

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 443/2026/DS-PT

Ngày: 18 - 5 - 2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Bà Nguyễn Thị Cúc

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Thân Văn Nhường - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Hà Văn H - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 136/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2026, về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1319/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Bà Nguyễn Thị H1 (1924 - 2015). Theo Giấy chứng tử số 94, quyển số 01/2015 do Ủy ban nhân dân Phường A, quận G cấp ngày 24/9/2015.

Bà Nguyễn Thị H1 độc thân (Theo Đơn xin xác nhận độc thân của bà Nguyễn Thị H1, được Ủy ban nhân dân quận G xác nhận ngày 08/12/2005).

Địa chỉ: Số H (số cũ C) Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 819/11/48 (số cũ C) Q, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 gồm:

1. Ông Nguyễn Văn T (1897 - 1976) là cha của bà H1 (Theo Bản sao Giấy khai tử do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 12/4/1976).

2. Bà Nguyễn Thị H2 (1900 - 1990) là mẹ của bà H1 (Theo Trích lục khai tử số 209/2016/TLKT-BS do Ủy ban nhân dân phường N, Quận A cấp ngày 28/3/2016).

3. Ông Nguyễn Văn T1 (1918 - 1948) là anh của bà H1 (Theo Khai tử số 17 cấp ngày 23/8/1948).

4. Ông Nguyễn Văn Q (1928 - 2005) là em bà H1 (Theo Trích lục khai tử số 178/TLKT-BS do Ủy ban nhân dân phường T, Quận A cấp ngày 18/3/2016).

5. Bà Nguyễn Thị L (1930- 2014) là em bà H1 (Theo Giấy chứng tử số 17, quyền số 01/2014 do Ủy ban nhân dân Phường A, quận G lập ngày 08/02/2014).

6. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1946. (Cháu của bà Nguyễn Thị H1, con của ông Nguyễn Văn T1).

Địa chỉ: Số H (số cũ C) Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 819/11/48 (số cũ C) Q, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Bà Nguyễn Thanh N (Cháu của bà Nguyễn Thị H1, con của ông Nguyễn Văn Q), sinh năm: 1958.

Địa chỉ: Số H N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số H N, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Bà Nguyễn Thiên H3 (Cháu của bà Nguyễn Thị H1, con ông Nguyễn Văn Q), sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Số B N, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số B N, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H1: Luật sư Lê Văn M1 - Đoàn Luật sư tỉnh V;

Địa chỉ: Số E, ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

- Bị đơn:

Ông Lê Chí V, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Số A, Đường số I, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A, Đường số I, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Vũ Phương T2, sinh năm: 1973 (vợ ông Lê Chí V).

Địa chỉ: Số E P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số E P, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Tô H4, sinh năm: 1962.

3. Bà Lê Thị M2, sinh năm: 1965.

Cùng địa chỉ: Số H Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số H Đ, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị M2: Ông Tô H4, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số H Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số H Đ, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh). (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 14960, quyền số 7 lập ngày 22/7/2010 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh).

4 Ngân hàng Thương mại cổ phần A1.

Địa chỉ: Lầu G, số A H, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là lầu 7, số A H, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Duy H5, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thành T3; ông Bùi Minh K; ông Ngô Trí L1; Cùng địa chỉ: Số A P, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), (Theo Giấy ủy quyền số 471/UQ-TGD.26 ngày 21/4/2026).

5. Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

6. Bà Lê Thị K1, sinh năm: 1948.

7. Bà Nguyễn Ngọc H6, sinh năm: 1977.

8. Bà Nguyễn Thị Mộng L2, sinh năm: 1984.

9. Ông Nguyễn Tấn L3, sinh năm: 1986.

