

**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: 1735/2026/DS-PT

Ngày: 15/9/2026

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài  
sản, tranh chấp hợp đồng thế chấp  
và tranh chấp đòi nhà

**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:* Ông Trần Đức Nam

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Đào Hồng Cảnh

2. Bà Lê Hồng Phượng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Lệ Chiêu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thúy Ái – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 09 năm 2026 và ngày 15 tháng 9 năm 2026 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố H đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1128/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2026, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng thế chấp và tranh chấp đòi nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1089/2026/DS-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4884/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 07 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13130/2026/QĐPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại Cổ phần Đ.

Địa chỉ: 18 Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy (nay là phường Yên Hòa), thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Văn Trường, sinh năm 1978 (có mặt).

- Ông Đào Văn Sắt, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Lầu 5, 538 đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc), Thành phố H.

Theo Văn bản ủy quyền số 1107/UQ-ĐAMC-HCM ngày 20/5/2025.

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Y, sinh năm 1976 (có mặt).

2.2. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 97 Nguyễn Tư Nghiêm, phường Bình Trưng Tây, thành phố Đ (nay là phường Bình Trưng), Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Lê Thị G, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: C3-27.11 Vinhomes Central Park, 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, quận Bình Thạnh (nay là phường Thạnh Mỹ Tây), Thành phố H.

- Bà Nguyễn H, sinh năm 1965 (có mặt ngày 08/9/2026, vắng mặt ngày 15/9/2026).

Địa chỉ: 27 đường Xuân Thủy, phường Thảo Điền, thành phố Đ (nay là phường An Khánh), Thành phố H.

Theo Giấy ủy quyền ngày 24/3/2025 được Văn phòng Công chứng Bchứng nhận số 001749 quyền 03/2025 TP/CC-SCC/HĐGD và Giấy ủy quyền ngày 16/7/2024 được Văn phòng Công chứng T chứng nhận số 003061 Quyền số 07/2024/TP/CC-SCC/HĐGD.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị H1, sinh năm 1967 (vắng mặt ngày 08/9/2026, có mặt ngày 15/9/2026).

Địa chỉ: 1/28 P, Phường T, Quận 1 (nay là phường X), Thành phố H.

Địa chỉ liên hệ: 11 P, Phường T, Quận 1 (nay là phường X), Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm H2, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: 468/1B Nguyễn Kiệm, Phường 3, quận Phú Nhuận (nay là phường Phú Nhuận), Thành phố H.

Theo Giấy ủy quyền ngày 13/3/2024 được Văn phòng Công chứng Sài Gòn chứng nhận số 002583 quyền 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

*4. Người kháng cáo:* Bà Lê Thị H1, sinh năm 1967 (vắng mặt ngày 08/9/2026, có mặt ngày 15/9/2026).

Địa chỉ: 1/28 P, Phường T, Quận 1 (nay là phường X), Thành phố H.

Địa chỉ liên hệ: 11 P, Phường T, Quận 1 (nay là phường X), Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm H3, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: 468/1B Nguyễn Kiệm, Phường 3, quận Phú Nhuận (nay là phường Phú Nhuận), Thành phố H.

Theo Giấy ủy quyền ngày 13/3/2024 được Văn phòng Công chứng Sài Gòn chứng nhận số 002583 quyền 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn Ngân hàng TH mại Cổ phần Đ trình bày:*

Ngày 14/12/2017, Ngân hàng TMCP Đ (sau đây gọi là “Ngân hàng”) và ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T ký Hợp đồng cho vay số 704116.17.117.3209132.TD với nội dung Ngân hàng cho ông Y, bà T vay số tiền 16.000.000.000 đồng với mục đích vay là thanh toán tiền mua bất động sản. Thời hạn cho vay là 240 tháng từ ngày 15/12/2017 đến 14/12/2037. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10.3%/năm. Lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt VND kỳ hạn 24 tháng của ngân hàng Đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Y, bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán như đã cam kết.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Y, bà T thế chấp bất động sản tại số 03 P, Phường T, Quận 1 (nay là phường X), Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC503666, sổ vào sổ cấp GCN: CH02922 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 22/11/2010 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 712211.18.117.3209132.BĐ ngày 11/01/2018 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T.

Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T phải thanh toán nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 22/4/2026 là 16.543.931.340 đồng, bao gồm: Nợ gốc là 12.333.315.000 đồng, nợ lãi là 4.210.616.340 đồng. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 704116.17.117.3209132.TD ký kết ngày 14/12/2017 và các khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng.

