

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: 905/2025/DS - PT

Ngày: 13-8-2025

V/v “Tranh chấp về hợp đồng
dân sự”.

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 Doãn Thị Kim Thúy.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thoa.

Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lành, 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: Bà Trần Thị Kim Nghĩa - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 25 tháng 7 và ngày 13 tháng 8 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 515/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1102/2024/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Toà án nhân dân huyện Củ Chi) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3109/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí L, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số D Tỉnh lộ 8, Ấp D, xã C (trước đây là xã P, huyện C), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Đồng Hành T, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thụy H, sinh năm 1979; Cùng địa chỉ: Số E Đường số D, ấp T, xã C (trước đây là xã T, huyện C), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đồng Hành T: Luật sư Đoàn Thị Thiên Thanh T1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, Trưởng Văn phòng Luật sư Đoàn Gia P. Địa chỉ: Số A Tỉnh lộ 8, xã T (trước đây là Khu phố B, thị trấn C, huyện C), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V); Địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và Tầng B, Tòa nhà S - A Đường P, phường S (trước đây là phường B, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng là ông/bà: Trần Anh T2 và/hoặc Dương Tuấn H1 và/hoặc Ông Hoàng P1 và/hoặc Đảng Như N; Địa chỉ liên lạc: C L, Phường N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền - Giấy ủy quyền số: 211713.25 ngày 21/7/2025 của Ngân hàng TMCP Q1).

- Ông Đồng Ngọc Q, sinh năm 1982;

- Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Số E, ấp T, xã X (trước đây là xã T, huyện H), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Đồng Thụy Quỳnh N1, sinh năm 2003; Địa chỉ: Số E Đường số D, ấp T, xã C (trước đây là xã T, huyện C), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Đồng Xuân T3, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số F, ấp T, xã X (trước đây là xã T, huyện H), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đồng Hành T và bà Nguyễn Thụy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Chí L trình bày:

Do có mối quan hệ thân tình nên bà Nguyễn Thụy H và ông Đồng Hành T có hỏi vay, mượn tiền của ông L để thanh toán nợ ngoài xã hội. Ngày 10/5/2021, ông L với vợ chồng ông T, bà H ký kết Hợp đồng vay tiền số 001923 và 001924 ngày 10/5/2021 lập tại Văn phòng C, theo đó ông L cho bà H, ông T vay tổng số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng; Thời hạn vay là 02 tháng.

Đến ngày 17/8/2021, do không có khả năng trả nợ, ông T, bà H đồng ý ký kết với ông L Giấy đặt tiền cọc chuyển nhượng nhà đất diện tích 137,5m² thuộc Thửa 795, Tờ bản đồ số 4, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 340993, sổ vào sổ cấp GCN: CH05421 do UBND huyện C cấp ngày 26/02/2014 với giá chuyển nhượng 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng. Ông L đã đặt cọc số tiền Đợt 1 là 290.000.000 (Hai trăm chín mươi triệu) đồng; Đợt 2 là 320.000.000 (Ba trăm hai mươi triệu) đồng vào ngày ký hợp đồng 17/8/2021.

Sau đó, ông L phát hiện thửa đất nêu trên không phải do ông T, bà H đứng tên giấy chứng nhận mà đã chuyển dịch cho ông Đồng Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Ngọc D (là em ruột và em dâu của ông T). Vì vậy, ông L liên hệ với ông T, bà H để xác định việc ai là chủ sở hữu nhà đất thì bà H có lập Văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên dùm nhà và đất vào ngày 12/12/2021 để ông L vay tiền ngân hàng giúp cho ông T, bà H lấy tiền trả lại cho ông L. Ngày 07/01/2022, ông T, bà H đã yêu cầu ông Q, bà D (do ông Đồng Xuân T3 đại diện theo ủy quyền) ký chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông L, Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 000760, quyền số 02/2022 TP/CC-

SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 27/01/2022, ông L tiếp tục thanh toán cho ông T, bà H thêm 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Ngày 03/9/2022, ông T, bà H cùng con là chị Đồng Thụy Quỳnh N1 ghi giấy nhận tiền cọc của ông L số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, có ông T và bà H ký tên trên Giấy nhận tiền. Từ ngày 03/10/2022 đến 06/10/2022, ông T, bà H nhận tiếp số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Ông L đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông T, bà H. Ông L đã lập thủ tục đăng bộ sang tên, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C cập nhật biến động sang tên ông L ngày 24/01/2022.