10. Bà Nguyễn Hoàng Ngọc T4, sinh năm: 1997.

11. Cháu Hồng Minh K2, sinh năm: 2008.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mộng L2, sinh năm: 1984.

Cùng địa chỉ: Số H (số cũ C) Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 819/11/48 (số cũ C) Q, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần A1.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt: Bà Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thiên H3, Luật sư Lê Văn M1, ông Trần Thành T3, ông Ngô Trí L1; Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Ngọc H6, bà Nguyễn Thị Mộng L2, ông Nguyễn Tấn L3, bà Nguyễn Hoàng Ngọc T4 và Hồng Minh K2 cùng có đơn xin xét xử vắng mặt; Các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại nội dung đơn khởi kiện, các bản tự khai kèm theo hồ sơ, bà Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thiên H3 và ông Nguyễn Văn M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Căn nhà số C Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà H1. Vì cần tiền để chi tiêu trong sinh hoạt nhưng do bà đã lớn tuổi sợ ngân hàng không cho vay nên bà đã nhờ ông V đứng tên để vay tiền giúp. Vì vậy, tại Phòng C1 bà H1 đã ký hợp đồng số: 11658/HĐ-MBN để sang tên căn nhà trên cho ông V. Sau khi ký hợp đồng cho ông V, nghĩ có thể sẽ mất nhà nên bà đã yêu cầu ông V viết “giấy cam kết” với nội dung vì sợ bà H1 đi lại khó khăn, theo đề nghị của ông V nên bà H1 ký hợp đồng bán nhà cho ông V nhưng từ khi ký giấy bán nhà, không biết ông V có vay tiền được hay không nhưng không giao tiền cho bà H1.

Đến khi biết nhà đã được thế chấp cho ngân hàng thì bà đòi lại và ông V hứa sẽ chuyển tên chủ quyền nhà lại cho bà. Tuy nhiên, ông V đã không thực hiện, mặc dù bà đã đưa ra đề nghị hỗ trợ ông V 30.000.000đ trong việc sang tên chủ quyền nhà. Việc ông V bán nhà cho ông H4, ông H4 cho ông V thuê lại nhà, cũng như ông H4 thế chấp nhà cho Ngân hàng TMCP A1 để vay tiền bà hoàn toàn không biết vì bà vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà nêu trên.

Nay bà yêu cầu ông V hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà và ông V, buộc ông V sang tên sở hữu nhà lại cho bà, bà sẽ hỗ trợ cho ông V 20.000.000đ để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà. Nguyên đơn đề nghị Tòa án xét xử:

- Tuyên hợp đồng mua bán nhà số 11658/HĐ-MBN, ngày 12/12/2005 đối với căn nhà số H (số cũ C) Q, Phường A, quận G lập tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Chí V vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng mua bán nhà số 4526/HĐ-MBN ngày 15/5/2007 đối với căn nhà số H (số cũ C) Q, Phường A, quận G lập tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa vợ chồng ông Lê Chí V, bà Lê Vũ Phương T2 và ông Tô H4 vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 028/07-SM/HĐTC ngày 19/6/2007 giữa ông Tô H4, bà Lê Thị M2 và Ngân hàng TMCP A1 - Phòng giao dịch T ký tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

- Tuyên hủy hợp đồng tín dụng (T và dài hạn) số 028/07-SM/HĐTD ngày 19/6/2007, được sửa đổi bởi phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 028/07-SM/PL/BS/HĐTD ngày 19/6/2008 giữa ông Tô H4, bà Lê Thị M2 và Ngân hàng TMCP A1 - Phòng G.

- Buộc Ngân hàng TMCP A1 giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3597/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 12/3/2001.

- Công nhận quyền quản lý, sử dụng, sở hữu nhà và đất tại số H (số cũ C) Quang Trung P, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H1 gồm: Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thành N1, bà Nguyễn Thiên H3.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, ông Lê Chí V trình bày:

Ông đã mua căn nhà C Q, Phường A, quận G của bà Nguyễn Thị H1 với giá 300.000.000đ, ông đã giao tiền cọc là 100.000.000đ (không có giấy tờ). Ngày 12/12/2005, hai bên đã ký hợp đồng mua bán nhà số 11658/HĐ-MBN tại Phòng C1. Sau khi đứng tên chủ quyền thì ông đã thế chấp giấy tờ chủ quyền căn nhà cho Ngân hàng phát triển nhà Đ Sông C - Phòng G1, Thành phố Hồ Chí Minh để vay số tiền 300.000.000đ, sau đó ông đã trả tiếp cho bà Nguyễn Thị H1 200.000.000đ (*có giấy bà Nguyễn Thị H1 nhận tiền nhưng nay đã bị thất lạc*).

Đến thời gian phải trả nợ cho ngân hàng là tháng 4/2007, do không có tiền trả nên ông Tô H4 đã nhận giải chấp tại ngân hàng cả vốn và lãi là 400.000.000 đồng và ông ký hợp đồng bán nhà cho ông Tô Hoài . Vì vậy, ngày 15/5/2007 tại Phòng C1, ông và bà Vũ Phương T2 (vợ ông) đã ký hợp đồng bán nhà C Q cho ông Tô H4, ông Tô H4 đã hoàn tất thủ tục sang tên. Giữa ông, ông Tô H4 và bà Nguyễn Thị H1 thỏa thuận miệng với nhau là bà Nguyễn Thị H1 muốn lấy nhà thì phải trả cho ông Tô H4 400.000.000đ.

