

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: 864/2026/DS-PT

Ngày 05-5-2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản

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 Cao Nhật Thanh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh;

Ông Nguyễn Thanh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh

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

Ngày 05 tháng 5 năm 2026, 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: 106/2025/TLPT-DS ngày 08/01/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DSST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1255/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt H, sinh năm 1970; Căn cước công dân: 074070004300; địa chỉ thường trú: Số B, Tổ A, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1968; Căn cước công dân: 051068004258; địa chỉ: Số A C Đ, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng); có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Hải H1, sinh năm 1977; Căn cước công dân: 068177004179; địa chỉ: Số C Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng), vắng mặt.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số F Đường B, Khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (văn bản uỷ quyền ngày 01/7/2024).

- *Bị đơn*: Bà Đỗ Thị Minh H2, sinh năm 1988; Căn cước công dân: 075188014815; địa chỉ thường trú: Tổ F, ấp L, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Vũ Quang M, sinh năm 1989; căn cước công dân: 075089001046; địa chỉ: ấp T, xã G, tỉnh Đồng Nai và bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1982; căn cước công dân: 089182000510; địa chỉ: 2 đường E, khu phố E, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (văn bản uỷ quyền ngày 05/8/2025 và ngày 22/4/2026); có mặt.

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

1. Bà Lâm Thị Như M1, sinh năm 1975; Căn cước công dân: 074175007204; địa chỉ thường trú: Số B, Tổ A, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T2; sinh năm 1961; Căn cước công dân: 074061000261 và bà Lê Thị Y, sinh năm 1964; Căn cước công dân: 084164000487; cùng địa chỉ thường trú: Số I Y, Tổ E, Khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

3. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V); địa chỉ trụ sở: Tầng A (tầng trệt) và tầng 02, Tòa nhà S - số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V): Ông Vũ Hồng K, Căn cước công dân: 040095009413; ông Hứa Huy H3, Căn cước công dân: 049098014432; ông Võ Ngọc H4, Căn cước công dân: 051200012012; bà Đào Thị Thanh H5, Căn cước công dân: 033197008032; cùng địa chỉ liên hệ (nhận văn bản): Tòa nhà W, A N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (giấy uỷ quyền ngày 13/8/2025); ông H3, bà H5 có mặt; ông K, ông H4 vắng mặt.

4. Văn phòng C; địa chỉ trụ sở: Đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

5. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ trụ sở: Số A Đại lộ B, Khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1980; Căn cước công dân: 001180015594; địa chỉ thường trú: Số C B N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: bị đơn bà Đỗ Thị Minh H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q (V).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Đại diện nguyên đơn Nguyễn Việt H trình bày:

Do ông Nguyễn Việt H và vợ là bà Lâm Thị Như M1 cần tiền để làm ăn nên ông H, bà M1 có vay bà Đỗ Thị Minh H2 700.000.000 đồng, lãi suất là 1,5%/tháng, thời hạn vay là hai năm. Khi ký hợp đồng vay tiền phải có tài sản là nhà, đất để thế chấp nhưng phải lập hợp đồng chuyển nhượng và giao giấy tờ cho bà H2 giữ để làm tin; khi nào trả hết tiền cả gốc lẫn lãi thì bà H2 sẽ ra công chứng làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản và trả giấy tờ nhà đất lại cho bên ông H, bà M1. Do cần tiền nên ông H, bà M1 chấp nhận điều kiện mà bà H2 đưa ra.

Trước đó, ông H, bà M1 có nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Y theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK533024, vào sổ cấp GCN CH 00990 do UBND thị xã T cấp ngày 16/5/2012 cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Y đối với thửa đất số 1038, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 51) diện tích 67m² tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 1.650.000.000 đồng. Ông H, bà M1 đã giao tiền cho ông T2 và bà Y nhưng tại thời điểm đó do vay tiền gấp nên ông T2 và bà Y chỉ kịp lập Hợp đồng uỷ quyền số 1457, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 12/4/2022 cho ông H để ông H thực hiện theo yêu cầu của bà H2.

Ngày 12/4/2022, ông H và bà H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51 nêu trên, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Sở sao công chứng, số công chứng 004779, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 14/4/2022, hai bên làm hợp đồng vay số tiền 700.000.000 đồng với mức lãi suất 1%/tháng và không xác định thời hạn vay. Tuy nhiên, hai bên thoả thuận bằng lời nói là 02 năm, lãi suất là 1,5%/tháng.

