

Bản án số: 940/2025/DS-PT
Ngày 20-8-2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín
dụng, hợp đồng thế chấp”

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 Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – 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 Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13, 20 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 204/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35A/2025/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 347/2025/QĐPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 (Ngân hàng TMCP K1); trụ sở: Số D đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là phường R, tỉnh An Giang); địa chỉ liên hệ: Số B đường Y, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1986; địa chỉ liên lạc: 47/5A9, ĐN2, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) và ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1989; Địa chỉ liên lạc: Số I, đường C, phường V, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Theo Quyết định số 3611/QĐ-NHKL ngày 11/9/2023 và 2039/QĐ-NHKL ngày 24/7/2024), có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trà Thị Thúy H, sinh năm 1961; địa chỉ: Số B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

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

1. Ông Đào Duy K, sinh năm 1971, có mặt;

2. Bà Lưu Thị H1, sinh năm 1981; Cùng thường trú: Xã H, huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Chỗ ở hiện nay: Tổ F, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ông Trần Mậu Q, sinh năm 1973, địa chỉ: Số A đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Ông Trần Mậu D, sinh năm 1980, có yêu cầu xét xử vắng mặt

5. Bà Lê Thị Thu H2, sinh năm 1983; Cùng cư trú: Tổ F, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn Lâm V1, sinh năm 1989, có mặt

7. Bà Lê Thị H3, sinh năm 1987;

Chỗ ở hiện nay: Tổ F, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu xét xử vắng mặt.

8. Ông Võ Phi L1, sinh năm 1979; chỗ ở hiện nay: Số B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

9. Ông Hoàng Tấn M, sinh năm 1977 và bà Huỳnh Thị Thu V2, sinh năm 1981. Chỗ ở hiện nay: Số A đường N, K, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), ông M có mặt, bà V2 có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/5/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Phạm Văn L trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 – chi nhánh B1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng K1) ký hợp đồng tín dụng số 0029/2019/HĐTD/0100-5057 ngày 18/01/2019 với bà Trà Thị Thúy H. Theo đó, Ngân hàng K1 cho bà H vay số tiền 500.000. 000 đồng, thời hạn vay: 240 tháng; mục đích vay: Hoàn vốn

chuyển nhượng quyền sử dụng đất; lãi suất vay: 12,2%/năm, lãi suất vay được điều chỉnh theo quy định tại hợp đồng tín dụng số 0029/2019/HĐTD/0100-5057 ngày 18/01/2019; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất lãi chậm trả 10%/năm. Ngày 22/01/2019, Ngân hàng K1 đã giải ngân cho bà Hằng số tiền 500.000.000 đồng.

Để bảo đảm khoản vay nêu trên, bà H đã ký kết với Ngân hàng K1 hợp đồng thế chấp tài sản số 0029/2019/HĐTD/0100-5057 ngày 18/01/2019. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện tích 335,3m² thuộc thửa đất số: 2167, tờ bản đồ số 66 tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH10226 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/4/2013 cho bà Trà Thị Thúy H. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 533, quyền số 01TP/CC-SCCC/HĐGD, ngày 18/01/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Thực hiện hợp đồng, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 22/5/2023. Tính đến ngày 20/02/2025, bà H còn nợ số tiền 566.327.669 đồng, trong đó: Nợ gốc 422.000.000 đồng; lãi trong hạn: 108.000.704 đồng; lãi phạt chậm trả: 34.307.150 đồng; lãi quá hạn: 2.019.816 đồng.

Do đó, Ngân hàng K1 khởi kiện yêu cầu bà H phải trả số tiền vay còn nợ và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả xong các khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng. Trường hợp bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng K1 thì Ngân hàng K1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện tích 335,3m² thuộc thửa đất số: 2167, tờ bản đồ số 66 tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH10226 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/4/2013 cho bà Trà Thị Thúy H. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 533, quyền số 01TP/CC-SCCC/HĐGD, ngày 18/01/2019. Trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ thu hồi nợ thì Ngân hàng K1 yêu cầu bà H tiếp tục nghĩa vụ trả nợ.