Để bà Nguyễn Thị H1 có chỗ ở ổn định nên ngày 16/5/2007 ông có ký với ông Tô H4 hợp đồng tay về việc thuê lại căn nhà C Q cho bà Nguyễn Thị H1 ở, thời hạn 01 năm với giá 2.000.000đ/tháng, ông có trả tiền thuê nhà cho ông Tô H4 được vài tháng thì ngưng. Việc mua bán, chuyển nhượng ông đã thực hiện đúng theo quy định nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông thừa nhận có viết giấy cam kết điền ngày 10/12/2005 và xác nhận giấy trên được ký sau ngày 12/12/2005. Sở dĩ ông viết giấy này là để giúp bà H1 đối phó với bà L trong việc bán nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Vũ Phương T2 trình bày:

Bà là vợ của ông V, việc bà H1 và ông V thỏa thuận về căn nhà C Q như thế nào bà hoàn toàn không biết nhưng do là vợ nên khi ông V yêu cầu bà phải cùng ký vào hợp đồng mua bán nhà nên bà đã ký. Vì vậy, bà không phải chịu trách nhiệm có liên quan trong vụ án, mọi việc sẽ do ông V giải quyết. Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử của Tòa án; cam kết không khiếu nại gì về việc vắng mặt của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô H4 và bà Lê Thị M2 trình bày:

Ông mua căn nhà C Q của ông Lê Chí V và bà Vũ Phương T2 với giá 400.000.000đ (hợp đồng có công chứng) nhưng thực tế giá mà hai bên thỏa thuận mua bán là 450.000.000đ (ông đã trả cho ngân hàng D và đưa cho ông Lê Chí V 50.000.000đ). Vì chưa có nhu cầu về chỗ ở nên đã cho ông Lê Chí V thuê lại nhà. Ngày 25/5/2007, ông đã được đứng tên chủ quyền nhà theo quy định của pháp luật. Ngày 19/6/2007, vợ chồng ông đã thế chấp căn nhà cho Ngân hàng TMCP A1 để vay tiền, vợ chồng ông đã trả gốc và lãi đến ngày 19/12/2008 thì ngưng. Ông xác định, việc mua bán nhà là hợp pháp vì đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên ông yêu cầu được tiếp tục sở hữu căn nhà căn nhà C Q.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần A1 ông Võ Đức H7 trình bày:

Ngày 19/6/2007, Ngân hàng TMCP A1 và ông Tô H4, bà Lê Thị M2 đã ký kết Hợp đồng tín dụng (T và dài hạn) số 028/07- SM/HĐTD, được sửa đổi bởi phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 028/07-SM/PL/BS/HĐTD ngày 19/6/2008. Nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay: 500.000.000đ; thời hạn vay: 50 tháng, kể từ ngày bên vay rút tiền vay lần đầu; lãi suất vay: Trong hạn: Năm 1: 1,10%/tháng; năm 2: Áp dụng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ + 0,32%/tháng.

Lãi suất tiền vay: 1.75%/tháng kể từ ngày 19/6/2008.

Định kỳ thay đổi lãi suất 3 tháng/lần.

b) Quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Tô H4, bà Lê Thị M2 đã ký với Ngân hàng TMCP A1 hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 028/07/SM-HĐTC ngày 19/6/2007. Tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 78,40 m², thuộc thửa đất số 20-458, tờ bản đồ số 04 Phường A, tọa lạc tại số C Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở có diện tích: 82,83 m², diện tích xây dựng: 70,43 m².

- Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3597/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 12/3/2001.

Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng ngày 19/6/2007 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 19/6/2007 tại Trung tâm T6 và Đăng ký nhà đất thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H. Nguồn gốc tài sản do ông Tô H4 nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Lê Chí V, bà Phạm Vũ Phương T5, được nhà nước công nhận chủ quyền mới của tài sản trên. Vì vậy, ông được quyền sử dụng tài sản trên để thế chấp vay tín dụng tại Ngân hàng TMCP A1.