Sau khi hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên, ông L đã thế chấp nhà, đất nêu trên, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng số 804 Quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/02/2022 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 theo Hợp đồng tín dụng số 7574804.22 ngày 15/02/2022. Theo thỏa thuận giữa ông L với ông T, bà H thì ông L nhận chuyển nhượng nhà, đất để vay ngân hàng nhằm giúp ông T, bà H trả nợ, nhưng ông T, bà H không thực hiện việc trả nợ ngân hàng cũng như không trả tiền nợ cho ông L, làm cho ông L lâm vào cảnh nợ xấu ngân hàng.

Ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với ông T, bà H và ông Q, bà D như sau:

1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 000760, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2022 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Chí L với ông Đồng Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Ngọc D. Công nhận ông L là chủ sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 137,5m² thuộc Thửa 795, Tờ bản đồ số 4 xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 340883, số vào sổ cấp GCN: CH05421 do UBND huyện C cấp ngày 26/02/2014, cập nhật biến động ngày 18/11/2021 và 24/01/2022.

2. Buộc ông T, bà H, chị N1 phải giao nhà, đất cho ông L theo thỏa thuận. Ông L sẽ hỗ trợ chi phí thuê nhà trong thời hạn 06 (sáu) tháng để ông T, bà H, chị N1 có chỗ lưu trú đảm bảo cuộc sống với mức 3.000.000 (Ba triệu) đồng/tháng, tổng cộng là 18.000.000 (Mười tám triệu) đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của V thì ông L đồng ý sẽ trả toàn bộ số tiền nợ, cả gốc và lãi cho V. Trường hợp ông L không trả được nợ thì VIB được quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, ông L chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đồng Hành T: Có mặt tại phiên tòa giải ngày 15/12/2023, nhưng không trình bày gì.

Bị đơn bà Nguyễn Thụy H: Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Đồng Ngọc Q trình bày:

Trước đây bà D, ông Q có cho bà Nguyễn Thụy H mượn số tiền 1.900.000.000 (Một tỷ chín trăm triệu) đồng, do bà H không trả được số tiền đã mượn nên đã đồng ý chuyển nhượng căn nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 340883, Số vào sổ cấp GCN:

CH05421 do UBND huyện C cấp ngày 26/02/2014 cho bà D, ông Q, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C cập nhật sang tên ngày 18/11/2021. Khoảng cuối năm 2022, bà D, ông Q có làm ủy quyền cho ông Đồng Xuân T3 (là anh ruột của ông Q) đi làm thủ tục vay Ngân hàng giúp bà D, ông Q, nhưng sau đó ông T3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L thì bà D, ông Q không biết. Bà D yêu cầu bà H phải trả lại cho bà số tiền 1.900.000.000 (Một tỷ chín trăm triệu) đồng. Trường hợp bà H không trả tiền thì bà D yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L; Yêu cầu ông T, bà H phải giao nhà cho bà D, ông Q.

Tại Biên bản ghi nhận ý kiến ngày 12/7/2024, bà D xác định: Sau khi ông Đồng Xuân T3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Chí L, được công chứng số: 000760, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, thì có thông báo cho bà D biết. Bà xác định đã chuyển nhượng thửa đất số 795, Tờ bản đồ số 4, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông L. Ông L đã lập thủ tục đăng bộ sang tên và đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q1 giúp cho bà D. Bà D đồng ý yêu cầu của ông L về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, ông Q (do ông T3 đại diện) với ông L, được công chứng số: 000760, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2022 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà muốn ông L hỗ trợ thêm cho vợ chồng bà và ông Q số tiền 170.000.000 (Một trăm bảy mươi triệu) đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc L1, ông Huỳnh Hồng P2 trình bày:

Ngân hàng TMCP Q1 đã ký với ông Nguyễn Chí L các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 7574804.22 ngày 15/02/2022 với nội dung: VIB cho ông Nguyễn Chí L vay số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng; Mục đích vay vốn: Bù đắp tiền mua bất động sản tại thửa đất số 795, Tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn vay: 300 tháng; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 12,5%/năm. Lãi suất này sẽ được V chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng trả 5.000.000 (Năm triệu) đồng cùng với ngày trả lãi, số tiền gốc còn lại trả vào kỳ cuối cùng; Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 10, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 10/3/2022. Trả phí: Theo quy định của V từng thời kỳ. Ngày 25/02/2022, V đã giải ngân cho ông L theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 7574804(1).22 với số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng.

- Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ ngày 14/02/2022 của ông Nguyễn Chí L, các văn bản của ông L đã ký với V về việc sử dụng thẻ tín dụng quốc tế. Ngày 16/02/2022, V đồng ý cấp thẻ tín dụng ông Linh chi T4 như sau: Số tài khoản thẻ 000000000590099; Loại thẻ: V; Hạn mức thẻ: 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng. Số tài khoản thẻ 000000000590100, loại thẻ: V; Hạn mức thẻ: 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Số tài khoản thẻ 000000000590101, loại thẻ: V; Hạn mức thẻ: 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Lãi suất, phí theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Căn cứ tại điểm 9.1.3 khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 5792965.22.637 ngày 21/02/2022, ông L bị coi là đã vi phạm các điều khoản của Hợp đồng nếu “Bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào mà theo Bên A là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng này hoặc Bên B mất khả năng trả nợ. Hiện tại, ông L là nguyên đơn trong vụ kiện dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết. Trong đó, tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông L tại V liên quan đến tranh chấp của vụ án. Xét việc tranh chấp trên ảnh hưởng đến quyền lợi của V.

Tính đến ngày 20/12/2024, ông L đã trả cho V số tiền tổng cộng là 340.541.355 (Ba trăm bốn mươi triệu năm trăm bốn mươi một nghìn ba trăm năm mươi lăm) đồng. Trong đó: Nợ gốc: 81.612.684 đồng; Nợ lãi: 258.928.671 đồng; Còn nợ VIB số tiền tổng cộng là: 2.263.774.493 (Hai tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm chín mươi ba) đồng. Vì vậy, V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L phải thanh toán ngay cho VIB số tiền tạm tính đến ngày 20/12/2024 là: 2.263.774.493 (Hai tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm chín mươi ba) đồng, bao gồm:

- Nợ Hợp đồng tín dụng số 7574804.22: Nợ gốc 1.417.450.016 đồng; Nợ lãi trong hạn 31.368.054 đồng; Nợ lãi quá hạn: 442.937.042 đồng.

- Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000590099: Nợ gốc 74.072.030 đồng; Nợ lãi trong hạn: 43.899.782 đồng; Nợ lãi quá hạn: 49.256.610 đồng.

- Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000590100: Nợ gốc 46.588.430 đồng; Nợ lãi trong hạn: 26.542.780 đồng; Nợ lãi quá hạn: 39.857.814 đồng.

- Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000590101: Nợ gốc 31.656.730 đồng; Nợ lãi trong hạn: 17.192.712 đồng; Nợ lãi quá hạn: 42.952.493 đồng.

VIB được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 20/12/2024 cho đến khi ông L trả xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng số 7574804.22 ngày 15/02/2022 và Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế ngày 16/02/2022 của ông L đã ký với V.

Trong trường hợp ông L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, thì VIB có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 795, Tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 340883, Số vào sổ cấp GCN: CH05421 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/02/2014, cập nhật thay đổi lần cuối ngày 24/01/2022 đứng tên ông Nguyễn Chí L” theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 804, Quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 công chứng ngày 21/02/2022 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 cho VIB. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đồng Thụy Huỳnh N2: Vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Xuân T3: Vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Chí L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông đồng ý hỗ trợ thêm cho bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Đồng Ngọc Q số tiền 170.000.000 (Một trăm bảy mươi triệu) đồng, trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Ông Đồng ý hỗ trợ cho ông Đồng Hành T, bà Nguyễn Thụy H số tiền thuê nhà trong thời gian 06 tháng, mỗi tháng 3.000.000 (Ba triệu) đồng, tổng cộng là 18.000.000 (Mười tám triệu) đồng, thi hành khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Huỳnh Hồng P2 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan VIB giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1102/2024/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2024 của của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Tòa án nhân dân huyện Củ Chi) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí L.

1.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000760/HĐ-CNQSDĐ ngày 07/01/2022 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông L với ông Q, bà D (do ông Đồng Xuân T3 đại diện).