Bị đơn bà Trà Thị Thúy H trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn về việc ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Ngoài ra, đối với tài sản thế chấp cho nguyên đơn thì trước khi thế chấp bà H đã thông báo với ngân hàng về việc đã chuyển nhượng một phần diện tích đất bằng giấy tay cho một số người và hiện nay họ đã xây nhà và sinh sống trên đất nhưng ngân hàng xác định vẫn nhận thế chấp. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H đồng ý trả tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 20/02/2025 là 566.327.669 đồng, trong đó: Nợ gốc 422.000.000 đồng; lãi trong hạn: 108.000.704 đồng; lãi phạt chậm trả: 34.307.150 đồng; lãi quá hạn: 2.019.816 đồng nhưng do khó khăn chưa có khả năng thanh toán nợ, đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện về thời gian để bà H bán tài sản là phần diện tích đất còn lại của bà H để thanh toán cho

nguyên đơn. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc trường hợp bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện tích 335,3m² thuộc thửa đất số: 2167, tờ bản đồ số 66 tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH10226 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/4/2013 cho bà Trà Thị Thúy H thì bà H chỉ đồng ý phát mãi đối với phần diện tích đất còn lại của bà, phần diện tích đất bà đã chuyển nhượng bằng giấy tay và những người mua đất đã xây nhà sinh sống thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Duy K và bà Lưu Thị H1 trình bày: Ngày 08/02/2008, vợ chồng ông kiên và bà H1 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà H diện tích đất 42m² (3m x 12m), sau đó ông và bà xây dựng căn nhà 01 trệt, 01 lầu, ông K và gia đình sinh sống từ đó cho đến nay. Bà H thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trong đó có tài sản của ông K, bà H1 nhưng ông, bà hoàn toàn không biết và không đúng quy định, ông K và bà H1 không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản của ngân hàng vì tài sản trên đất bà H thế chấp có tài sản của ông K, bà H1. Đối với khoản vay của bà H với ngân hàng thì ông, bà không có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Mậu Q trình bày: Ngày 11/11/2016, ông Q nhận chuyển nhượng bằng giấy tay với ông Trần Hưng L2 diện tích đất 72m² (6m x 12m), với giá 395.000.000 đồng, đã xây dựng căn nhà trên đất và sinh sống từ đó cho đến nay. Nguồn gốc phần đất ông L2 chuyển nhượng cho ông Q là do ông L2 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ ông Võ Văn T (ông T là chồng bà H) từ năm 2010. Bà H thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trong đó có tài sản của ông Q, là không đúng quy định, ông Q không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản của ngân hàng vì tài sản trên đất bà H thế chấp có tài sản của ông Q. Đối với khoản vay của bà H với ngân hàng thì ông không có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Lâm V1 và bà Lê Thị H3 trình bày: Ngày 09/5/2018, vợ chồng ông V1, bà H3 nhận chuyển nhượng căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất của bà H diện tích đất 48m² với giá 760.000.000 đồng và sinh sống từ đó cho đến nay. Việc mua bán được lập vi bằng ngày 09/5/2018. Bà H thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trong đó có tài sản của ông V1, bà H3 nhưng ông, bà hoàn toàn không biết và không đúng quy định, ông V1, bà H3 không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản của ngân hàng vì tài sản trên đất bà H thế chấp có tài sản của ông V1, bà H3. Đối với khoản vay của bà H với ngân hàng thì ông, bà không có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Mậu D và bà Lê Thị Thu H2 trình bày: Ngày 10/6/2013, vợ chồng ông D, bà H2 nhận chuyển nhượng của bà H diện tích đất 48m² với giá 144.000.000 đồng, việc mua bán bằng giấy tay,

sau đó ông bà xây nhà và sống từ đó cho đến nay. Bà H thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trong đó có tài sản của ông D và bà H2 nhưng ông, bà hoàn toàn không biết và không đúng quy định, ông D, bà H2 không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản của ngân hàng vì tài sản trên đất bà H thế chấp có tài sản của ông D, bà H2. Đối với khoản vay của bà H với ngân hàng thì ông, bà không có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Tấn M và bà Huỳnh Thị Thu V2 thống nhất trình bày: Ông M mua đất của bà H vào năm 2004 và xây 03 căn ki ốt vào năm 2017. Ông M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc phát mãi tài sản của ông.