Ngân hàng TMCP A1 đã giải ngân đúng theo nội dung trong hợp đồng tín dụng đã cam kết và trên thực tế, ông Tô H4 và bà Lê Thị M2 đã rút vốn tổng số tiền: 500.000.000đ. Tạm tính đến hết ngày 19/6/2025, ông Tô H4 và bà Lê Thị M2 còn nợ Ngân hàng TMCP A1 số tiền 1.524.990.501đ, trong đó nợ gốc: 319.867.615đ, nợ lãi: 1.205.122.886đ.

Ngày 18/3/2009, ông Tô H4 đã ký giấy uỷ quyền cho Ngân hàng TMCP A1 được đứng ra bán căn nhà nói trên để thu hồi lại tiền. Giá bán của căn nhà tối thiểu bằng số vốn vay và các khoản lãi phát sinh từ ngày vay đến ngày bán nhà.

Hiện tài sản thuộc đối tượng tranh chấp trong vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*” giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Chí V. Theo đó, bà H1 yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở số 11568/HĐ-MBN ngày 12/12/2005, ký giữa bà H1 và ông V, được công chứng tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì lý do trên, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cũng như đảm bảo việc thu hồi vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, Ngân hàng TMCP A1 quyết định thu hồi toàn bộ khoản vay đối với ông Tô H4 và bà Lê Thị M2, đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP A1 như sau:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở số 115668/HĐ-MBN ngày 12/12/2005 giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Chí V.

- Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 028/07/SM-HĐTC ngày 19/6/2007 ký giữa Ngân hàng TMCP A1 với ông Tô H4 và bà Lê Thị M2 để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Buộc ông Tô H4 và bà Lê Thị M2 phải thanh toán ngay một lần cho Ngân hàng TMCP A1 số tiền tổng cộng tính đến hết ngày 19/6/2025, ông Tô H4 và bà Lê Thị M2 còn nợ Ngân hàng TMCP A1 số tiền 1.524.990.501đ, trong đó nợ gốc: 319.867.615đ, nợ lãi tạm tính: 1.205.122.886đ.

- Buộc ông Tô H4, bà Lê Thị M2 phải thanh toán số tiền lãi phát sinh từ ngày 19/6/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ cho đến khi ông H4, bà M2 trả hết nợ;

- Yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng (T và dài hạn) số 028/07-SM/HĐTD, được sửa đổi bởi Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 028/07 SM/PL/BS/HĐTD ngày 19/6/2008. Trong trường hợp không thanh toán được yêu cầu phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm là căn nhà C Q, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

- Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Tô H4 và bà Lê Thị M2 sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với Ngân hàng TMCP A1 tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

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

Về trình tự thủ tục chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà số công chứng 33200 ngày 12/12/2005:

Ngày 12/12/2005, Phòng C1 có nhận được yêu cầu chứng nhận Hợp đồng mua bán liên quan đến bất động sản tại C Q, Phường A, quận G giữa bên bán là bà Nguyễn Thị H1 và bên mua là ông Lê Chí V.

Các bên đã nộp và Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 41, Điều 42 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày

08/12/2000 về Công chứng, chứng thực (Văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên).

Trên cơ sở ý chí của các bên, Công chứng viên đã soạn thảo, đánh máy Hợp đồng mua bán liên quan bất động sản nêu trên cho các bên. Sau khi nắm được nội dung hợp đồng, đã được giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả của hợp đồng, đã đồng ý tự nguyện giao kết hợp đồng (các bên còn ghi rõ sự tự nguyện này tại trang 4 của Hợp đồng). Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên xác định các bên tự nguyện và hiểu rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả pháp lý của Hợp đồng mua bán.

Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp, ngăn chặn theo quy định nên đã ký công chứng.

Do vậy, việc công chứng hợp đồng nêu trên là có căn cứ pháp lý hợp pháp, phù hợp với quy định pháp luật và trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên được thể hiện tại thời điểm yêu cầu công chứng. Văn bản công chứng nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực thi hành theo quy định tại Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.

Về trình tự thủ tục chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà số công chứng 12400 ngày 15/5/2007:

- Ngày 15/5/2007, Công chứng viên Phòng C1 có nhận được yêu cầu chứng nhận Hợp đồng mua bán liên quan đến bất động sản tại C Q, Phường A, quận G giữa bên bán là ông Lê Chí V, bà Lê Vũ Phương T2 và bên mua là ông Tô Hoài .

- Các bên đã nộp và Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 41, Điều 42 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về Công chứng, chứng thực (Văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên).