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông L hỗ trợ cho bà D, ông Q số tiền 170.000.000 (Một trăm bảy mươi triệu) đồng, thi hành trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của D, ông Q cho đến khi thi hành án xong, ông T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3. Công nhận ông L là chủ sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 137,5m² thuộc Thửa 795, Tờ bản đồ số 4, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 340883, Sổ vào sổ cấp GCN: CH05421 do UBND huyện C cấp ngày 26/02/2014, cập nhật biến động ngày 18/11/2021 và 24/01/2022.

1.4. Buộc buộc ông T, bà H, chị N2 phải giao nhà, đất cho ông L. Ông L đồng ý hỗ trợ chi phí thuê nhà trong thời hạn 06 (Sáu) tháng để ông T, bà H có chỗ lưu trú đảm bảo cuộc sống với mức 3.000.000 (Ba triệu) đồng/tháng, tổng cộng là 18.000.000 (Mười tám triệu) đồng, thi hành khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông T, bà H cho đến khi thi hành án xong, ông T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành

án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

2.2. Buộc ông Nguyễn Chí L phải thanh toán cho VIB số tiền nợ tạm tính đến ngày 20/12/2024 là: 2.263.774.493 (Hai tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm chín mươi ba) đồng, bao gồm: Nợ Hợp đồng tín dụng số 7574804.22; Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000590099; nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000590100; Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000 590101.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7574804.22 ngày 15/02/2022; Bản chấp thuận điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB kèm với Đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 14/02/2022 giữa ông L và Ngân hàng, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

2.2. Trong trường hợp ông L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, thì VIB có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 795, Tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 340883, Số vào sổ cấp GCN: CH05421 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/02/2014, cập nhật thay đổi lần cuối ngày 24/01/2022 đứng tên ông Nguyễn Chí L” theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 804, Quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 công chứng ngày 21/02/2022 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 cho VIB. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V.

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

Ngày 24/02/2025, bị đơn ông Đồng Hành T và bà Nguyễn Thụy H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Chí L, Luật sư Đoàn Thị Thiên Thanh T1 là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, bị đơn ông Đồng Hành T và

bà Nguyễn Thụy H cùng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000760/HĐ-CNQSĐĐ ngày 07/01/2022 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Chí L với ông Đồng Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Ngọc D (do ông Đồng Xuân T3 đại diện).

2. Công nhận ông Nguyễn Chí L là chủ sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 137,5m² thuộc Thửa 795, Tờ bản đồ số 4, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 340883, Sổ vào sổ cấp GCN: CH05421 do UBND huyện C cấp ngày 26/02/2014, cập nhật biến động ngày 18/11/2021 và 24/01/2022.

3. Ông Nguyễn Chí L phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) số tiền nợ tạm tính đến ngày 20/12/2024 là: 2.263.774.493 (Hai tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm chín mươi ba) đồng, bao gồm: Nợ Hợp đồng tín dụng số 7574804.22; nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000590099; Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000590100; Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000 590101.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Chí L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7574804.22 ngày 15/02/2022; Bản chấp thuận điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) kèm với Đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 14/02/2022 giữa ông L và Ngân hàng, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

4. Bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T cùng có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Chí L số tiền nợ còn thiếu là 2.960.000.000 (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tại thời điểm bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T thanh toán số tiền nợ cho ông Nguyễn Chí L, mà ông Nguyễn Chí L chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) thì số tiền này được ưu tiên chuyển trả vào Tài khoản của ông Nguyễn Chí L tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) để trả nợ cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 7574804.22 ngày 15/02/2022; Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000590099; Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000590100; Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000 590101 giữa ông L và Ngân hàng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử phúc thẩm cho đến khi thi hành án xong, nếu của ông T, bà H chưa thanh toán số tiền trên cho ông L, thì ông T, bà

H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Ngay sau khi ông Nguyễn Chí L thanh toán xong cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) số tiền nợ và lãi cho hợp đồng tín dụng trên và bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T đã thanh toán xong cho ông Nguyễn Chí L số tiền nợ là 2.960.000.000 (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng. Bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T được quyền liên hệ Văn phòng Đ, và các cơ quan chức năng để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 795, Tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho chủ sử dụng, sở hữu là bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T theo quy định pháp luật.