Bản án sơ thẩm số 35A/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 đối với bị đơn bà Trà Thị Thúy H.

Về nghĩa vụ thanh toán nợ: Buộc bà Trà Thị Thúy H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 số nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 0029/2019/HĐTD/0100-5057 ký ngày 18/01/2019 tính đến ngày 20/02/2025 là 566.327.669 đồng, trong đó: Nợ gốc 422.000.000 đồng; lãi trong hạn: 108.000.704 đồng; lãi phạt chậm trả: 34.307.150 đồng; lãi quá hạn: 2.019.816 đồng. Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 21/02/2025 cho đến khi bà Trà Thị Thúy H trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 335,3m² thuộc thửa đất số: 2167, tờ bản đồ số 66 tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH10226 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/4/2013 cho bà Trà Thị Thúy H.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 0029/2019/HĐTD/0100-5057 ký ngày 18/01/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 và bà Trà Thị Thúy H vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, kháng nghị, quy định về thi hành án.

Ngày 04 tháng 3 năm 2025, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng thế chấp và phát mãi tài sản thế chấp theo quy định.

Ý kiến bị đơn: chấp nhận thanh toán nợ cho ngân hàng, đồng ý cho ngân hàng phát mãi một phần diện tích đất còn lại của bà H, các phần đất bà H đã chuyển nhượng cho người khác thì không chấp nhận phát mãi vì khi ngân hàng đến xem xét thẩm định tài sản trước khi vay thì bà H có nói đã chuyển nhượng một phần cho người khác cất nhà ở nhưng ngân hàng vẫn đồng ý cho vay.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Duy K, ông Nguyễn Văn Lâm V1, ông Võ Phi L1, ông Hoàng Tấn M: không chấp nhận kháng cáo, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy, phần đất còn lại bà H chưa chuyển nhượng cho người khác có nhà do bà H xây dựng thì bà H đồng ý phát mãi đối với phần nhà, đất này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc đối với diện tích bà H đồng ý phát mãi để xác định diện tích, ranh giới rõ ràng có đảm bảo điều kiện phát mãi tài sản hay không nhưng lại tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu toàn bộ là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Ngân hàng K1.

- Trên phần đất có căn nhà cấp 4 của bà H xây dựng, hiện bà H cùng với vợ chồng con trai là ông Nguyễn Phi L3, bà Lê Thị H4 và 01 người con của ông L3. Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông L3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng lại không triệu tập, không lấy ý kiến của ông L3. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa bà Lê Thị H4 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Từ những căn cứ trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc không đo đạc, không xác định ranh giới đối với phần đất bị đơn đồng ý phát mãi tài sản, không triệu tập, không lấy ý kiến của ông L3, không đưa đủ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng là không phù hợp quy định pháp luật, chưa đủ cơ sở để giải quyết nội dung vụ án, do đó kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật TTDS năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, huỷ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 35A/2025/DS-ST ngày 212/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay Tòa án nhân dân khu vực 15) giải quyết lại theo đúng thẩm quyền.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị H1, ông Trần Mậu Q, ông Trần Mậu D, bà Lê Thị Thu H2, bà Lê Thị H3, bà Huỳnh Thị Thu V2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt (nay còn ông Võ Phi L1 vắng mặt con của bà H4 chưa có đơn xin vắng mặt). Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định.

