguyên đơn không có ý kiến hay yêu cầu thửa đất này.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 06/4/2020, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Bùi Thị Ngọc C.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Giữa bà C và ông H không có quan hệ chuyển nhượng mua bán với nhau, không có cơ sở chứng minh bà C đã nhận tiền của ông H, bà C chưa ký hợp đồng chuyển nhượng, chưa giao nhà đất cho ông H. Bà C cho rằng: Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 06/4/2020 mà ông H cung cấp cho Tòa án là giả mạo, không có thật, lừa dối bà C ký vào tờ giấy biên nhận nhận đặt cọc mẫu. Phần nội dung chính như

thửa đất số, tờ bản đồ, giá trị thửa đất, số tiền đặt cọc, ngày tháng năm để trống sau này ông H tự ý viết vào. Lý do bà C ký giấy là do ông Bùi Văn P1 anh ruột bà C có nợ tiền của ông H nên bà C muốn lấy thửa đất số 877, tờ bản đồ 153 để chuyển nhượng cho Học trả nợ cho ông P1, nhưng do thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng E nên bà C có nhờ ông H nộp tiền vào Ngân hàng để giải ngân lấy giấy chứng nhận ký hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên mới tiến hành ký hợp đồng đặt cọc để ông H đưa tiền giải ngân cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận về nhưng ông H không đưa tiền theo như thảo thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, vì hợp đồng đặt cọc là do lừa dối, bị đơn không có nhận tiền của nguyên đơn, bị đơn không có biên bản hay thỏa thuận về bàn giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn quản lý.

Ngày 29/3/2023, bị đơn có yêu cầu phản tố đối với ông Trần Khoa H yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau: Buộc ông Trần Khoa H phải tháo dỡ di dời những tài sản, công trình tự ý xây dựng và ra khỏi thửa đất số 877, tờ bản đồ 153, diện tích 211m², tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương để trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà C.

Đối với yêu cầu độc lập: Bà C thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 theo Hợp đồng tín dụng số 2095350.22 ngày 04/8/2022 vay số tiền 1.950.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số 2056628.22 ngày 31/8/2022 vay số tiền 4.800.000.000 đồng và nợ Thẻ tín dụng số thẻ 513892xxxxxx9019. Bà C thống nhất số nợ trên. Tài sản bảo đảm khoản vay trên gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 877, tờ bản đồ số 153; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 800, tờ bản đồ số 154 cùng tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, nhưng do hiện nay bà C không còn khả năng thanh toán được cho Ngân hàng, bà C đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V1) đã ký với bà Bùi Thị Ngọc C các hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 2095350.22 ngày 04/8/2022 vay số tiền 1.950.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Đáp ứng nhu cầu hoàn trả người thân tiền mượn để nhận chuyển nhượng bất động sản. Ngày 11/8/2022, V1 đã giải ngân cho bà Bùi Thị Ngọc C theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2065350(1).22 với số tiền 1.000.000.000 đồng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 13,5%/năm. Lãi suất này sẽ được V1 điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,9%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: vào ngày 11 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên ngày 11/9/2022, số tiền trả nợ mỗi kỳ 2.778.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: Vào ngày 11 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên ngày 11/9/2022. Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ. Ngày 12/8/2022, V1 đã giải ngân cho bà Bùi Thị Ngọc C theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước

nhận nợ số 2065350(2).22 với số tiền 950.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân 13,5%/năm. Lãi suất này sẽ được V1 điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,9%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc vào ngày 11 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên ngày 11/9/2022, số tiền trả nợ mỗi kỳ 2.639.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: hàng tháng. Trả phí: theo quy định của V1 từng thời kỳ.

- Hợp đồng tín dụng số 2056628.22 ngày 31/8/2022 vay số tiền 4.800.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: Đáp ứng nhu cầu vay nhận chuyển nhượng bất động sản. Thời hạn vay 360 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến 07/9/2052. Ngày 07/9/2022, V1 đã giải ngân cho bà Bùi Thị Ngọc C theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4693010.22 với số tiền 3.500.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân 13,3%/năm. Lãi suất này sẽ được V1 chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,7%/năm, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng N1 và chính sách của V1 tại từng thời kỳ. Hoàn trả khoản tín dụng gốc hàng tháng vào ngày 07, mỗi tháng trả 9.722.000 đồng, số tiền còn lại trả vào tháng cuối cùng. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 07, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 07/10/2022. Trả phí: theo quy định của V1 từng thời kỳ. Ngày 08/9/2022, V1 đã giải ngân cho bà Bùi Thị Ngọc C theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4693010(1).22 với số tiền 1.300.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân 13,5%/năm. Lãi suất này sẽ được V1 chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,9%/năm, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng N1 và chính sách của V1 tại từng thời kỳ. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 07, mỗi tháng trả 3.611.000 đồng, số tiền còn lại trả vào tháng cuối cùng. Ngày trả lãi hàng tháng vào ngày 07, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 07/10/2022. Trả phí theo quy định của V1 từng thời kỳ.