Sau khi vay tiền, ông H và bà M1 trả lãi hàng tháng cho bà H2 với số tiền là 10.500.000 đồng/tháng từ khi vay đến tháng 4/2024. Đến tháng 4/2024, ông H, bà M1 yêu cầu trả hết số tiền gốc là 700.000.000 đồng cho bà H2 và yêu cầu bà H2 phải đến văn phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 12/4/2022 và trả lại quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H và bà M1. Tuy nhiên, bà H2 hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện.

Nay, ông H được biết sau khi cập nhật đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H2 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) để vay tiền. Do hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, che giấu cho việc vay tiền nên việc bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) là trái quy định. Mặt khác, khi Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) nhận thế chấp tài sản đã không tiến hành kiểm tra, xác minh là ai đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp này. Từ khi ông H nhận chuyển nhượng đất thì trên đất đã có căn nhà, ông H đã ở, quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay và chưa bao giờ thấy nhân viên Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) nào đến để kiểm tra, xác minh hoặc thông báo với ông H thông tin về việc thửa đất đã được thế chấp. Việc làm của bà H2 và Ngân hàng

Thương mại cổ phần Q (V) là ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi chính đáng của ông H.

Vì vậy, ông Nguyễn Việt H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị Y (do ông Nguyễn Việt H là đại diện theo Hợp đồng uỷ quyền số 1457, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 12/4/2022) và bà Đỗ Thị Minh H2 đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sở sao ngày 12/4/2022, số công chứng 004779, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Huỷ cập nhật biên động sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Minh H2 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK533024, vào sổ cấp GCN: CH 00990 thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 51 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) và buộc bà Đỗ Thị Minh H2 có trách nhiệm giao trả lại ông Nguyễn Việt H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu ông Nguyễn Việt H và bà Lâm Thị Như M1 có trách nhiệm trả lại số tiền gốc đã vay là 700.000.000 đồng và tiền lãi suất còn lại cho bà Đỗ Thị Minh H2.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4187407.22 ngày 27/4/2022 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) và bên thế chấp là bà Đỗ Thị Minh H2 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 51 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Đại diện bị đơn bà Đỗ Thị Minh H2 trình bày:*

Qua giới thiệu thì ông Nguyễn Việt H biết bà Nguyễn Thị N là người cho vay tiền, ông H vay của bà N số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 01%/tháng. Tuy nhiên, do bà H2 và bà N cũng có quen biết ngoài xã hội nên bà N nhờ bà H2 đứng tên giúp bà N đối với hợp đồng vay tiền ngày 14/4/2022 (chính là hợp đồng vay tiền ông H cung cấp). Để đảm bảo cho khoản tiền vay 700.000.000 đồng, bà N yêu cầu ông H phải có tài sản thế chấp. Vì vậy, ông H và bà M1 đã thế chấp cho bà N toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 51 như ông H trình bày.

Ngoài ra, bà N còn yêu cầu ông H phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N và bà N cũng nhờ bà H2 đứng tên giúp bà N đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 12/4/2022, ông H và bà H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày. Bà N yêu cầu phải cập nhật chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H2 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà N thế chấp cho Ngân hàng vay tiền. Ông H là người biết toàn bộ sự việc và đồng ý với yêu cầu của bà N. Theo yêu cầu của bà N, ngày 21/4/2022, bà H2 đã được cập nhật nội dung và cơ sở pháp lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00990 do UBND thị xã

T cấp cho ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Y ngày 16/5/2012. Sau khi bà H2 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì theo yêu cầu của bà N, bà N nhờ bà H2 đứng tên hợp đồng tín dụng để vay tiền giúp cho bà N. Ngày 25/4/2022, bà H2 đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) để vay số tiền 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 9350170.22. Để đảm bảo cho khoản vay này bà N (được sự đồng ý ông H) đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) quyền sử dụng đất thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 51 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy CNQSDĐ số CH 00990 do UBND thị xã T cấp cho ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Y ngày 16/5/2012, cập nhật chuyển nhượng ngày 21/4/2022 cho bà Đỗ Thị Minh H2.