[2] Các đương sự không kháng cáo phần bản án sơ thẩm về nghĩa vụ thanh toán nợ của bản án sơ thẩm về việc: Buộc bà Trà Thị Thúy H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 số nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 0029/2019/HĐTD/0100-5057 ký ngày 18/01/2019 tính đến ngày 20/02/2025 là 566.327.669 đồng, trong đó: Nợ gốc 422.000.000 đồng; lãi trong hạn: 108.000.704 đồng; lãi phạt chậm trả: 34.307.150 đồng; lãi quá hạn: 2.019.816 đồng. Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 21/02/2025 cho đến khi bà Trà Thị Thúy H trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên. Vì vậy, phần bản án sơ thẩm này có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 kháng cáo cho rằng có thẩm định tài sản trước khi cho vay, khi đó bà H trình bày tất cả tài sản trên đất là của bà H xây dựng và cho người khác thuê, bà H có Đơn đề nghị xác nhận tình trạng bất động sản được UBND phường T xác nhận ngày 06/3/2017 với nội dung: “phần đất của bà H đang sử dụng ổn định, cam đoan chưa chuyển nhượng cho ai dưới bất kỳ hình thức nào, bà H cố tình khai gian dối để vay vốn ngân hàng, việc bà H chuyển nhượng cho những người khác không ra chính quyền làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nên các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu; đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 0029/2019/HĐTD/0100-5057 ngày 18/01/2019 và phát mãi tài sản theo quy định.

Xét Hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 533, quyền số 01TP/CC-SCCC/HĐGD, ngày 18/01/2019. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D phù hợp với quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319 và Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là có căn cứ, phù hợp pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng hướng dẫn tại mục 1 phần III công văn số 02/TANDTC-PC ngày 2/8/2021 của TAND Tối cao và xác định ngân hàng không tiến hành thẩm định, xác minh tài sản trên đất thế chấp trước khi cho vay nên không biết đất thế chấp có nhiều căn nhà của vợ chồng ông V1, ông Q, vợ chồng ông D, vợ chồng ông K và vợ chồng ông M đã tồn tại trước khi ngân hàng nhận thế chấp nên không phải là tài sản của bà H, từ đó tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản số 0029/2019/HĐTD/0100-5057 ngày 18/01/2019.

Theo hướng dẫn tại mục 1 phần III công văn số 02/TANDTC-PC ngày 2/8/2021 của TAND Tối cao hướng dẫn đối với trường hợp “Ông A giả chữ ký của bà B để chuyển nhượng nhà đất cho C mà không được bà B đồng ý, nên căn cứ Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng nhà đất trên là vô hiệu. Sau khi nhận chuyển nhượng, C dùng tài sản này thế chấp khoản vay tại Ngân hàng nhưng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thẩm định, xác minh nên không biết ông A, bà B vẫn quản lý, sử dụng nhà đất hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông A, bà B biết việc thế chấp tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu”.

Theo tài liệu chứng cứ trong vụ án thể hiện diện tích đất thế chấp đã được bà H chuyển nhượng cho: vợ chồng ông Đào Duy K và bà Lưu Thị H1 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/02/2008 với diện tích đất 42m²; ông Trần Mậu Q hợp đồng ngày 11/11/2016 diện tích 72m²; vợ chồng ông Nguyễn Văn Lâm V1 và bà Lê Thị H3 hợp đồng được lập vi bằng ngày 09/5/2018 diện tích đất 48m²; vợ chồng ông Trần Mậu D và bà Lê Thị Thu H2 hợp đồng ngày 10/6/2013 với diện tích đất 48m² và vợ chồng ông Hoàng Tấn M và bà Huỳnh Thị Thu V2 không có hợp đồng 03 căn ki ốt vào năm 2017. Tại phiên toà, bà H và những người liên quan có mặt đều thừa nhận các hợp đồng chuyển nhượng trên đều chưa được công chứng, chứng thực, chưa ra chính quyền làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, diện tích đất chuyển nhượng tất cả đều là đất nông nghiệp và không đủ diện tích tách thửa theo quy định. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm áp dụng mục 1 phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 2/8/2021 là không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ, tất cả các hợp đồng chuyển nhượng của bà H với người liên quan chưa được công chứng, chứng thực và đăng ký theo quy định, những người nhận chuyển nhượng cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời các giao dịch này cũng không vi phạm điều cấm theo như vụ việc được hướng dẫn bởi Công văn số 02/TANDTC-PC. Mặt khác, khi thế chấp tài sản bản thân bà H có Đơn đề nghị xác nhận tình trạng bất động sản được UBND phường T xác nhận ngày 06/3/2017 (bút lục 65) với nội dung: “Cam kết đất của bà H đang sử dụng ổn định, cam đoan chưa chuyển nhượng cho ai dưới bất kỳ hình thức nào” nên Ngân hàng mới căn cứ vào cam kết của bà H để xác lập hợp đồng thế chấp. Vì vậy, bà H hoàn toàn có lỗi khi đã chuyển nhượng một phần đất cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng vẫn cam kết với nguyên đơn chưa chuyển nhượng đất cho ai dưới bất kỳ hình thức nào để thế chấp vay tiền. Bà H cho rằng khi ngân hàng đến thẩm định tài sản thì bà H có thông báo đã bán một phần đất cho 05 hộ dân cất nhà nhưng đại diện ngân hàng vẫn chấp nhận cho thế chấp để vay tiền là không phù hợp với Đơn đề nghị xác nhận tình trạng bất động sản được UBND phường T xác nhận ngày 06/3/2017.

[4] Theo mục [4] Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nhận định: “Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp

biết rõ ngoài tài sản thế chấp còn có căn nhà chưa được đăng ký quyền sở hữu nhưng các bên chỉ thỏa thuận thế chấp tài sản gồm quyền sử dụng đất và căn nhà có đăng ký quyền sở hữu. Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật”. Nội dung Án lệ số 11/2017/AL không buộc bên nhận thế chấp phải tiến hành thẩm định, xác minh tài sản để xác định ai là chủ sở hữu tài sản trên đất mà áp dụng để xử lý trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý và xem xét giá trị pháp lý của các giao dịch chuyển nhượng của bà H trong vụ án mà nhận định như trường hợp người nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó thế chấp cho ngân hàng theo Công văn số 02/TANDTC-PC là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[5] Ông Trần Mậu Q trình bày nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Hưng L2 diện tích đất 72m² với giá 395.000.000 đồng, nguồn gốc đất do ông L2 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ ông Võ Văn T (ông T là chồng bà H) từ năm 2010. Tuy nhiên, ông T đã chết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa tất cả các con ông T, bà H và ông Trần Hưng L2 tham gia tố tụng là thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[6] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị huỷ một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

Tuyên xử:

I. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”.

II. Huỷ một phần Bản án sơ thẩm số 35A/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) về việc:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 335,3m² thuộc thửa đất số: 2167, tờ bản đồ số 66 tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH10226 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố D) tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/4/2013 cho bà Trà Thị Thúy H.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 0029/2019/HĐTD/0100-5057 ký ngày 18/01/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 và bà Trà Thị Thúy H vô hiệu.

III. Một phần Bản án sơ thẩm số 35A/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) có hiệu lực pháp luật gồm:

3.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 đối với bị đơn bà Trà Thị Thúy H.

Về nghĩa vụ thanh toán nợ: Buộc bà Trà Thị Thúy H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 số nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 0029/2019/HĐTD/0100-5057 ký ngày 18/01/2019 tính đến ngày 20/02/2025 là 566.327.669 đồng, trong đó: Nợ gốc 422.000.000 đồng; lãi trong hạn: 108.000.704 đồng; lãi phạt chậm trả: 34.307.150 đồng; lãi quá hạn: 2.019.816 đồng. Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 21/02/2025 cho đến khi bà Trà Thị Thúy H trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên.

3.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trà Thị Thúy H phải nộp 26.653.107 đồng (hai mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi ba ngàn một trăm lẻ bảy đồng).

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 phải nộp 300.000 đồng, Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 số tiền 11.509.000 đồng (mười một triệu năm trăm lẻ chín ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002066 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh).

III. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 không phải chịu, hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009438 ngày 12/3/2025 của Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 15 – TP.HCM;
- TAND Khu vực 15 – TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (94).

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

Phan Trí Dũng