Nếu bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Y không thanh toán toàn bộ khoản nợ vay thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản bảo đảm là bất động sản tại số 03 P, Phường T, Quận 1, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC503666, sổ vào sổ cấp GCN: CH02922 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 22/11/2010 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 712211.18.117.3209132.BĐ ngày 11/01/2018 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T để thu hồi toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng.

Trường hợp, số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T tại Ngân hàng TMCP Đ thì ông Y, bà T vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T yêu cầu bà Lê Thị H1 trả lại căn nhà số 03 P, Phường T, Quận 1 (nay là phường X), Thành phố H thì Ngân hàng thống nhất với ý kiến của ông Y, bà T.

Đối với yêu cầu của bà H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng không Đ ý vì bà H1 không tham gia ký kết hợp đồng.

*Bị đơn ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T trình bày:*

Ông Y và bà T xác nhận có ký Hợp đồng cho vay số 704116.17.117.3209132.TD ngày 14/12/2017 để vay số tiền 16.000.000.000 đồng như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày.

Ông Y, bà T xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc 12.333.315.000 đồng. Về tiền lãi đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi cho ông Y, bà T vì bà H1 chiếm dụng nhà ảnh hưởng đến tài chính của ông Y, bà T.

Nếu bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Y không thanh toán toàn bộ khoản nợ vay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản bảo đảm là bất động sản tại số 03 P, Phường T, Quận 1 (nay là phường X), Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC503666, số vào sổ cấp GCN: CH02922 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 22/11/2010 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 712211.18.117.3209132.BĐ ngày 11/01/2018 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T để thu hồi toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng.

Ngày 05/8/2024, ông Nguyễn Y có yêu cầu độc lập yêu cầu bà Lê Thị H1 trả cho ông Y căn nhà số 03 đường P, Phường T, Quận 1 (nay là phường X), Thành phố H để ông thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP Đ. Yêu cầu bà H1 di chuyển toàn bộ hàng hóa ra khỏi căn nhà trên, bàn giao mặt bằng trống cho ông Y, bà T để ông Y bà T thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng. Yêu cầu bà H1 bồi thường cho ông Y số tiền tạm tính đến ngày nộp đơn là 6.000.000.000 đồng, là tiền bồi thường do bà H1 chiếm giữ bất hợp pháp căn nhà số 03 đường P, Phường T, Quận 1 (nay là phường X), Thành phố H để kinh doanh Cửa hàng Vật liệu xây dựng.

Ngày 25/3/2025, ông Nguyễn Y có đơn rút một phần đơn yêu cầu độc lập về việc yêu cầu bà H1 bồi thường cho ông Nguyễn Y số tiền 6.000.000.000 đồng là tiền bồi thường do bà H1 chiếm giữ bất hợp pháp căn nhà số 03 đường P, Phường T, Quận 1, Thành phố H để kinh doanh Cửa hàng Vật liệu xây dựng.

Giữa ông Y, bà T và bà H1 chưa bao giờ tồn tại quan hệ thuê nhà đối với căn nhà số 03 P.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H1, ông Y không Đ ý. Bà H1 không có căn cứ pháp lý yêu cầu hủy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Bà H1 không có hợp đồng thuê nhà từ năm 2016 đến nay. Đối với hợp đồng thuê từ năm 1997, ông Đ, bà L chết thì đương nhiên không còn hiệu lực. Quan hệ vay mượn giữa bà H1 và những người vay thì bà H1 tự giải quyết. Không liên quan đến nội dung vụ án.

Đối với quyền sở hữu căn nhà, bà Hoa đã được Ủy ban nhân dân Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số BC

503666, số vào sổ CH 02922 ngày 22/11/2010. Đến ngày 08/01/2018, bà Hoa chuyển nhượng cho ông Y.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 trình bày:*

Căn nhà số 03 P, phường X, Thành phố H do bà Lê Thị H1 thuê của ông Hồng Văn Đồng (chết 2014), bà Vương Lư (chết 2010) từ năm 1997 có lập hợp đồng thuê 6 tháng hoặc 01 năm.

Hợp đồng miệng hoặc lập văn bản. Giá thuê 500.000 đồng/tháng từ năm 1977. Đến năm 2017 thì giá thuê 10.000.000 đồng/tháng.