- Trên cơ sở ý chí của các bên, Công chứng viên đã soạn thảo, đánh máy Hợp đồng mua bán liên quan bất động sản nêu trên cho các bên. Sau khi nắm được nội dung hợp đồng, đã được giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả của hợp đồng, đã đồng ý tự nguyện giao kết hợp đồng (các bên còn ghi rõ sự tự nguyện này tại trang 4 của Hợp đồng). Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên xác định các bên tự nguyện và hiểu rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả pháp lý của Hợp đồng mua bán.

- Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp, ngăn chặn theo quy định nên đã ký công chứng.

Do vậy, việc công chứng hợp đồng nêu trên là có căn cứ pháp lý hợp pháp, phù hợp với quy định pháp luật và trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên được thể hiện tại thời điểm yêu cầu công chứng. Văn bản công chứng nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực thi hành theo quy định tại Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.

Về một số nội dung liên quan đến yêu cầu khởi kiện.

Trong yêu cầu khởi kiện, bà Nguyễn Thị H1 cho rằng bà đã nhờ ông V đứng tên vay tiền giúp nhưng cố tình làm dưới hình thức Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất. Do đó, trong trường hợp nếu có chứng cứ xác thực là các bên tham gia giao kết cố ý xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác (giao dịch vay và thế chấp) thì hậu quả của giao dịch đó phải tuân theo Điều 124 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong đó, nếu gây thiệt hại thì bên cố ý thực hiện giao dịch giả tạo sẽ phải tự chịu trách nhiệm và phải bồi thường.

Bên cạnh đó, Phòng C1 nhận thấy cũng cần phải xem xét đến quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 về Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu khi xét xử, đó là: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”*.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H6, bà Nguyễn Thị Mộng L2, ông Nguyễn Tấn L3, bà Nguyễn Hoàng Ngọc T4, cháu Hồng Minh K2 trình bày:

Thông nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 38, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 127 và Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà số 11658/HĐ-MBN, ngày 12/12/2005 đối với căn nhà số H (số cũ C) Q, Phường A, quận G lập tại Phòng C1, Thành

phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Chí V vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà số 11658/HĐ-MBN, ngày 12/12/2005.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà số: 4526/HĐ-MBN ngày 15/5/2007 đối với căn nhà số H (số cũ C) Q, Phường A, quận G lập tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông vợ chồng ông Lê Chí V, bà Lê Vũ Phương T2 và ông Tô H4 vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà số: 4526/HĐ-MBN ngày 15/5/2007.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 028/07-SM/HĐTC ngày 19/6/2007 giữa ông Tô H4, bà Lê Thị M2 và Ngân hàng TMCP A1 - Phòng giao dịch T ký tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 028/07-SM/HĐTC ngày 19/6/2007 giữa ông Tô H4, bà Lê Thị M2 và Ngân hàng TMCP A1 - Phòng G.

- Buộc Ngân hàng TMCP A1 giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3597/2001 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 12/3/2001 cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thiên H3.

- Tuyên hủy đăng ký biến động ngày 04/01/2006 cho ông Lê Chí V bằng hình thức chuyển nhượng; đăng ký biến động ngày 25/5/2007 cho ông Tô H4 bằng hình thức chuyển nhượng đối với căn nhà số C Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công nhận quyền quản lý, sử dụng, sở hữu nhà và đất tại số H (số cũ C) Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thiên H3.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1.

Tuyên hủy hợp đồng tín dụng (T và dài hạn) số 028/07-SM/HĐTD ngày 19/6/2007, được sửa đổi bởi phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 028/07-SM/PL/BS/HĐTD ngày 19/6/2008 giữa ông Tô H4, bà Lê Thị M2 và Ngân hàng TMCP A1 - Phòng G đã ký kết.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thiên H3 hỗ trợ cho Ngân hàng TMCP A1 số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai chục triệu đồng).

4. Buộc ông Tô H4 và bà Lê Thị M2 thanh toán số tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A1 số tiền 1.524.990.501 đồng, trong đó: nợ