6. Trong trường hợp ông Nguyễn Chí L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V), thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 795, Tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 340883, Sổ vào sổ cấp GCN: CH05421 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/02/2014, cập nhật thay đổi lần cuối ngày 24/01/2022 đứng tên ông Nguyễn Chí L” theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 804, Quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 công chứng ngày 21/02/2022 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 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V). Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V);

6.1. Trường hợp Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V), thì bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T không phải thanh toán cho ông Nguyễn Chí L số tiền là 2.960.000.000 (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng ngay khi thực hiện xong việc kê biên, phát mại tài sản;

6.2. Trường hợp giá trị tài sản sau khi kê biên, phát mại thấp hơn 2.960.000.000 (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng thì bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Chí L số tiền còn thiếu để đảm bảo thanh toán đủ số nợ 2.960.000.000 (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng;

6.3. Trường hợp giá trị tài sản sau khi kê biên, phát mại cao hơn 2.960.000.000 (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng thì ông Nguyễn Chí L có

trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T số tiền dư chênh lệch sau khi trừ 2.960.000.000 (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng, ngay khi nhận được tiền Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) thanh toán hoàn trả.

6.4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người có yêu cầu cho đến khi thi hành án xong, người bị yêu cầu còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Chí L hỗ trợ cho ông Đồng Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Ngọc D số tiền 170.000.000 (Một trăm bảy mươi triệu) đồng, thi hành trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của D, ông Q cho đến khi thi hành án xong, ông T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Các bên chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật.

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

Về tố tụng: 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 trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm và ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Về án phí các bên phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1.] Xét, đơn kháng cáo của bị đơn ông Đồng Hành T và bà Nguyễn Thụy H trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[1.2.] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đồng Ngọc Q, ông Đồng Xuân T3 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa; Bà Đồng Thụy Quỳnh N1 có đơn xin vắng mặt, các đương sự vắng mặt không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn; Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V), do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự chỉ xem xét các tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã giao nộp có trong hồ sơ để giải quyết vụ án là phù hợp. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000760/HĐ-CNQSĐĐ ngày 07/01/2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 có yêu cầu độc lập về hợp đồng tín dụng, đối chiếu với Điều 385 Bộ luật Dân sự 2015, có đủ cơ sở xác định đây là quan hệ giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng, bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng dân sự” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về việc đưa người vào tham gia tố tụng: Sơ thẩm nhận định tại phiên tòa ngày 30/7/2024, ông L, bà D trình bày rằng ông T đang sống cùng với hai con gồm chị Đồng Thụy Tuyết M, sinh năm 2001 và chị Đồng Thụy Quỳnh N1, sinh năm 2003 trên phần đất là đối tượng có tranh chấp tuy nhiên kết quả xác minh tại Công an xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xác định chỉ có chị Đồng Thụy Quỳnh N1 sống cùng ông T. Do các đương sự trình bày đều không phải là người thực tế cư trú nên sơ thẩm không đưa bà Đồng Thụy Tuyết M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm việc các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội và không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Có cơ sở chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3.] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Chí L không phải chịu án phí cho yêu cầu khởi kiện đối với ông T, bà H. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0020323 ngày 02/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Nguyễn Chí L phải chịu án phí do có nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập của V là: 77.275.490 (Bảy mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn bốn trăm chín mươi) đồng.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí V đã nộp 30.795.603 (Ba mươi triệu bảy trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm lẻ ba) đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0018035 ngày 29/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn ông Đồng Hành T, bà Nguyễn Thụy H phải chịu án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

[4.] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 thì bị đơn ông Đồng Hành T và bà Nguyễn Thụy H mỗi người phải chịu án phí số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Nhưng được cản trừ vào tạm ứng án phí số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng ông Đồng Hành T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0063688 ngày 24/02/2025 và số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng bà Nguyễn Thụy H đã nộp theo Biên lai thu số 0063687 ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 133, Điều 164, khoản 1 Điều 166, khoản 1 và 2 Điều 299, Điều 398, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95, khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng; Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Sửa Bản án sơ thẩm 1102/2024/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2024 của của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh). Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000760/HĐ-CNQSDĐ ngày 07/01/2022 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Chí L với ông Đồng Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Ngọc D (do ông Đồng Xuân T3 đại diện).

2. Công nhận ông Nguyễn Chí L là chủ sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 137,5m² thuộc Thửa 795, Tờ bản đồ số 4, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 340883, Sổ vào sổ cấp

GCN: CH05421 do UBND huyện C cấp ngày 26/02/2014, cập nhật biến động ngày 18/11/2021 và 24/01/2022.