Số tiền vay được giải ngân vào tài khoản của bà H2 và bà H2 đã giao cho bà N toàn bộ số tiền vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) theo yêu cầu của bà N. Bà H2 không sử dụng đồng nào trong khoản tiền vay và cũng không được hưởng bất kỳ lợi ích nào trong việc vay mượn giữa bà N và ông H, giữa bà N và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V). Từ khi vay tiền đến nay, bà N là người trực tiếp trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V). Đối với số tiền vay giữa bà N và ông H thì ông H trả trực tiếp lãi suất cho bà N. Bà H2 không nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông H. Sự việc trên có ông Nguyễn Vũ Quang M biết rõ.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Việt H, bà H2 có ý kiến như sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị N phải chịu trách nhiệm đối với ông Nguyễn Việt H vì bà H2 chỉ là người đứng tên giúp bà N trong hợp đồng vay tiền giữa bà N và ông H vào ngày 14/4/2022; giữa bà N và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) đối với hợp đồng tín dụng ngày 25/4/2022. Vì vậy, giữa bà N và ông H phải tự giải quyết với nhau đối với số tiền bà N cho ông H vay và giữa bà N với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) đối với hợp đồng tín dụng vì khoản tiền vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) cho vay là do bà H2 đứng tên vay giúp cho bà N, bà N là người sử dụng khoản tiền vay và trả lãi suất hàng tháng cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V).

- Bà Đỗ Thị Minh H2 sẽ có trách nhiệm ký các thủ tục để trả lại tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Việt H sau khi bà N, ông H và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) giải quyết xong mọi việc liên quan đến khoản tiền vay và quyền sử dụng đất nêu trên.

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

1. *Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) có yêu cầu độc lập trong vụ án trình bày:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) ký Hợp đồng tín dụng số 9350170.22 ngày 25/4/2022 với bà Đỗ Thị Minh H2. Nội dung: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) cho bà H2 vay số tiền 1.500.000.000 đồng; Mục đích vay: Bù đắp tiền nhận chuyển nhượng bất động sản; Thời hạn vay 360 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 28/4/2052; Lãi suất tại thời điểm giải ngân 12.7%/năm. Lãi suất này sẽ được Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) chủ động

điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4.1%/năm; Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 30. Kỳ trả nợ đầu tiên ngày 30/5/2022. Ngày 28/4/2022, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) đã giải ngân cho bà H2 theo Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 9350170.22 số tiền 1.500.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 BK 533024, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00990 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/5/2012, cập nhật biến động ngày 25/03/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 21/04/2022 cho bà Đỗ Thị Minh H2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 008112, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 27/4/2022. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ điểm 9.1.3 khoản 9.1 Điều 9 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 008112, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 27/4/2022 thì bên B (bà Đỗ Thị Minh H2) sẽ bị coi là vi phạm nếu bên B (bà Đỗ Thị Minh H2) là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào mà theo nhận định của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng thế chấp. Hiện tại, bà H2 đang là bị đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp với nguyên đơn ông Nguyễn Việt H, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, việc tranh chấp giữa các bên sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V). Vì vậy, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) đã yêu cầu bà H2 thực hiện thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V), tuy nhiên bà H2 vẫn không thực hiện. Hiện nay khoản vay của bà H2 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) theo Hợp đồng tín dụng nêu trên đã quá hạn thanh toán.

Tính đến ngày 18/8/2025 bà Đỗ Thị Minh H2 còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) tổng số tiền là 1.640.546.528 đồng, bao gồm: Nợ gốc 1.396.866.750 đồng, nợ lãi trong hạn 112.111.698 đồng, nợ lãi quá hạn 131.568.080 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 008112, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 27/4/2022 vô hiệu thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) không đồng ý. Vì khi nhận thế chấp tài sản, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) đã thực hiện việc tiến hành thẩm định giá đối với tài sản đúng quy định. Tài sản là quyền sử dụng đất được cấp cho bà H2 hợp pháp nên Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) đồng ý ký hợp đồng tín dụng và nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) không biết giữa ông H và bà H2 có quan hệ

vay tiền và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Do vậy, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc bà Đỗ Thị Minh H2 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) số tiền nợ tính đến ngày 18/8/2025 là 1.640.546.528 đồng, bao gồm: Nợ gốc 1.396.866.750 đồng, nợ lãi trong hạn 112.111.698 đồng, nợ lãi quá hạn 131.568.080 đồng.

- Buộc bà Đỗ Thị Minh H2 tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 19/8/2025 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ theo thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ.

- Trường hợp bà Đỗ Thị Minh H2 không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 BK 533024, số vào sổ cấp giấy CNQSD đất CH 00990 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/5/2012, cập nhật biến động ngày 25/03/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 21/04/2022 cho bà Đỗ Thị Minh H2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 008112, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 27/4/2022 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 Q (V).

- Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Đỗ Thị Minh H2 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V).