gốc: 319.867.615đ, nợ lãi: 1.205.122.886đ; nhưng được trừ đi số tiền 320.000.000đ do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn hỗ trợ. Còn lại ông H4, bà M2 phải thanh toán cho ngân hàng số tiền 1.204.990.501đ theo hợp đồng tín dụng (T và dài hạn) số 028/07-SM/HĐTD ngày 19/6/2007, được sửa đổi bởi phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 028/07-SM/PL/BS/HĐTD ngày 19/6/2008, do ông Tô H4, bà Lê Thị M2 và Ngân hàng TMCP A1 - Phòng G đã ký kết.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 08/7/2025, Ngân hàng TMCP A1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng bản án sơ thẩm gây thiệt hại nghiêm trọng đối với quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Quá trình chuyển nhượng nhà và đất ở là hợp pháp, tự nguyện và ông H4 không thể biết sự việc ông V đang có tranh chấp với bà H1, việc mua bán là ngay tình. Ngân hàng thực hiện đúng quy trình cho vay, có thẩm định hồ sơ nhà đất. Ngân hàng yêu cầu được tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 028/07-SM-HĐTC ngày 19/6/2007 ký giữa Ngân hàng TMCP A1 với ông Tô H4 và bà Lê Thị M2 để đảm bảo cho việc thi hành án. Giữ nguyên hợp đồng tín dụng, ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thiên H3 hỗ trợ cho Ngân hàng TMCP A1 số tiền 320.000.000 đồng.

Luật sư M1 trình bày: Bản án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà N1 đồng ý với ý kiến của Luật sư, không trình bày gì thêm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc giải quyết vụ án: Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 028/07-SM-HĐTC ngày 19/6/2007 ký giữa Ngân hàng TMCP A1 với ông Tô H4 và bà Lê Thị M2, xét thấy mặc dù khi thế chấp quyền sử dụng đất, ông H4, bà M2 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp đã được đăng ký nhưng theo quy định nghiệp vụ Ngân hàng, khi ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng phải tiến hành thẩm định, định giá tài sản thế chấp. Khi duyệt hồ sơ thế chấp cho ông H4, bà M2, Ngân hàng không xuống xem xét hiện trạng đất, xem ai đang quản lý sử dụng căn nhà..., trong khi gia đình bà H1 vẫn sinh sống ổn định từ năm 2007 tới thời điểm hiện nay. Điều này cho thấy Ngân hàng TMCP A1 không đảm bảo quy trình thẩm định dẫn tới hồ sơ thế chấp không đúng với quy định của pháp luật, Ngân hàng TMCP A1 đã không thực hiện việc xác minh chủ sở hữu hợp pháp thực chất là ai. Theo hướng

dẫn tại Mục 1 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía Ngân hàng không xuất trình được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo Ngân hàng TMCP A1 là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Bị đơn ông Lê Chí V, những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Vũ Phương T2, ông Tô H4, bà Lê Thị M2 và Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Tòa án sơ thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định xét xử vắng mặt theo quy định chung là có căn cứ.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Hợp đồng mua bán nhà số 11658/HĐ-MBN ngày 12/12/2005:

Tòa án nhân dân quận Gò Vấp thụ lý vụ án tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Chí V từ tháng 4/2006. Ngày 26/3/2008, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Trong các bản tự khai, biên bản hòa giải, giấy cam kết ngày 25/5/2006 do ông V viết (BL 127), ông V đã thừa nhận đứng tên giúp bà H1 để vay tiền ngân hàng và sẽ chịu trách nhiệm về số tiền vay của Ngân hàng Đ. Ông V đã nhiều lần cam kết đồng ý chuyển quyền sở hữu nhà trả cho bà H1 nhưng ông V vẫn không thực hiện.

Trong thời gian Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đang thụ lý giải quyết vụ án, ông V tiếp tục bán nhà đang tranh chấp cho ông H4 (vào tháng 5/2007) nhưng không báo cho ông H4 biết là nhà có tranh chấp cũng như không báo cho Tòa án nhân dân quận Gò Vấp biết việc bán nhà cho ông H4.

Ông V khai đã mua nhà theo đúng quy định của pháp luật từ bà H1 với giá 300.000.000 đồng nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc đã trả tiền cho bà H1. Ông V cho rằng đã mua nhà của bà H1 và đã chuyển quyền sở hữu một cách hợp pháp, nhà đã thuộc quyền sở hữu của ông V nhưng ông V cho bà H1 tiếp tục thuê lại căn nhà này với lý do để ở, không xuất trình được giấy tờ chứng minh việc cho bà H1 thuê lại là không có căn cứ.

Hợp đồng mua bán nhà số 11568/HĐ-MBN ngày 12/12/2005 giữa bà H1 và ông V đã ký kết tại Phòng C1 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu một giao

dịch dân sự khác. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà số 11658/HĐ-MBN 12/12/2005 giữa bà H1 và ông V là vô hiệu. Hợp đồng mua bán nhà trên, quyền và nghĩa vụ của các bên chưa được thực hiện trên thực tế.