Từ năm 2017, những người cho bà H1 thuê đã bỏ đi khỏi địa phương nên bà H1 không trả tiền thuê nhà. Trong quá trình thuê nhà, bà H1 có cho con, cháu của chủ nhà là ông Hồng T2, ông Hồng M, bà Nguyễn Thị T1 vay tiền có giấy tờ và đang khởi kiện hợp đồng vay ở Tòa án nhân dân Thành phố H. Khi bà L chết, bà Hồng Minh H2 (con ông Đ, bà L), đưa ra di chúc và yêu cầu ông Đ ra Phòng Công chứng làm thủ tục sang tên cho bà Hoa. Sau đó, chính ông Đ kiện bà Hoa tranh chấp thừa kế. Bà H2 kiện bà H1 chấm dứt hợp đồng thuê nhà khoảng năm 2011. Vụ án tranh chấp thừa kế các đương sự đã thỏa thuận với nhau nhường quyền sở hữu cho bà H2, bà H2 bán nhà cho ông Y, bà T. Vụ án bà H2 kiện bà H1 chấm dứt hợp đồng thuê nhà, bà H2 đã rút đơn khởi kiện bà H1 nên Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Hiện nay, quan hệ thuê nhà đã chấm dứt nhưng hậu quả vẫn còn tồn tại, bà H1 vẫn quản lý căn nhà. Đến năm 2022, Tòa án nhân dân Cấp cao mới đình chỉ giải quyết vụ án nên xác định vẫn còn quan hệ tranh chấp thuê nhà. Ông Y, bà T mua nhà của bà H2 là nhằm tẩu tán tài sản để những đương sự trong vụ tranh chấp thừa kế không trả tiền cho bà H1. Việc Ngân hàng cho ông Y, bà T vay và thế chấp là không đúng, vi phạm pháp luật vì quan hệ thuê nhà vẫn chưa giải quyết xong.

Vì vậy, bà H1 yêu cầu hủy Hợp đồng cho vay số 704116.17.117.3209132.TD ký kết ngày 14/12/2017 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 712211.18.117.3209132.BĐ ngày 11/01/2018.

*Tại phiên tòa sơ thẩm,*

- Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 29/5/2026 là 17.572.740.598 đồng, trong đó: Nợ gốc là 12.333.314.999 đồng, nợ lãi trong hạn là 4.426.160.645 đồng, lãi quá hạn là 813.264.954 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T còn phải chịu tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 704116.17.117.3209132.TD ngày 14/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LTI17324000061.ST01/LD1734826448 ngày 14/12/2017 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Sau khi ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T thanh toán xong số tiền nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đ sẽ trả lại toàn bộ tài liệu liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất số 712211.18.117.3209132.BĐ ngày 11/01/2018 mà Ngân hàng đang giữ cho ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T.

Trường hợp ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 03 P, Phường T, Quận M (nay là phường X), Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CH02922 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố H cấp ngày 22/11/2010, cập nhật chủ sở hữu ngày 08/01/2018 cho ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 712211.18.117.3209132.BĐ ngày 11/01/2018.

Chi phí thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng ông Y và bà T phải nộp. Ngân hàng TMCP Đ đã nộp tạm ứng. Ông Y và bà T có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng.

Ngân hàng thống nhất với yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu bà Lê Thị H1 trả lại cho ông Y, bà T căn nhà.

Ngân hàng không Đ ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 về yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp. Ngân hàng và ông Y, bà T ký hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp đúng quy định của pháp luật.

- Ông Y và bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, đồng ý thanh toán cho Ngân hàng số tiền như Ngân hàng yêu cầu. Tuy nhiên, do ông Y, bà T gặp khó khăn về tài chính do bà H1 chiếm dụng nhà ảnh hưởng đến tài chính của ông Y, bà T nên yêu cầu Ngân hàng giảm tiền lãi phạt và đề nghị cho ông Y, bà T tự bán nhà để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Ông Y và bà T giữ nguyên yêu cầu độc lập yêu cầu bà Lê Thị H1 trả cho ông căn nhà số 03 đường P, phường X, Thành phố H để Ngân hàng phát mãi để thu hồi nợ vì ông bà không còn khả năng thanh toán. Ông bà rút lại yêu cầu bà Lê Thị H1 bồi thường thiệt hại 6.000.000.000 đồng do bà H1 chiếm dụng căn nhà.

- Bà H1 rút lại một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng tín dụng số 704116.17.117.3209132.TD ngày 14/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T.

Bà H1 giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 712211.18.117.3209132.BĐ ngày 10/01/2018.

Bà H1 không Đ ý với yêu cầu của ông Y, bà T về việc yêu cầu bà H1 trả lại căn nhà số 03 đường P. Căn nhà trên bà H1 thuê của ông Hồng Văn Đ và bà Vương L, sau đó các con cháu của ông Đ, bà L là ông Hồng M, bà Nguyễn Thị T1, bà Trương L1 và ông Hồng T2 có ký hợp đồng thuê nhà với bà H1. Hợp đồng cuối cùng có thời hạn 02 năm từ năm 2016 đến năm 2018. Bà H1 thanh toán tiền thuê nhà đến năm 2017 thì các con cháu của ông Đ, bà L đã bỏ đi khỏi địa phương, bà H1 không biết đi đâu nên không trả tiền thuê nhà cho đến nay. Bà H1 tiếp tục kinh doanh vật liệu xây dựng tại tầng trệt của căn nhà cho đến nay. Trong quá trình sử dụng căn nhà, bà H1 có sửa chữa thêm

nhưng bà H1 không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Thời điểm bà Hồng Minh H2 chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T thì Tòa án nhân dân Tối cao chưa đình chỉ giải quyết vụ án tranh chấp đòi nhà giữa bà Hồng Minh H2 và bà Lê Thị H1 nên vẫn còn tranh chấp.

Ngày 29/5/2026, Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Thành phố H đã xét xử và ban hành Bản án sơ thẩm số 1089/2026/DS-ST, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ:

Ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 17.572.740.598 đồng, trong đó: Nợ gốc là 12.333.314.999 đồng, nợ lãi trong hạn 4.426.160.645 đồng, lãi quá hạn là 813.264.954 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 704116.17.117.3209132.TD ngày 14/12/2017 và Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số LTI17324000061.ST01/LD1734826448 ngày 14/12/2017.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T còn phải chịu tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 704116.17.117.3209132.TD ngày 14/12/2017 và Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số LTI17324000061.ST01/LD1734826448 ngày 14/12/2017 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Sau khi ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T thanh toán xong số tiền nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đ có nghĩa vụ trả lại toàn bộ tài liệu liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 712211.18.117.3209132.BĐ ngày 11/01/2018 mà Ngân hàng đang giữ cho ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Y về việc yêu cầu bà Lê Thị H1 trả lại căn nhà số 03 P, Phường T, Quận M (nay là phường X), Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC503666, số vào sổ CH02922 ngày 22/11/2010 của Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho bà Hồng Minh H2 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận M cấp nhật ngày 08/01/2018 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T. Bà Lê Thị H1 có nghĩa vụ di chuyển toàn bộ hàng hóa ra khỏi căn nhà số 03 P, Phường T, Quận M (nay là phường X), Thành phố H, bàn giao nhà đất cho ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T.

3. Trường hợp ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 03 P, Phường T, Quận M (nay là phường X), Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CH02922 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố H cấp ngày 22/11/2010, cấp nhật chủ sở hữu ngày 08/01/2018 cho ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 712211.18.117.3209132.BĐ ngày 11/01/2018 để thu hồi nợ.

Nếu sau khi phát mãi tài sản không đủ thanh toán khoản nợ trên thì ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T còn phải thanh toán cho đến khi dứt nợ.

4. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Y về việc yêu cầu bà Lê Thị H1 bồi thường cho ông Y số tiền tạm tính đến ngày nộp đơn là 6.000.000.000 đồng do bà H1 chiếm giữ bất hợp pháp căn nhà số 03 đường P, Phường T, Quận M, Thành phố H để kinh doanh Cửa hàng Vật liệu xây dựng.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 712211.18 117.3209132.BĐ ngày 11/01/2018.

6. Đình chỉ yêu cầu của bà Lê Thị H1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng cho vay số 704116.17.117.3209132.TD ký kết ngày 14/12/2017.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Ngày 11/6/2026, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 1089/2026/DS-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố H, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H phát biểu tại phiên tòa: Về thủ tục: Xác định việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự; Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn và thủ tục kháng cáo:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xem xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập:

Về quy trình tố tụng của cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng thế chấp và tranh chấp đòi nhà”. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trên để xác định những người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng với quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 về việc sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập, nhận thấy:

Căn nhà số 03 P, Phường T (nay là phường X), Thành phố H nguyên thuộc quyền sở hữu của cha mẹ bà Hồng Minh H2 là ông Hồng Văn Đ và bà Vương L. Trước đây do có quen biết, ông Đ ký hợp đồng cho bà Lê Thị H1 thuê một phần căn nhà để bán vật liệu xây dựng, giá thuê 500.000 đồng/tháng, thời hạn một năm. Khi hết thời hạn thuê, bà H1 vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng và trả tiền.

Năm 2002, bà Vương L qua đời. Ngày 17/11/2005, bà H2 làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế của bà L (theo di chúc bà L đã lập ngày 18/02/1998), đồng thời ngày 20/12/2005, ông Đ lập hợp đồng tặng cho một phần nhà thuộc phần sở hữu của ông Đ cho bà H2.

Ngày 22/11/2010, Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố H cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CH02922 cho bà Hồng Minh Hoa.

Bà H1 cho rằng năm 1997, ông Hồng Văn Đ, bà Vương L và bà Lê Thị H1 có ký các hợp đồng thuê nhà, nội dung cho bà H1 thuê một phần căn nhà số 03 P, diện tích thuê là 32 m<sup>2</sup> và ngày 15/8/2010, giữa ông Đ và bà H1 đã ký hợp đồng thuê một phần nhà đất nói trên, thời hạn 02 năm, hợp đồng không công chứng. Hợp đồng cuối cùng ông Hồng Văn Đ và bà Lê Thị H1 ký có thời hạn 02 năm từ ngày 15/8/2012 đến ngày 15/8/2014. Đến ngày 08/7/2014, ông Hồng T2, bà Trương Bích L1, ông Hồng M, bà Nguyễn Thị T1 ký hợp đồng thuê nhà với bà H1 có thời hạn thuê là 02 năm từ ngày 15/8/2014 đến ngày 15/8/2016 thì các bên không ký hợp đồng thuê nhà nào khác. Tuy nhiên, toàn bộ căn nhà này vào năm 2010, bà Hồng Minh H2 đã được Ủy ban nhân dân Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở H2 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CH02922, nguồn gốc quyền sở H2 của bà Hoa đối với căn nhà này là thừa hưởng theo di chúc từ ông Hồng Văn Đ và bà Vương L.

Ngày 14/12/2017, bà Hồng Minh H2 đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất số 03 P, Phường T, Quận M (nay là phường X), Thành phố H cho ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T. Ngày 08/01/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận M đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Y, bà T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CH02922 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố H cấp ngày 22/11/2010.

Ngày 14/12/2017, Ngân hàng TMCP Đ ký hợp đồng cho vay với ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị T là đúng quy định, không trái pháp luật. Bà H1 không phải chủ sở hữu căn nhà trên nên không phải là chủ thể tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 712211.18 117.3209132.BĐ ngày 11/01/2018. Sau khi ông Y bà T ký hợp đồng mua bán thì nhà số 03 P đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận M cập nhật ngày 08/01/2018 sang tên ông Y, bà T nên ông Y bà T là chủ sở hữu hợp pháp, có đầy đủ quyền để thế chấp căn nhà trên để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đ. Hợp đồng thế chấp được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Ngày 20/01/2018, bà Hồng Minh H2, ông Hồng M, bà Trương L1 là mẹ ruột bà H2 là những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng và sinh sống tại nhà đất số 03 P, Phường T đã lập biên bản bàn giao toàn bộ căn nhà trên cho ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T là đồng sở hữu căn nhà và ông Phan Thanh Minh là người được toàn quyền quản lý quản lý, sử dụng căn nhà theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/01/2018.

Như vậy, bà Hồng Minh H2 là người sử dụng đất, người sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất không phải là ông Hồng T2, bà Trương L1, ông Hồng M, bà Nguyễn Thị T1. Việc ông Hồng T2, bà Trương L1, ông Hồng M, bà Nguyễn Thị T1 vay tiền của bà Lê Thị H1 là giao dịch khác, không liên quan đến căn nhà đang tranh chấp. Bà H1 đã khởi kiện và Tòa án nhân dân Thành phố H đã xét xử bằng Bản án số 1649/2025/DS-ST ngày 30/9/2025.

Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2024, bà H1 trình bày bà sử dụng phần tầng trệt của căn nhà để kinh doanh và có bỏ chi phí ra sửa chữa nhưng tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà H1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ.

Như vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H1. Nên kháng cáo của bà Lê Thị H1 là không có căn cứ.

[4] Về phát biểu của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm, bà Lê Thị H1 phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 307, 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh Hồng.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1089/2026/DS-ST ngày 29/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố H.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ:

Ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 17.572.740.598 (mười bảy tỷ, năm trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm bốn mươi ngàn, năm trăm chín mươi tám) đồng, trong đó: Nợ gốc là 12.333.314.999 (mười hai tỷ, ba trăm ba mươi ba triệu, ba trăm mười bốn ngàn, chín trăm chín mươi chín) đồng, nợ lãi trong hạn 4.426.160.645 (bốn tỷ, bốn trăm hai mươi sáu triệu, một trăm sáu mươi ngàn, sáu trăm bốn mươi lăm) đồng, lãi quá hạn là 813.264.954 (tám trăm mười ba triệu, hai trăm sáu mươi bốn ngàn, chín trăm năm mươi bốn) đồng theo Hợp đồng tín dụng số 704116.17.117.3209132.TD ngày 14/12/2017 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LTI17324000061.ST01/LD1734826448 ngày 14/12/2017.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T còn phải chịu tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 704116.17.117.3209132.TD ngày 14/12/2017 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LTI17324000061.ST01/LD1734826448 ngày 14/12/2017 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Sau khi ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T thanh toán xong số tiền nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đ có nghĩa vụ trả lại toàn bộ tài liệu liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 712211.18.117.3209132.BĐ ngày 11/01/2018 mà Ngân hàng đang giữ cho ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Y về việc yêu cầu bà Lê Thị H1 trả lại căn nhà số 03 P, Phường T, Quận M (nay là phường X), Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC503666, sổ vào sổ CH02922 ngày 22/11/2010 của Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho bà Hồng Minh Hoa được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận M cấp nhật ngày 08/01/2018 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T. Bà Lê Thị H1 có nghĩa vụ di chuyển toàn bộ hàng hóa ra khỏi căn nhà số 03 P, phường T, Quận M (nay là phường X), Thành phố H, bàn giao nhà đất cho ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T.

3. Trường hợp ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 03 P, Phường T, Quận M (nay là phường X), Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ CH02922 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố H cấp ngày 22/11/2010, cấp nhật chủ sở hữu H2 ngày 08/01/2018 cho ông Nguyễn Y và bà Huỳnh Thị T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 712211.18.117.3209132.BĐ ngày 11/01/2018 để thu hồi nợ. Nếu sau khi phát mãi tài sản không đủ thanh toán khoản nợ trên thì ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T còn phải thanh toán cho đến khi dứt nợ.

4. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Y về việc yêu cầu bà Lê Thị H1 bồi thường cho ông Y số tiền tạm tính đến ngày nộp đơn là 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng do bà H1 chiếm giữ bất hợp pháp căn nhà số 03 đường P, Phường T, Quận M, Thành phố H để kinh doanh Cửa hàng Vật liệu xây dựng.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 712211.18 117.3209132.BĐ ngày 11/01/2018.

6. Đình chỉ yêu cầu của bà Lê Thị H1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng cho vay số 704116.17.117.3209132.TD ký kết ngày 14/12/2017.

7. Chi phí thẩm định tại chỗ 3.000.000 (ba triệu) đồng ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T phải nộp. Ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T phải hoàn trả lại số tiền trên cho Ngân hàng TMCP Đ.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Y, bà Huỳnh Thị T phải nộp số tiền 125.572.741 (một trăm hai mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi hai ngàn, bảy trăm bốn mươi một) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 60.773.011 (sáu mươi triệu, bảy trăm bảy mươi ba ngàn, không trăm mười một) đồng theo Biên lai thu số 0005010 ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Y số tiền 57.300.000 (năm mươi bảy triệu, ba trăm ngàn) đồng là tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0042273 ngày 21/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

Bà Lê Thị H1 phải nộp số tiền 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng nhưng được cân trừ tạm ứng án phí bà H1 đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0042371 ngày 16/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ. Bà H1 còn phải nộp số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H1 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, nhưng được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai số 0038955 ngày 18/6/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Thành phố H.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;  
- VKSND TP.H;

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

- TAND Khu vực 2 - TP.H;
- Phòng THADS Khu vực 2 - TP.H;
- Dương sự;
- Lưu.



**Trần Đức Nam**