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V). Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bà Đỗ Thị Minh H2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) giao nộp tài liệu, chứng cứ: Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ, Chứng thư thẩm định giá, Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp QSDĐ, Giấy chứng nhận QSDĐ.

2. Bà Lâm Thị Như M1 trình bày: Bà M1 là vợ của ông H, bà M1 thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông H.

3. Bà Lê Thị Y và ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Ngày 07/11/2020, ông T2 và bà Y chuyển nhượng cho ông Nguyễn Việt H và bà Lâm Thị Như M1 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 533024, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00990 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/5/2012 thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 51 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng, ông H và bà M1 đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho bà Y và ông T2. Tuy nhiên, tại thời điểm này do vợ chồng ông H, bà M1 cần giao dịch nên các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng để đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H mà chỉ lập hợp đồng ủy quyền cho ông H được định đoạt toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời, hai bên thống nhất khi nào ông H có yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền để lập hợp đồng chuyển nhượng hoặc ủy quyền lại cho ông H thì ông T2 và bà Y sẵn sàng thực hiện. Nay, ông H tranh chấp với bà H2 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Riêng thửa đất ông T2 và bà Y đã chuyển nhượng cho ông H bằng giấy tay thì ông T2 và bà Y vẫn giữ nguyên ý kiến là chuyển nhượng cho ông H. Khi nào Tòa án giải quyết xong yêu cầu của ông H thì ông T2 và bà Y sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng chính thức lại cho ông H.

4. Văn phòng C, Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2), bà Nguyễn Thị N: Không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DSST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Việt H đối với bị đơn bà Đỗ Thị Minh H2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản”.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Y (do ông Nguyễn Việt H đại diện uỷ quyền) và bà Đỗ Thị Minh H2 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sở sao ngày 12/4/2022, số công chứng 004779, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.2 Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 27/4/2022 giữa bà Đỗ Thị Minh H2 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) được công chứng tại Văn phòng C ngày 27/4/2022, số công chứng 008112, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.3 Buộc ông Nguyễn Việt H và bà Lâm Thị Như M1 có trách nhiệm trả cho bà Đỗ Thị Minh H2 số tiền 833.700.000 đồng (tám trăm ba mươi ba triệu bảy trăm nghìn đồng), trong đó gồm: Nợ gốc là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng); nợ lãi là 133.700.000 đồng (một trăm ba mươi ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/8/2025) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận tại Hợp đồng vay tiền ngày 14/4/2022.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) đối với bị đơn bà Đỗ Thị Minh H2 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc bà Đỗ Thị Minh H2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) số tiền 1.640.546.528 đồng (một tỷ sáu trăm bốn mươi triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi tám đồng), trong đó gồm:

- Nợ gốc: 1.396.866.750 đồng (một tỷ ba trăm chín mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm năm mươi đồng)
- Nợ lãi trong hạn: 112.111.698 đồng (một trăm mười hai triệu một trăm mười một nghìn sáu trăm chín mươi tám đồng)
- Nợ lãi quá hạn: 131.568.080 đồng (một trăm ba mươi một triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn không trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/8/2025) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 9350170.22 ngày 25/4/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9350170.22 ngày 28/4/2022.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) đối với bị đơn bà Đỗ Thị Minh H2 về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 51 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 BK 533024, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00990 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/5/2012 cho ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Y, cập nhật chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Minh H2 ngày 21/4/2022. Theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 008112, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C4 ngày 27/4/2022 để thu hồi nợ trong trường hợp bà Đỗ Thị Minh H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Việt H 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 533024, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00990 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/5/2012 cho ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Y.

5. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền huỷ bỏ phần nội dung “Ngày 21/4/2022: Chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Minh H2, sinh năm 1988...” và huỷ bỏ phần nội dung “Ngày 27/4/2022: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q ...” tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 533024, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00990 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/5/2012 cho ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Y.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 29/8/2025, bị đơn bà Đỗ Thị Minh H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q (V) kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q (V) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bị đơn bà Đỗ Thị Minh H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q (V) kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết nào mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Minh H2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q (V) trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Diễn biến quá trình quản lý, sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 51 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 BK 533024, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00990 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/5/2012 cho ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Y.

Ngày 07/11/2020, ông T2 và bà Y chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Việt H và bà Lâm Thị Như M1 với giá là 1.650.000.000 đồng.

Ngày 12/4/2022, ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Y và ông Nguyễn Việt H lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C3, hợp đồng công chứng số 1457, quyển sổ 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD, với nội dung: Ông T2, bà Y ủy quyền cho ông H thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, nhận đặt cọc, cho thuê, góp vốn, thế

chấp (kể cả sửa đổi, bổ sung, hủy các hợp đồng đã ký, chấm dứt cho thuê đối với quyền sử dụng đất nêu trên... Thời hạn ủy quyền là 15 năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C3 chứng nhận.

Cùng ngày 12/4/2022, ông Nguyễn Việt H chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Đỗ Thị Minh H2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sở Sao, số công chứng 004779, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (cập nhật nội dung chuyển nhượng ngày 21/4/2022 cho bà Đỗ Thị Minh H2 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 533024, số vào sổ cấp giấy CNQSD đất CH 00990).

Ngày 27/4/2022, bà Đỗ Thị Minh H2 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4187407.22, được Văn phòng C4, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD thế chấp thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bà H2 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) theo Hợp đồng tín dụng số 9350170.22 ngày 25/4/2022.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Việt H và bị đơn bà Đỗ Thị Minh H2 thừa nhận ngày 12/4/2022, ông H và bà H2 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sở sao ngày 12/4/2022, số công chứng 004779, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD để bảo đảm cho việc vay tiền của ông H. Ngày 14/4/2022, ông H và bà H2 xác lập hợp đồng vay đối với số tiền 700.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự lời thừa nhận của các bên đương sự là tình tiết không phải chứng minh.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2022 giữa ông H và bà H2 thể hiện giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông H, ông T2 và bà Y xác định giá chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng. Tại biên bản định giá ngày 14/3/2025 của Hội đồng định giá, xác định giá trị toàn bộ nhà đất có tranh chấp là 1.618.897.200 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho giá trị thực của hợp đồng. Do giá trị chuyển nhượng ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2022 chênh lệch rất nhiều so với giá trị thực tế và giá trị nhận chuyển nhượng của ông T2, bà Y là nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước và là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền ngày 14/4/2022 nên vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Luật Quản lý thuế năm 2019; các Điều 123, Điều 124, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 7 Điều 12 Luật đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2022 giữa ông Nguyễn Việt H và bà Đỗ Thị Minh H2 vô hiệu.

[2.2.2] Xét hiệu lực của giao dịch bị che giấu: Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo “*Khi các bên xác lập giao*

dịch dân sự giả tạo nhằm cho giấu một giao dịch khác thì giao dịch dân sự giả tạo bị vô hiệu còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực... ”.

Đối chiếu quy định trên thì giao dịch vay tài sản theo hợp đồng vay tiền ngày 14/4/2022 giữa ông H và bà H2 vẫn có hiệu lực. Ông H và bà M1 vay của bà H2 số tiền 700.000.000 đồng, không kỳ hạn và lãi suất là 01%/tháng.

Theo hợp đồng vay, thoả thuận lãi suất của các bên phù hợp quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự nên chấp nhận. Ông H, bà M1 đã trả lãi cho bà H2 đến ngày 14/01/2024. Vì vậy, ông H và bà M1 phải có nghĩa vụ trả lãi cho bà H2 từ ngày 15/01/2024 đến ngày Toà án đưa vụ án ra xét xử (18/8/2025), cụ thể lãi suất như sau: 700.000.000 đồng x 01%/tháng x 19 tháng 03 ngày = 133.700.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 833.700.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 463, 466, 469 Bộ luật Dân sự.

Kể từ ngày 19/8/2025 cho đến khi trả hết nợ, ông H và bà M1 phải trả lãi theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng vay tiền ngày 14/4/2022 (lãi suất 01%/tháng).

[2.2.3] Sau khi bà H2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK533024 đối với thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51, bà H2 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4187407.22, được Văn phòng C4, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2022 để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) theo Hợp đồng tín dụng số 9350170.22 ngày 25/4/2022.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp đã được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tuy nhiên, trên thửa đất số 155, tờ bản đồ số 51 có tài sản là căn nhà do vợ chồng ông H, bà M1 đang quản lý sử dụng. Khi thế chấp tài sản, bà H2 cung cấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) chứng thư thẩm định giá ngày 21/4/2022 do Công ty Cổ phần T3 thẩm định giá đối với tài sản thế chấp nhưng khi nhận tài sản thế chấp thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) không trực tiếp thẩm định, không tìm hiểu rõ thông tin người đang quản lý, sử dụng nhà đất có phải bà H2 không? Lý do vì sao người đứng tên quyền sử dụng đất là bà H2 lại không trực tiếp quản lý, sử dụng đất? Người đang quản lý nhà, đất không ký tên vào biên bản thẩm định tài sản thế chấp và chưa có ý kiến về việc thế chấp tài sản tại thời điểm thế chấp? Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) không thẩm định trực tiếp tài sản thế chấp là không đúng quy định tại Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1. Do đó, việc Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) nhận thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên không đảm bảo trình tự, thủ tục và không đúng quy định pháp luật vì chưa có ý kiến của người thứ ba là người đang quản lý tài sản. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) và bà H2 không có căn cứ chứng minh ông H, bà M1 biết và đồng ý việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, yêu cầu của ông H về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4187407.22 ngày 27/4/2022 vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) đối với bị đơn bà Đỗ Thị Minh H2 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng:

[2.3.1] Đối với Hợp đồng tín dụng số 9350170.22 ngày 25/4/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9350170.22 ngày 28/4/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) với bà Đỗ Thị Minh H2. Xét thấy, các thỏa thuận của các đương sự trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định của pháp luật nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ.

Số tiền vay theo hợp đồng tín dụng được giải ngân vào tài khoản của bà H2 theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9350170.22 ngày 28/4/2022. Sau khi được giải ngân số tiền vay, bà H2 đã không trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Ngoài ra, căn cứ điểm 9.1.3 khoản 9.1 Điều 9 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 008112, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 27/4/2022 thì bên B (bà H2) sẽ bị coi là vi phạm nếu bên B (bà H2) là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào mà theo nhận định của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) là ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng tín dụng và/hoặc hợp đồng thế chấp. Hiện tại, bà H2 đang là bị đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Do bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) nên buộc bà H2 phải trả tổng số tiền nợ vay tính đến ngày 18/8/2025 là 1.640.546.528 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.396.866.750 đồng, nợ lãi trong hạn 112.111.698 đồng, nợ lãi quá hạn 131.568.080 đồng là có cơ sở chấp nhận, phù hợp quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Từ ngày 19/8/2025 cho đến khi trả hết nợ, bà H2 còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) theo lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký.

[2.3.2] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: như đã nêu tại mục [2.2.3], do hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4187407.22, được Văn phòng C4, quyển số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2022 vô hiệu nên việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng nêu trên để thu hồi nợ là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4]. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2022 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/4/2022 vô hiệu. Nguyên đơn có yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2022 thể hiện giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Trên thực tế, bà H2 không giao cho ông H số này và các bên cũng không tranh chấp đối với số tiền này nên không có cơ sở để buộc ông H trả lại cho bà H2 số tiền 100.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc huỷ cập nhật nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Minh H2 ngày 21/4/2022; huỷ cập nhật nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) ngày 27/4/2022 và yêu cầu giao trả lại ông H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 533024, thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 51 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Xét thấy, mặc dù ông H không phải là người đứng tên đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 533024, thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 51 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng tại Hợp đồng uỷ quyền ngày 12/4/2022 giữa ông T2, bà Y và ông H thể hiện ông H được quyền thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, ông T2 và bà Y thừa nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã chuyển giao cho ông H. Vì vậy, ông H là người được thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Hiện nay, bà H2 không phải là người đang giữ, quản lý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) là tổ chức đang lưu giữ, quản lý đối với bản chính giấy chứng nhận QSDĐ đất nêu trên và do Hợp đồng thế chấp vô hiệu nên cần buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) giao trả cho ông H bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số BK 533024, thuộc thửa số 155, tờ bản đồ số 51 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) là phù hợp.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 533024, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00990 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/5/2012 cho ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Y đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C3 cập nhật nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Minh H2 ngày 21/4/2022 và cập nhật nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) ngày 27/4/2022. Xét thấy, như đã phân tích trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó, cần kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền huỷ phần nội dung cập nhật chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Minh H2 ngày 21/4/2022 và huỷ phần nội dung cập nhật thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V) ngày 27/4/2022 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 533024, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00990 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 16/5/2012 cho ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị Y.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Việt H; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) đối với bị đơn bà Đỗ Thị Minh H2 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng; không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q

(V) đối với bị đơn bà Đỗ Thị Minh H2 về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cho rằng chỉ đứng tên giùm bà N trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh; Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) kháng cáo cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V)

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[4] Án phí phúc thẩm: Bị đơn và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 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 Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Minh H2 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V).

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DSST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà Đỗ Thị Minh H2 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0015417 ngày 08/9/2025 và Biên lai số 0016629 ngày 10/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 15, TP. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 15, TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: HS.

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

Cao Nhật Thanh