[2.2]. Hợp đồng mua bán nhà số 4526/HĐ-MBN ngày 15/5/2007:

Ngày 15/5/2007, tại Phòng C1, ông H4, bà M2 đã thực hiện việc mua nhà với ông V theo Hợp đồng mua bán nhà số 4526/HĐ-MBN. Giữa ông V và ông H4 chỉ được chuyển giao quyền sở hữu trên giấy tờ, ông H4 chưa nhận bàn giao nhà, thực tế nhà C Q vẫn do bà H1 quản lý, sử dụng, bà H1 cũng chưa chuyển giao quyền sử dụng cho ông V cũng như ông H4.

Hợp đồng mua bán nhà số 11658/HĐ-MBN được lập giữa bà H1 và ông V bị vô hiệu theo Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên không làm phát sinh quyền sở hữu hợp pháp cho ông V, dẫn đến việc ông V không có cơ sở để định đoạt căn nhà này. Do đó, hợp đồng mua bán nhà số 4526/HĐ-MBN ngày 15/5/2007 giữa ông V, bà T2 với ông H4 bị vô hiệu.

Ông H4, bà M2 không là người thứ 3 ngay tình vì khi nhận chuyển nhượng căn nhà số C Q thì ông H4, bà M2 không thực hiện việc kiểm tra hiện trạng nhà đất trên thực tế mà vẫn thực hiện việc mua bán với ông V và không nhận nhà trên thực tế, nhà vẫn do bà H1 quản lý, sử dụng.

Do đó, ông H4 và bà M2 không có quyền sở hữu hợp pháp căn nhà số C Q, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.3]. Hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà và quyền sở hữu đất ở số 028/07-SM/HĐTC ngày 19/6/2007 giữa ông Tô H4, bà Lê Thị M2 và Ngân hàng TMCP A1 - Phòng giao dịch T ký tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh và hợp đồng tín dụng (T và dài hạn) số 028/07-SM/HĐTD ngày 19/6/2007, được sửa đổi bởi phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 028/07-SM/PL/BS/HĐTD ngày 19/6/2008 giữa ông Tô H4, bà Lê Thị M2 và Ngân hàng TMCP A1 - Phòng giao dịch T:

[2.3.1]. Đối với hợp đồng thế chấp số 028/07-SM/HĐTC ngày 19/6/2007, mặc dù khi thế chấp quyền sử dụng đất, ông H4, bà M2 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp đã được đăng ký nhưng theo quy định nghiệp vụ Ngân hàng, khi ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng phải tiến hành thẩm định, định giá tài sản thế chấp. Khi duyệt hồ sơ thế chấp cho ông H4, bà M2, Ngân hàng không xuống xem xét hiện trạng đất, xem ai đang quản lý sử dụng căn nhà... , trong khi gia đình bà H1 vẫn sinh sống ổn định từ năm 2007 tới thời điểm hiện nay. Điều này cho thấy Ngân hàng TMCP A1 không đảm bảo quy trình thẩm định dẫn tới hồ sơ thế chấp không đúng với quy định của pháp luật, Ngân hàng TMCP A1 đã không thực hiện việc xác minh chủ sở hữu hợp pháp thực chất là ai. Ngân hàng nhận thế chấp căn nhà nêu trên buộc biết hoặc phải biết tài sản thuộc sở hữu của ông H4, bà M2 hay của bà H1. Ngân hàng TMCP A1 không cung cấp được hồ sơ pháp lý và các tài liệu chứng cứ có liên quan đến việc cho ông H4 vay tiền. Theo hướng dẫn tại Mục 1 phần II Công văn số

64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng không đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó vô hiệu.