- Thẻ tín dụng: Ngày 14/12/2018, V1 đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Bùi Thị Ngọc C, chi tiết như sau: số thẻ 513892xxxxxx9019; loại thẻ: V1; hạn mức thẻ: 150.000.000 đồng, lãi suất phí theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB; trong quá trình sử dụng thẻ của bà Bùi Thị Ngọc C, V1 đã tăng/giảm hạn mức thẻ là 295.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay thứ nhất là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 877, tờ bản đồ số 153, tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CM 553127, số vào sổ CS 15109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/10/2018 đứng tên bà Bùi Thị Ngọc C. Tài sản này được thế chấp quyền sử dụng đất tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 5700, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 04/8/2022.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay thứ hai là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 800, tờ bản đồ số 154, địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BY 915589, số vào sổ CS 11393 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/5/2016 đứng tên bà Nguyễn Thị P2, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 11/10/2022 cho bà Bùi Thị Ngọc C. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 019264, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng C2 ngày 13/10/2022.

Tạm tính đến ngày 23/5/2025, bà C đã trả cho V1 số tiền 402.176.245 đồng (nợ gốc 78.402.162 đồng, nợ lãi 323.774.083 đồng).

Lý do Ngân hàng yêu cầu độc lập: Căn cứ điểm 9.1.3 khoản 9.1 Điều 9 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4815093.22.681 ngày 04/8/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7183033.22.608 ngày 13/10/2022 thì bên B (bên thế chấp) sẽ bị coi là vi phạm nếu bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng mà theo nhận định của V1 là ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng tín dụng và hoặc/hợp đồng thế chấp. Hiện bà Bùi Thị Ngọc C là bị đơn trong vụ án: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với nguyên đơn là Trần Khoa H và khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 07/01/2023, việc tranh chấp trên ảnh hưởng đến quyền lợi của V1, đồng thời bà C đã vi phạm nội dung của thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký, V1 đã yêu cầu bà C thực hiện thanh toán toàn bộ khoản nợ cho V1, nhưng bà C vẫn không thực hiện.

Ngân hàng có yêu cầu độc lập như sau:

- Buộc bà Bùi Thị Ngọc C phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm tính đến ngày 23/5/2025 là 10.713.735.445 đồng, bao gồm:

+ HĐTD/Thẻ tín dụng số 2095350.22: Nợ gốc 1.912.081.000 đồng; nợ lãi trong hạn 172.135.390 đồng; nợ lãi quá hạn 786.683.927 đồng, tổng cộng 2.870.900.317 đồng.

+ HĐTD/Thẻ tín dụng số 2056628.22: Nợ gốc 4.759.516.838 đồng; nợ lãi trong hạn 551.502.592 đồng; nợ lãi quá hạn 2.024.080.133 đồng, tổng cộng 7.335.099.564 đồng.

+ HĐTD/Thẻ tín dụng số 513892xxxxxx9019: Nợ gốc 258.247.002 đồng; nợ lãi quá hạn 198.935.649 đồng; phí 50.552.913 đồng, tổng cộng 507.735.564 đồng.

- Đề nghị bà Bùi Thị Ngọc C tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 24/5/2025 cho đến khi bà Bùi Thị Ngọc C thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trong trường hợp bà Bùi Thị Ngọc C không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì VIB được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là:

- Tài sản bảo đảm thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 877, tờ bản đồ số 153, tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CM 553127, số vào sổ CS 15109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/10/2018 đứng tên bà Bùi Thị Ngọc C theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5700, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 04/8/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ.

- Tài sản bảo đảm thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 800, tờ bản đồ số 154, tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BY 915589, số vào sổ CS 11393 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/5/2016 đứng tên bà Nguyễn Thị P2, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 11/10/2022 cho bà Bùi Thị Ngọc C theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 019264, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 13/10/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Bùi Thị Ngọc C đối với các tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V1 (thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4815093.22.681 ngày 04/8/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7183033.22.608 ngày 13/10/2022).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V1.

Đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn thì Ngân hàng không đồng ý, vì khi ngân hàng tiến hành thủ tục vay đã tiến hành xem xét thẩm định theo đúng quy định pháp luật.

Tài liệu, chứng cứ Ngân hàng cung cấp gồm: Hợp đồng tín dụng số 2095350.22 ngày 04/8/2022, Hợp đồng tín dụng số 2056628.22 ngày 31/8/2022, đơn đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản, giấy giải ngân, Hợp đồng thế chấp số công chứng 5700, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 04/8/2022, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 019264, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng C2 ngày 13/10/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hữu P trình bày:

Ông Bùi Hữu P (anh ruột của bà C) không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khoa H, vì giữa bà C và ông H không có quan hệ đặt cọc, chuyển nhượng mua bán đối với thửa đất số 877.

Khoảng năm 2020, ông P có nợ của ông H một số tiền nên mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 877 của bà C để cấn trừ nợ cho ông H. Thỏa thuận giá trị thửa đất 4.400.000.000 đồng. Tuy nhiên, vì bà C còn nợ Ngân hàng E 2.300.000.000 đồng nên ông H phải nộp tiền để giải chấp thì bà C sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H để cấn trừ một phần nợ cho ông P.

Mặt khác, ông H yêu cầu vợ chồng ông P ký Vi bằng số 119/2021/VB-TPL ngày 09/02/2021 tại Thừa phát lại T xác nhận số tiền nợ gốc và lãi cộng dồn 5.400.000.000 đồng. Trước khi lập Vi bằng trên để bảo đảm khoản nợ mà ông P còn nợ ông H nên ông H đã yêu cầu ông P nói với bà C phải ký giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 06/4/2020 với ông H, thực chất là ông H không giao tiền và bà C cũng không có nhận tiền của ông H. Ông P là người chứng kiến bà C ký giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 06/4/2020. Ông P và ông H có quan hệ làm ăn chung với nhau, giữa ông H và bà C không có quan hệ. Đối với khoản nợ 5.400.000.000 đồng ông H đã được Tòa án nhân dân thành phố Thuận An giải quyết bằng Bản án số 52/2022/DS-ST ngày 24/8/2022. Nay, ông H kiện bà C về giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 06/4/2020 là gian dối, không trung thật. Ông H đã không thực hiện cam kết nộp tiền vào Ngân hàng E để giải chấp và bà C ký chuyển nhượng thửa đất số 877 nêu trên để cấn trừ một phần khoản nợ của ông P. Ông H có hành vi chiếm hữu bất hợp pháp, xây dựng công trình trên thửa đất số 877 là hành vi trái pháp luật, bà C đã có yêu cầu phản tố đối với ông H, ông P không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Quá trình tố tụng ông Bùi Hữu P đã được Tòa án thông báo, tống đạt các văn bản tố tụng để tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án theo đúng quy định tại các Điều 177, 208, 220, 227 và 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông P đều vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 04/8/2022, bà Bùi Thị Ngọc C và Ngân hàng TMCP Q1 yêu cầu Công chứng viên Văn phòng C1 chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 877, tờ bản đồ số 153, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM553127, số vào sổ CS15109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/10/2018 cho bà Bùi Thị Ngọc C. Thửa đất của bên thế chấp bà Bùi Thị Ngọc C không có thông tin tranh chấp. Các bên tham gia giao kết cam đoan: Quyền sử dụng đất đang được sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không nằm trong diện quy hoạch giải tỏa, đủ điều kiện để giao dịch, không yêu cầu công chứng viên tiến hành xác minh về tình trạng bất động sản. Thông tin cung cấp là đúng sự thật. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của những thông tin đã cung cấp, ghi nhận và các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận

đã ghi trong hợp đồng. Việc giao kết hợp đồng trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận theo quy định pháp luật, không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép.

Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên Văn phòng C1 đã kiểm tra, tra cứu không có thông tin ngăn chặn trên phần mềm cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Bình Dương, không nhận được đơn thưa kiện của đương sự, không nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án và nhận thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đã đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo yêu cầu và theo quy định của pháp luật. Đối với vụ án trên không có yêu cầu độc lập trong vụ án, do bận công việc không tham gia tố tụng nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh T1 trình bày:

Bà T1 có thuê thửa đất số 877 của ông Trần Khoa H để kinh doanh bán cà phê. Khi thuê giữa bà T1, ông H không ký hợp đồng thuê chỉ nói miệng với nhau, thời hạn thuê khi nào ông H muốn lấy đất thì báo trước cho bà T1. Quá trình thuê đất, bà T1 không có đầu tư xây dựng trên đất, tất cả các tài sản trên đất hiện nay đều là của ông H đầu tư xây dựng. Đối với vụ án tranh chấp giữa ông H và bà Ngọc C thì bà T1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Nếu sau này yêu cầu bà T1 di dời trả lại phần đất tranh chấp cho ai thì bà sẽ trả lại và không có yêu cầu gì, do bận công việc không tham gia tố tụng nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 92, 147, 227, 228, 229, 264, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 328, 317 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2015;

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

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Trần Khoa H đối với bị đơn Bùi Thị Ngọc C và Ngân hàng TMCP Q1 về việc yêu cầu bà Bùi Thị Ngọc C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 06/4/2020. Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 481509322 ngày 04/8/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V1) - Chi nhánh B - Phòng G với bà Bùi Thị Ngọc C,

số công chứng 5700, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 04/8/2022.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị Ngọc C đối với nguyên đơn ông Trần Khoa H về việc buộc ông Trần Khoa H phải tháo dỡ di dời những tài sản, công trình tự ý xây dựng và ra khỏi thửa đất số 877, tờ bản đồ 153, diện tích 211m² tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương để trả lại quyền sử dụng đất cho bà C.

Tài sản di dời: Nhà ở: kết cấu: cột sắt, kèo sắt, mái tole, tường gạch + tole; nhà vệ sinh biệt lập: kết cấu: tường gạch, mái tole; sân xi măng + bê tông; 02 trụ cổng bê tông cốt thép, kích thước 0,35m x 0,35m x 03m; hàng rào gạch, khung sắt cao 2,7m; 01 điện kế chính; 01 đồng hồ nước.

3. Buộc bà Bùi Thị Ngọc C phải thanh toán cho ông Trần Khoa H số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 đối với bị đơn bà Bùi Thị Ngọc C:

- Buộc bà Bùi Thị Ngọc C phải thanh toán ngay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền tạm tính đến ngày 23/5/2025 là 10.713.735.445 đồng (mười tỷ bảy trăm mười ba triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm bốn mươi lăm đồng), bao gồm các:

+ Hợp đồng tín dụng số 2095350.22: Nợ gốc 1.912.081.000 đồng; nợ lãi trong hạn 172.135.390 đồng; nợ lãi quá hạn 786.683.927 đồng, tổng cộng 2.870.900.317 đồng (hai tỷ tám trăm bảy mươi triệu chín trăm nghìn ba trăm mười bảy đồng).

+ Hợp đồng tín dụng số 2056628.22: Nợ gốc 4.759.516.838 đồng; nợ lãi trong hạn 551.502.592 đồng; nợ lãi quá hạn 2.024.080.133 đồng, tổng cộng 7.335.099.564 đồng (bảy tỷ ba trăm ba mươi lăm triệu không trăm chín mươi chín nghìn năm trăm sáu mươi bốn đồng).

+ Thẻ tín dụng số 513892xxxxxx9019: Nợ gốc 258.247.002 đồng; nợ lãi quá hạn 198.935.649 đồng; phí 50.552.913 đồng, tổng cộng 507.735.564 đồng (năm trăm lẻ bảy triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm sáu mươi bốn đồng).

- Đề nghị bà Bùi Thị Ngọc C tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 24/5/2025 cho đến khi bà Bùi Thị Ngọc C thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trong trường hợp bà Bùi Thị Ngọc C không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp:

- Tài sản bảo đảm thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 877, tờ bản đồ số 153, tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CM 553127, số vào sổ CS 15109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/10/2018 đứng tên bà Bùi Thị Ngọc C theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5700, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 04/8/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ.

- Tài sản bảo đảm thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 800, tờ bản đồ số 154, tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BY 915589, số vào sổ CS 11393 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/5/2016 đứng tên bà Nguyễn Thị P2, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 11/10/2022 cho bà Bùi Thị Ngọc C theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 019264, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 13/10/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Bùi Thị Ngọc C đối với các tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 theo quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4815093.22.681 ngày 04/8/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7183033.22.608 ngày 13/10/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

5. Về chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn ông Trần Khoa H tự nguyện chịu số tiền 3.805.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp nguyên đơn đã nộp đủ.

- Bị đơn bà Bùi Thị Ngọc C phải chịu số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Bà Bùi Thị Ngọc C hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Khoa H phải chịu số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000517 ngày 04/10/2022 và số 0004723 ngày 28/2/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh). Ông H còn phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Bà Bùi Thị Ngọc C phải chịu số tiền 118.713.735 đồng (một trăm mười tám triệu bảy trăm mười ba nghìn bảy trăm ba mươi lăm đồng), được khấu trừ vào 12.540.000 đồng (mười hai triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004229 ngày 29/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh). Bà C còn phải chịu số tiền 106.173.375 đồng (một trăm lẻ sáu triệu một trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm ba mươi lăm đồng).

- Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 57.848.000 đồng (năm mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013023 ngày 13/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/5/2025 nguyên đơn ông Trần Khoa H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V1).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V1) giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Nguyên đơn ông H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên kháng cáo của nguyên đơn không có cơ

sở chấp nhận. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Thế A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh T1, Văn phòng C1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q1 (V1) gồm ông Nguyễn Sỹ D, bà Đậu Thị T, ông Nguyễn Trọng M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hữu P đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/5/2025 nguyên đơn ông Trần Khoa H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm, xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là chưa đầy đủ, trường hợp này quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất". Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết đầy đủ các tranh chấp nêu trên.

Ngày 29/7/2022, ông H ủy quyền cho ông Nguyễn Thành N đại diện ông H tham gia tố tụng trong vụ án; ngày 10/9/2025, ông H có thông báo chấm dứt ủy quyền với ông N và trực tiếp tham gia vụ án nên ông N không còn là người đại diện theo ủy quyền của ông H.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn kháng cáo, lý do: Khi bà C ký giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 06/4/2020, hai bên có thỏa thuận bà C giải chấp thửa đất số 877 đang thế chấp tại Ngân hàng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H nhưng sau khi giải chấp ngày 09/4/2020 bà C thế chấp thửa đất số 877 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (E) - Chi nhánh B, đến ngày 08/4/2022 bà C tiếp tục thế chấp thửa đất số 877 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V1), như vậy bà C không thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận. Bà C đã giao đất cho ông H quản lý sử dụng, ông H đã xây dựng nhà cấp 4, các công trình phụ trên đất từ tháng 12/2020, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng chưa có văn bản nào thể hiện bà C bàn giao và đồng ý cho ông H là không đúng vì khi giao đất không có lập biên bản, chỉ nói miệng. Sau đó, bà C mượn ông H 1.800.000.000 đồng để trả tiền Ngân hàng lấy chứng nhận ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và theo yêu cầu của bà C, ngày 26/5/2020 ông H chuyển số tiền trên vào số tài khoản của Công ty TNHH T3 (số tài khoản 104704070003552)

do bà Bùi Thị Ngọc Q là chị bà C làm chủ. Ngày 27/5/2020, bà C chuyển trả ông H 1.311.000.000 đồng (nợ gốc 1.300.000.000 đồng, tiền lãi 11.000.000 đồng), còn 500.000.000 đồng là cấn trừ tiền ông H còn nợ bà C đối với thửa đất 877 nên ông H đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng đất cho bà C. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời điểm ký giấy biên nhận đặt cọc bà C đang thế chấp đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần X1 là vi phạm khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên giao dịch vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là không đúng.

Đối với yêu cầu phản tố: Do bà C không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định nên ngày 29/7/2022 ông H khởi kiện yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, sau đó bà C mới có đơn tố cáo đến Công an phường B cho rằng ông H chiếm đất, xây dựng nhà trái phép; ngày 20/8/2022, ông H đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ ông H khởi kiện bà C tại Tòa án nên Công an phường B cho rằng vụ việc là tranh chấp dân sự đang được Tòa án giải quyết nên không giải quyết đơn của bà C. Qua trao đổi tin nhắn giữa ông H và bà C, ông H có yêu cầu bà C gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản vẽ, giấy phép xây dựng thửa đất số 877 và bà C đã scan gửi ông H các giấy tờ này.

Đối với yêu cầu độc lập: Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bà C là không đúng, Ngân hàng thẩm định sai hồ sơ cho vay, việc Ngân hàng cho bà C vay khi trên đất có tài sản của người khác là không ngay tình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định không có kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc bà C thanh toán nợ cho Ngân hàng V1 số tiền 10.713.735.445 đồng và hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 800 nêu trên; đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm theo quy định của pháp luật nên phần quyết định này của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xem xét trong nội dung phạm vi kháng cáo của nguyên đơn.

[2.2] Bà C là chủ sử dụng diện tích đất 211m^2 (đất ở đô thị 85m^2; đất trồng cây hàng năm khác 126m^2 [có 17,2m^2 thuộc hành lang an toàn đường bộ]) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15109 ngày 01/10/2018, đăng ký biến động lần cuối ngày 09/8/2022.

[2.3] Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 06/4/2020 giữa bà C, ông H có nội dung: Bà C có bán cho ông H thửa đất số 877, tờ bản đồ số 153, tổng giá trị thửa đất 3.000.000.000 đồng; bên mua đã đặt cọc 2.500.000.000 đồng; bên bán có trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng, bàn giao mặt bằng, quyền sử dụng đất cho bên mua chậm nhất vào ngày 10/5/2020; bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại 500.000.000 đồng cho bên bán chậm nhất vào ngày 10/5/2020; trường hợp bên bán không làm thủ tục chuyển nhượng tài sản như đã thỏa thuận sẽ phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc trên và chịu trách nhiệm bồi thường cho bên mua số tiền tương đương với số tiền đặt cọc; bên bán đảm bảo số tài sản trên là hợp pháp, không có tranh chấp, hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng, bàn giao mặt

bằng, quyền sử dụng đất cho bên mua, nghĩa vụ phát sinh từ thuế, lệ phí trước bạ, thu nhập cá nhân do bên bán chịu trách nhiệm thanh toán. Giấy biên nhận tiền đặt cọc có ông K1 ký tên, ghi họ tên, bà C ký tên, ghi họ tên, lăn tay; bà C thừa nhận giấy này bà C có ký tên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng phần nội dung chính của giấy biên nhận tiền đặt cọc như thửa đất số, tờ bản đồ, giá trị thửa đất, số tiền đặt cọc, ngày tháng năm để trống sau này ông H tự ý viết vào, ông H lừa dối bà C ký tên vào giấy, ông H chưa đưa tiền cho bà C để giải ngân nên hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài lời trình bày thì bị đơn không có chứng cứ để chứng minh nên trình bày của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ vào nội dung giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 06/4/2020, tin nhắn qua lại giữa ông H với bà C có cơ sở xác định bà C đã nhận số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng và đã bàn giao đất cho ông H theo thỏa thuận, trình bày của ông H về việc đã giao số tiền 2.500.000.000 đồng, bà C đã giao đất là có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, giao dịch giữa hai bên vô hiệu do đất đang thế chấp cho Ngân hàng là phù hợp quy định, vì trong thỏa thuận các bên không ghi rõ thông tin thửa đất đang thế chấp và tại phiên tòa nguyên đơn ông H xác định thời điểm ký hợp đồng ông H không biết đất đang thế chấp tại Ngân hàng, đến ngày 10/5/2020 ông H mới biết thông tin này.

Đối với số tiền 500.000.000 đồng còn lại, ông H cho rằng đã thanh toán bằng hình thức chuyển khoản. Xét, theo các chứng cứ ông H cung cấp 01 giấy nộp tiền mặt số tiền 1.800.000.000 đồng cho Công ty TNHH T3 và 01 bảng sao kê tài khoản tiền gửi của nguyên đơn thời gian từ 26/5/2020 đến 23/6/2020 thì nội dung, đối tượng thụ hưởng, số tiền theo chứng cứ nguyên đơn cung cấp người nhận tiền không phải là bị đơn, nên không có căn cứ xác định nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn số tiền còn lại.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận cho ông H là 2.500.000.000 đồng; về lỗi các bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu, là có căn cứ. Tuy nhiên, từ thời điểm ông H có yêu cầu khởi kiện, chứng minh ông H biết được việc chiếm hữu, sử dụng số tiền 2.500.000.000 đồng là không có căn cứ pháp luật nên bà C phải có nghĩa vụ hoàn trả hoa lợi, lợi tức theo quy định tại khoản 2 Điều 581 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà C phải nghĩa vụ trả cho ông H số tiền lãi chậm trả của số tiền 2.500.000.000 đồng theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể như sau: 2.500.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 38 tháng 02 ngày (từ 21/7/2022 đến ngày xét xử phúc thẩm 23/9/2025) = 789.883.333 đồng (bảy trăm tám mươi chín triệu tám trăm tám mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

[2.4] Đối với tài sản trên đất, theo mảnh trích lục địa chính số 152 ngày 02/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, biên bản xem

xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 31/5/2023, tài sản trên thửa đất số 877, gồm:

- Nhà ở 112m^2, kết cấu: cột sắt, kèo sắt, mái tole, tường gạch + tole xây dựng năm 2020, giá 297.595.200 đồng;

- Nhà vệ sinh biệt lập diện tích 4,3m^2, kết cấu: tường gạch, mái tole, giá 1.988.320 đồng;

- Nhà vệ sinh biệt lập diện tích 5,9m^2, kết cấu: tường gạch, mái tole, đơn giá, giá 2.728.160 đồng;

- Sân xi măng + bê tông: 287.000 đồng/m^2, giá 287.000 đồng;

- 02 trụ cổng bê tông cốt thép, kích thước 0,35m x 0,35m x 03m, giá 4.220.000 đồng, giá 4.431.000 đồng;

- Hàng rào gạch, khung sắt cao 2,7m, giá 2.076.300 đồng;

- 01 điện kế chính: 1.755.000 đồng/cái;

- 01 đồng hồ nước: 234.000 đồng/cái;

Tổng giá trị các tài sản trên đất 311.094.980 đồng.

Đối với nhà vệ sinh 5,9m^2, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá, là có thiếu sót, nên cần xem xét để bảo vệ quyền lợi cho đương sự.

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất tài sản trên đất do bị đơn xây dựng, theo biên bản xem xét thẩm định căn nhà xây dựng năm 2020, theo biên bản xác minh ngày 01/4/2025 UBND phường B chưa xử lý trường hợp xây dựng trên. Do đó, buộc bà C phải thanh toán giá trị tài sản số tiền 311.094.980 đồng cho ông H.

Đối với 02 trụ điện + bình điện 03 pha, đương sự thống nhất đây không phải tài sản do nguyên đơn đầu tư trên đất và nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[2.5] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng:

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 877; chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng V1 về việc phát mãi thửa đất số 877, 800.

Xét, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4815093.22.681 ngày 04/8/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V1) - Chi nhánh B - Phòng G với bà Bùi Thị Ngọc C, số công chứng 5700, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 04/8/2022 *(thửa đất số 877)*, đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ngày 09/8/2022.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 7183033.22.608 ngày 13/10/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V1) - Chi nhánh B - Phòng G với bà Bùi Thị Ngọc C, số công chứng 019264, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 13/10/2022 *(thửa đất số 800)*, đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ngày 13/10/2022.

Hồ sơ do Ngân hàng cung cấp thể hiện Ngân hàng với bà C có thỏa thuận giá trị tài sản bảo đảm đất tranh chấp vào ngày 04/8/2022, ngày 10/8/2022. Thửa đất số 877, 800 nêu trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà C nên bà C có các quyền của chủ sử dụng đất, việc Ngân hàng nhận thế chấp là đúng quy định của pháp luật và được xem là người thứ ba ngay tình nên được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định Ngân hàng có đi thẩm định tài sản khi nguyên đơn đang xây dựng nhà vệ sinh trước nhà. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 877 là không có cơ sở chấp nhận; Ngân hàng V1 yêu cầu phát mãi thửa đất số 877, là có căn cứ chấp nhận.

Tài sản trên thửa đất số 800: không có, nên không xem xét.

[2.6] Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối với thửa đất số 800 và tài sản trên đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 7183033.22.608 ngày 13/10/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V1) - Chi nhánh B - Phòng G với bà Bùi Thị Ngọc C, số công chứng 019264, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 13/10/2022. Xét, tại mục 3 phần IV Công văn số 02/2021/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử: *"Tùy từng trường hợp mà Tòa án xem xét có đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp việc giải quyết tranh chấp hợp đồng có liên quan đến nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 17 của Luật Công chứng sửa đổi năm 2018, trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng thì Tòa án xem xét đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan".* Do đó, trường hợp này không cần thiết đưa Văn phòng Công chứng Trần Thanh V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần, cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp một phần.

Án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 299, 303, 317, 318, 319, 320, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 91, 94, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Khoa H.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Khoa H đối với bị đơn bà Bùi Thị Ngọc C về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Khoa H về việc buộc bà Bùi Thị Ngọc C tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 06/4/2020 và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4815093.22.681 ngày 04/8/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V1) - Chi nhánh B - Phòng G với bà Bùi Thị Ngọc C, số công chứng 5700, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 04/8/2022.

Buộc bà Bùi Thị Ngọc C phải thanh toán cho ông Trần Khoa H số tiền 3.289.883.333 đồng (ba tỷ hai trăm tám mươi chín triệu tám trăm tám mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị Ngọc C đối với nguyên đơn ông Trần Khoa H về việc buộc ông Trần Khoa H phải tháo dỡ di dời những tài sản, công trình tự ý xây dựng và ra khỏi thửa đất số 877, tờ bản đồ 153, diện tích 211m² tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả lại quyền sử dụng đất cho bà C.

Buộc ông Trần Khoa H có trách nhiệm trả lại cho bà Bùi Thị Ngọc C quyền sử dụng đất diện tích 211m² thuộc thửa số 877, tờ bản đồ 153, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản trên đất gồm: Nhà ở 112m^2, kết cấu: cột sắt, kèo sắt, mái tole, tường gạch

+ tole; nhà vệ sinh biệt lập diện tích 4,3m^2, kết cấu: tường gạch, mái tole; nhà vệ sinh biệt lập diện tích 5,9m^2, kết cấu: tường gạch, mái tole; sân xi măng + bê tông; 02 trụ cổng bê tông cốt thép, kích thước 0,35m x 0,35m x 03m; hàng rào gạch, khung sắt cao 2,7m; 01 điện kế chính; đồng hồ nước.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp).

Buộc bà Bùi Thị Ngọc C thanh toán cho ông Trần Khoa H giá trị tài sản trên thửa đất số 877, tờ bản đồ 153, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), số tiền 311.094.980 đồng (ba trăm mười một triệu không trăm chín mươi bốn nghìn chín trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Sau khi thanh toán xong giá trị tài sản trên thửa đất số 877 nêu trên, bà Bùi Thị Ngọc C được quyền sở hữu các tài sản trên.

3. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2025/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 đối với bị đơn bà Bùi Thị Ngọc C:

- Buộc bà Bùi Thị Ngọc C phải thanh toán ngay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền tạm tính đến ngày 23/5/2025 là 10.713.735.445 đồng (mười tỷ bảy trăm mười ba triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm bốn mươi lăm đồng), bao gồm các:

+ Hợp đồng tín dụng số 2095350.22: Nợ gốc 1.912.081.000 đồng; nợ lãi trong hạn 172.135.390 đồng; nợ lãi quá hạn 786.683.927 đồng, tổng cộng 2.870.900.317 đồng (hai tỷ tám trăm bảy mươi triệu chín trăm nghìn ba trăm mười bảy đồng).

+ Hợp đồng tín dụng số 2056628.22: Nợ gốc 4.759.516.838 đồng; nợ lãi trong hạn 551.502.592 đồng; nợ lãi quá hạn 2.024.080.133 đồng, tổng cộng 7.335.099.564 đồng (bảy tỷ ba trăm ba mươi lăm triệu không trăm chín mươi chín nghìn năm trăm sáu mươi bốn đồng).

+ Thẻ tín dụng số 513892xxxxxx9019: Nợ gốc 258.247.002 đồng; nợ lãi quá hạn 198.935.649 đồng; phí 50.552.913 đồng, tổng cộng 507.735.564 đồng (năm trăm lẻ bảy triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm sáu mươi bốn đồng).

- Đề nghị bà Bùi Thị Ngọc C tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 24/5/2025 cho đến khi bà Bùi Thị Ngọc C thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trong trường hợp bà Bùi Thị Ngọc C không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp:

- Tài sản bảo đảm thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 877, tờ bản đồ số 153, tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CM 553127, số vào sổ CS 15109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 01/10/2018 đứng tên bà Bùi Thị Ngọc C theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5700, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 04/8/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ.

- Tài sản bảo đảm thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 800, tờ bản đồ số 154, tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BY 915589, số vào sổ CS 11393 do Sở T4 trường tỉnh Bình Dương (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp ngày 26/5/2016 đứng tên bà Nguyễn Thị P2, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 11/10/2022 cho bà Bùi Thị Ngọc C theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 019264, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 13/10/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Bùi Thị Ngọc C đối với các tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 theo quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4815093.22.681 ngày 04/8/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7183033.22.608 ngày 13/10/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

4. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá):

- Số tiền 3.805.000 đồng (ba triệu tám trăm lẻ năm nghìn đồng).

Ông Trần Khoa H, bà Bùi Thị Ngọc C mỗi người phải chịu số tiền 1.902.500 đồng (một triệu chín trăm lẻ hai nghìn năm trăm đồng). Ông Trần Khoa H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng; bà Bùi Thị Ngọc C hoàn trả cho ông Trần Khoa H số tiền 1.902.500 đồng (một triệu chín trăm lẻ hai nghìn năm trăm đồng).

- Số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

Bà Bùi Thị Ngọc C phải chịu số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng). Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Bà Bùi Thị Ngọc C hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Khoa H phải chịu số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000517 ngày 04/10/2022 và số 0004723 ngày 28/2/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh). Ông H còn phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Bà Bùi Thị Ngọc C phải chịu số tiền 122.314.714 đồng (một trăm hai mươi hai triệu ba trăm mười bốn nghìn bảy trăm mười bốn đồng), được khấu trừ số tiền 12.540.000 đồng (mười hai triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004229 ngày 29/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh). Bà C còn phải chịu số tiền 109.774.714 đồng (một trăm lẻ chín triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn bảy trăm mười bốn đồng).

- Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 57.848.000 đồng (năm mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013023 ngày 13/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Trần Khoa H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001440 ngày 06/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 16 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 16 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (12). (80).



TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Duyên Hằng