3. Ông Nguyễn Chí L phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) số tiền nợ tạm tính đến ngày 20/12/2024 là: 2.263.774.493 (Hai tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm chín mươi ba) đồng, bao gồm: Nợ Hợp đồng tín dụng số 7574804.22; nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000590099; Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000590100; Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000 590101.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Chí L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7574804.22 ngày 15/02/2022; Bản chấp thuận điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) kèm với Đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 14/02/2022 giữa ông L và Ngân hàng, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

4. Bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T cùng có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Chí L số tiền nợ còn thiếu là 2.960.000.000 (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tại thời điểm bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T thanh toán số tiền nợ cho ông Nguyễn Chí L, mà ông Nguyễn Chí L chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) thì số tiền này được ưu tiên chuyển trả vào Tài khoản của ông Nguyễn Chí L tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) để trả nợ cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 7574804.22 ngày 15/02/2022; Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000590099; Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000590100; Nợ thẻ tín dụng số tài khoản 000000000 590101 giữa ông L và Ngân hàng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử phúc thẩm cho đến khi thi hành án xong, nếu của ông T, bà H chưa thanh toán số tiền trên cho ông L, thì ông T, bà H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Ngay sau khi ông Nguyễn Chí L thanh toán xong cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) số tiền nợ và lãi cho hợp đồng tín dụng trên và bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T đã thanh toán xong cho ông Nguyễn Chí L số tiền nợ là 2.960.000.000 (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng. Bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T được quyền liên hệ Văn phòng Đ, và các cơ quan chức năng để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 795, Tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho chủ sử dụng, sở hữu là bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T theo quy định pháp luật.

6. Trong trường hợp ông Nguyễn Chí L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V), thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 795, Tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BR 340883, Sổ vào sổ cấp GCN: CH05421 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/02/2014, cập nhật thay đổi lần cuối ngày 24/01/2022 đứng tên ông Nguyễn Chí L” theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 804, Quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 công chứng ngày 21/02/2022 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 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V). Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V);

6.1. Trường hợp Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V), thì bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T không phải thanh toán cho ông Nguyễn Chí L số tiền là 2.960.000.000 (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng ngay khi thực hiện xong việc kê biên, phát mại tài sản;

6.2. Trường hợp giá trị tài sản sau khi kê biên, phát mại thấp hơn 2.960.000.000 (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng thì bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Chí L số tiền còn thiếu để đảm bảo thanh toán đủ số nợ 2.960.000.000 (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng;

6.3. Trường hợp giá trị tài sản sau khi kê biên, phát mại cao hơn 2.960.000.000 (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng thì ông Nguyễn Chí L có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thụy H, ông Đồng Hành T số tiền dư chênh lệch sau khi trừ 2.960.000.000 (Hai tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng, ngay khi nhận được tiền Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) thanh toán hoàn trả.

6.4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người có yêu cầu cho đến khi thi hành án xong, người bị yêu cầu còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Chí L hỗ trợ cho ông Đồng Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Ngọc D số tiền 170.000.000 (Một trăm bảy mươi triệu) đồng, thi hành trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của D, ông Q cho đến khi thi hành án xong, ông T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Về án phí dân sự:

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Chí L không phải chịu án phí cho yêu cầu khởi kiện đối với ông T, bà H. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0020323 ngày 02/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Nguyễn Chí L phải chịu án phí do có nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) là: 77.275.490 (Bảy mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn bốn trăm chín mươi) đồng.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V) đã nộp 30.795.603 (Ba mươi triệu bảy trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm lẻ ba) đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0018035 ngày 29/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn ông Đồng Hành T, bà Nguyễn Thụy H phải chịu án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

8.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đồng Hành T và bà Nguyễn Thụy H mỗi người phải chịu án phí số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Nhưng được căn trừ vào tạm ứng án phí số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng ông Đồng Hành T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0063688 ngày 24/02/2025 và số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng bà Nguyễn Thụy H đã nộp theo Biên lai thu số 0063687 ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà H, ông T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa Phúc thẩm 3;
- Viện phúc thẩm 3;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Khu vực 8 – TP.HCM;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 – TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs.

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

Doãn Thị Kim Thúy