Mặt khác, trong thời gian Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đang thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Chí V, Ngân hàng nhận thế chấp căn nhà nêu trên là vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2.3.2]. Đối với hợp đồng tín dụng (T và dài hạn) số 028/07-SM/HĐTD ngày 19/6/2007, được sửa đổi bởi phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 028/07-SM/PL/BS/HĐTD ngày 19/6/2008, tuy ông H4, bà M2 đã vi phạm các cam kết tại hợp đồng tín dụng, khoản vay đã chuyển theo dõi nợ quá hạn. Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu không làm cho hợp đồng tín dụng vô hiệu, nên Hợp đồng tín dụng nói trên giữa ông H4, bà M2 với Ngân hàng vẫn tồn tại, chưa chấm dứt về quyền và nghĩa vụ. Khoản vay tại Hợp đồng tín dụng chuyển từ khoản vay có tài sản bảo đảm thành khoản vay không có tài sản bảo đảm. Việc Hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu từ khi giao kết, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định Hợp đồng mua bán nhà số 11658/HĐ-MBN ngày 12/12/2005 giữa bà H1 và ông V và hợp đồng mua bán nhà số 4526/HĐ-MBN ngày 15/5/2007 giữa ông V, bà T2 với ông H4 tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 3597/2001 do UBND Thành phố H cấp ngày 12/3/2001 cho bà Nguyễn Thị H1 đối với căn nhà số C Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; đăng ký biến động ngày 04/01/2006 cho ông Lê Chí V bằng hình thức chuyển nhượng; đăng ký biến động ngày 25/5/2007 cho ông Tô H4 bằng hình thức chuyển nhượng là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H1 gồm ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thanh N và bà Nguyễn Thiên H3 hỗ trợ cho Ngân hàng TMCP A1 số tiền 320.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với hậu quả pháp lý của hợp đồng mua bán nhà giữa bà H1 và vợ chồng ông V; hợp đồng mua bán nhà giữa ông V và vợ chồng ông H4, bà M2, do quá trình giải quyết vụ án các đương sự này không đến Tòa án làm việc nên Tòa án cấp sơ thẩm không thể giải quyết, nếu có tranh chấp sau này sẽ được giải quyết bằng vụ án khác là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP A1.

[3]. Ý kiến của Ngân hàng TMCP A1 không được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP A1 phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP A1.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà số 11658/HĐ-MBN, ngày 12/12/2005 đối với căn nhà số H (số cũ C) Q, Phường A, quận G lập tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Chí V vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà số 11658/HĐ-MBN, ngày 12/12/2005.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà số: 4526/HĐ-MBN ngày 15/5/2007 đối với căn nhà số H (số cũ C) Q, Phường A, quận G lập tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông vợ chồng ông Lê Chí V, bà Lê Vũ Phương T2 và ông Tô H4 vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà số: 4526/HĐ-MBN ngày 15/5/2007.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 028/07-SM/HĐTC ngày 19/6/2007 giữa ông Tô H4, bà Lê Thị M2 và Ngân hàng TMCP A1 - Phòng giao dịch T ký tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 028/07-SM/HĐTC ngày 19/6/2007 giữa ông Tô H4, bà Lê Thị M2 và Ngân hàng TMCP A1 - Phòng G.

- Buộc Ngân hàng TMCP A1 giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3597/2001 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 12/3/2001 cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thiên H3.

- Tuyên hủy đăng ký biến động ngày 04/01/2006 cho ông Lê Chí V bằng hình thức chuyển nhượng; đăng ký biến động ngày 25/5/2007 cho ông Tô H4

bằng hình thức chuyển nhượng đối với căn nhà số C Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công nhận quyền quản lý, sử dụng, sở hữu nhà và đất tại số H (số cũ C) Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn gồm ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thiên H3.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1.

Tuyên huỷ hợp đồng tín dụng (T và dài hạn) số 028/07-SM/HĐTD ngày 19/6/2007, được sửa đổi bởi phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 028/07-SM/PL/BS/HĐTD ngày 19/6/2008 giữa ông Tô H4, bà Lê Thị M2 và Ngân hàng TMCP A1 - Phòng G đã ký kết.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thành N1 và bà Nguyễn Thiên H3 hỗ trợ cho Ngân hàng TMCP A1 số tiền 320.000.000đồng (Ba trăm hai chục triệu đồng).

6. Buộc ông Tô H4 và bà Lê Thị M2 thanh toán số tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A1 số tiền 1.524.990.501 đồng, trong đó: nợ gốc: 319.867.615đ, nợ lãi: 1.205.122.886đ; nhưng được trừ đi số tiền 320.000.000đ do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn hỗ trợ. Còn lại ông H4, bà M2 phải thanh toán cho ngân hàng số tiền 1.204.990.501đ theo hợp đồng tín dụng (T và dài hạn) số 028/07-SM/HĐTD ngày 19/6/2007, được sửa đổi bởi phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 028/07-SM/PL/BS/HĐTD ngày 19/6/2008, do ông Tô H4, bà Lê Thị M2 và Ngân hàng TMCP A1 - Phòng G đã ký kết.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP A1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0003927 ngày 17/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt