

**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: 512/2022/HNGĐ-PT

Ngày: 25-8-2022

V/v Ly hôn

**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 Đặng Thị Bích Loan

Các Thẩm phán:

1. Bà Trần Thị Lệ Uyên;
2. Ông Phan Trinh Minh Đức.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Tây – 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 Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 8 năm 2022 và ngày 25 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (số 26 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2022/TLPT- HNGĐ ngày 30 tháng 5 năm 2022 về việc “Ly hôn, chia tài sản chung khi ly hôn; tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án Hôn nhân và Gia đình sơ thẩm số 353/2022/HNGĐ-ST ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2534/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9727/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Jung Dong J, sinh năm: 1967

Địa chỉ: số 286 đường B, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Jung Dong J ủy quyền (đối với yêu cầu phân chia tài sản) cho ông Trịnh Duy T, sinh năm: 1977, địa chỉ: Xóm 1, xã X, huyện T, tỉnh H làm đại diện. (có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2020)

- *Bị đơn*: Bà Lâm Thị Thúy D, sinh năm: 1980

Địa chỉ: số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

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

1. Ông Lâm Quốc H, sinh năm: 1986

Địa chỉ: số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2. Ông Lâm Nhật Đ, sinh năm: 1984

Địa chỉ: số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3. Ngân hàng TMCP Q

Địa chỉ: số 111A đường P, phường N, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do ông Lý Xuân T làm đại diện. (có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 15/02/2022)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 02 năm 2020 và trong quá trình tố tụng - ông Jung Dong J - nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Ông Jung Dong J và bà Lâm Thị Thúy D sống chung, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân tỉnh M (theo Giấy chứng nhận kết hôn số 54, Quyền số 1 ngày 17/02/2007).

Ông Jung Dong J cho rằng do hôn nhân không hạnh phúc, mâu thuẫn vợ chồng ngày càng trầm trọng, không thể hàn gắn, mục đích hôn nhân không đạt được nên yêu cầu ly hôn với bà D.

Về con chung: Không có.

Về tài sản chung: Nguyên đơn yêu cầu phát mãi nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G) để phân chia cho nguyên đơn ½ giá trị.

Đối với khoản nợ của bà Lâm Thị Thúy D với Ngân hàng TMCP Q: Đây là khoản vay riêng giữa bà D và Ngân hàng, bà D tự chịu trách nhiệm. Việc tự ý mang tài sản chung đi thế chấp để bảo đảm cho khoản vay cá nhân của mình là trái pháp luật nên hợp đồng thế chấp này là vô hiệu, do đó ông Jung Dong J không đồng ý yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp (là nhà, đất nêu trên) để thu hồi khoản nợ vay của bà D.

Tại bản tự khai ngày 03/03/2020, bà Lâm Thị Thúy D – bị đơn trình bày:

Bà D và ông Jung Dong J sống chung có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân tỉnh M như lời trình bày của nguyên đơn.

Về yêu cầu ly hôn: Bà D đồng ý ly hôn theo yêu cầu của ông Jung Dong J vì cho rằng tình cảm không còn.

Về con chung: Không có.

Về tài sản chung: Bà D xác định nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G) là tài sản chung của vợ chồng, tuy nhiên bà yêu cầu được giữ lại căn nhà và hoàn trả $\frac{1}{2}$ giá trị cho ông Jung Dong J trong thời hạn 08 (tám) tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Ngân hàng TMCP Q – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Năm 2020, Ngân hàng TMCP Q ký kết với bà Lâm Thị Thúy D các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng, cụ thể:

. Ngày 24/09/2020, hai bên ký Hợp đồng số 1489156.20 với nội dung: Bà D vay của Ngân hàng số tiền 3.900.000.000 (ba tỷ chín trăm triệu) đồng bằng phương thức cho vay từng lần, với thời hạn 360 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 12.5%/năm và sẽ chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm. Thời hạn trả nợ và trả lãi được quy định trong hợp đồng tín dụng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 26/9/2050.

. Ngày 24/09/2020, hai bên ký Hợp đồng số 2758981.20 với nội dung: Bà D vay của Ngân hàng số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng với mục đích tiêu dùng và mua sắm vật dụng gia đình, thời hạn vay 96 tháng, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 12.7%/năm và sẽ chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.3%/năm. Thời hạn trả nợ và trả lãi được quy định trong hợp đồng tín dụng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 26/9/2028.

. Ngày 25/09/2020, căn cứ đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản của bà D và các văn bản ký giữa bà D với Ngân hàng về việc sử dụng thẻ tín dụng, Ngân hàng đã đồng ý cấp cho bà D 02 thẻ tín dụng quốc tế, cụ thể: (01) thẻ số 512824XXXXXX5739, loại thẻ Financial Free Classic với hạn mức 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng; (02) thẻ số: 513094XXXXXX2456, loại thẻ World Card với hạn mức 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng. Lãi suất và phí dựa theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Để bảo đảm cho các khoản vay nói trên bà D đã ký Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng bất động sản là nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường

số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G), Hợp đồng thế chấp giữa 02 bên được Văn phòng Công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh ký công chứng ngày 24/09/2020 (số 022933, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD) sau đó đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G theo đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng TMCP Q yêu cầu bà Lâm Thị Thúy D phải trả số tiền tạm tính đến ngày 25/03/2022 là 5.620.545.867 (năm tỷ sáu trăm hai mươi triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm sáu mươi bảy) đồng, (trong đó nợ gốc 4.533.492.277 đồng, nợ lãi 103.449.000 đồng, nợ lãi quá hạn và phí 983.604.590 đồng) và trả lãi quá hạn kể từ ngày 26/03/2022 cho đến khi bà D thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất tại các Hợp đồng đã ký kết.

Trường hợp bà D không trả được nợ hoặc trả nợ chưa đầy đủ thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Ông Lâm Nhật Đ và ông Lâm Nhật H – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời khai.

Bản án Hôn nhân và Gia đình sơ thẩm số 353/2022/HNGĐ-ST ngày 30 tháng 3 năm 2022 và Quyết định số 40/2022/QĐ-SCBSBA ngày 08 tháng 4 năm 2022 về việc sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân quận G đã quyết định:

Căn cứ Điều 5; khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 192; khoản 3 Điều 200; Điều 220; Điều 235; Điều 271; Điều 273; Điều 278; khoản 5 Điều 397 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, khoản 1 Điều 124 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 33, Điều 35, Điều 51, Điều 53, Điều 56, Điều 57, Điều 58 và Điều 59 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2017);

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Jung Dong J.

- Về quan hệ hôn nhân: Ông Jung Dong J được ly hôn với bà Lâm Thị Thúy D.

- Về con chung: Không có.

- Về tài sản chung:

. Xác định nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G) là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Jung Dong J và bà Lâm Thị Thúy D.

Ông Jung Dong J, bà Lâm Thị Thúy D mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ (một phần hai) giá trị tài sản chung nêu trên.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q:

Buộc bà Lâm Thị Thúy D phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ (phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1489156.20 ngày 24/09/2020, Hợp đồng tín dụng số 2758981.20 ngày 24/09/2020, thẻ tín dụng số 512824XXXXXX5739 ngày 25/9/2020, thẻ tín dụng số 513094XXXXXX2456 cấp ngày 25/9/2020) tổng cộng là 5.620.545.867 (năm tỷ sáu trăm hai mươi triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm sáu mươi bảy) đồng (trong đó: nợ gốc 4.533.492.277 đồng, nợ lãi 103.449.000 đồng, nợ lãi quá hạn và phí 983.604.590 đồng).

Kể từ ngày 26/03/2022, bà D phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng 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 bị đơn 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.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q về việc phát mãi tài sản đảm bảo là nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G).

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5337464.20.651 giữa Ngân hàng TMCP Q và bà Lâm Thị Thúy D (số công chứng 022933, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 24/09/2020) vô hiệu toàn bộ.

- Ngân hàng TMCP Q phải hoàn trả cho ông Jung Dong J và bà Lâm Thị Thúy D bản chính các loại giấy tờ sau:

. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G);

. Thông báo nộp lệ phí trước bạ, nhà đất do Chi cục thuế quận G phát hành

ngày 20/9/2006.

. Việc đăng ký tài sản thế chấp ngày 25/9/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G hết hiệu lực. Ông Jung Dong J và bà Lâm Thị Thúy D có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xóa thế chấp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/4/2022 Ngân hàng TMCP Q kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ngân hàng TMCP Q (do ông Lý Xuân T làm đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng đối với bà Lâm Thị Thúy D, cụ thể buộc bà D trả nợ cho Ngân hàng theo các thỏa thuận đã ký kết; nếu bà D không thi hành hoặc thi hành không đúng thì Ngân hàng được quyền căn cứ vào Hợp đồng thế chấp để yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Ông Jung Dong J (do ông Trịnh Duy T làm đại diện về phần tài sản) không rút Đơn khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, để Bản án có khả năng thi hành trên thực tế đề nghị Hội đồng xét xử bổ sung thêm vào phần Quyết định theo hướng:

. Có thể giao nhà cho bà D như bà đã yêu cầu đồng thời buộc bà D phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Jung Dong J số tiền tương ứng với $\frac{1}{2}$ (một phần hai) giá trị nhà, đất tại thời điểm thi hành án;

. Nếu bà D không thi hành hoặc thi hành không đúng thì ông Jung Dong J được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, bán đấu giá để thanh toán lại cho ông Jung Dong J số tiền tương ứng với $\frac{1}{2}$ (một phần hai) giá trị nhà, đất tại thời điểm thi hành án.

- Bà Lâm Thị Thúy D vắng mặt.

- Ông Lâm Nhất Huy và ông Lâm Nhựt Điền vắng mặt.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

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

. Về thủ tục tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng, gửi hồ sơ cho Viện Kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn luật định.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng nguyên tắc xét xử, đảm bảo cho các bên đương sự được phát biểu ý kiến, trình bày quan điểm và tranh luận; các đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định.

. Về hình thức: Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q còn trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

. Về nội dung kháng cáo: Qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm đồng thời xem xét toàn bộ tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, nhận thấy:

+ Đối với yêu cầu thanh toán nợ của Ngân hàng TMCP Q: Do bà Lâm Thị Thúy D vi phạm nghĩa vụ thanh toán và phía Ngân hàng TMCP xác định các khoản vay là của cá nhân bà D nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà D phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 5.620.545.867 (năm tỷ sáu trăm hai mươi triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm sáu mươi bảy) đồng (trong đó: nợ gốc 4.533.492.277 đồng, nợ lãi 103.449.000 đồng, nợ lãi quá hạn và phí 983.604.590 đồng) và phần lãi phát sinh từ ngày 26/3/2022 đến khi thi hành xong các khoản nợ là có cơ sở.

+ Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q về việc phát mãi tài sản thế chấp là toàn bộ nhà, đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

Xét thấy: Để bảo đảm cho các khoản vay, ngày 24/9/2020 bà D đã ký Hợp đồng số 5337464.20.651 với nội dung thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q toàn bộ bất động sản là nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G theo quy định; phần nhà, đất này bà D đã được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (số AE 950168, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899) ngày 03/11/2006, thời điểm này bà D chưa đăng ký kết hôn với ông Jung Dong J nên có cơ sở xác định nhà, đất trên là tài sản riêng của bà D.

Trong thời kỳ hôn nhân, bà D và ông Jung Dong J lập văn bản thỏa thuận đưa nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G thành tài sản chung của vợ chồng; tuy nhiên văn bản thỏa thuận này không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm Điều 17 của Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ và vi phạm Luật Hôn nhân Gia đình năm 2014; bên cạnh đó, thỏa thuận này không thông báo cho Ngân hàng TMCP Q được biết nên Ngân hàng được coi là người thứ ba ngay tình, được bảo vệ quyền lợi theo quy định của Bộ luật dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản là không đúng quy định của pháp luật.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q, sửa một phần Bản án sơ thẩm về việc phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với đề nghị của nguyên đơn về việc bổ sung thêm vào phần Quyết

định của Bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q phù hợp với quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có cơ sở xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Căn cứ Giấy chứng nhận kết hôn số 54, Quyền số 1 ngày 17/02/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh M thì hôn nhân giữa bà Lâm Thị Thúy D và ông Jung Dong J là hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ yêu cầu ly hôn của ông Jung Dong J và sự đồng thuận của bà D đã quyết định cho cả hai được ly hôn đồng thời xác định nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G) là tài sản chung của ông Jung Dong J và bà Lâm Thị Thúy D để quyết định chia cho ông Jung Dong J và bà Lâm Thị Thúy D mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ (một phần hai) giá trị tài sản chung nêu trên.

Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng đối với các Hợp đồng vay và Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với bà Lâm Thị Thúy D, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Năm 2020, thông qua Phòng giao dịch Lê Đức Thọ - Chi nhánh G, Ngân hàng TMCP Q có ký kết với bà Lâm Thị Thúy D các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng như đã liệt kê trên, theo lời trình bày của Ngân hàng TMCP Q thì trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà D có thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 217.648.837 (hai trăm mười bảy triệu sáu trăm bốn mươi tám ngàn tám trăm ba mươi bảy) đồng. Trong quá trình tố tụng, bà D vắng mặt nên Tòa án không thu thập được ý kiến và yêu cầu của bà D đối với khoản nợ vay do Ngân hàng yêu cầu, tuy nhiên các văn bản tố tụng (Thông báo tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải có thể hiện rõ nội dung yêu cầu của Ngân hàng; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa và các Quyết định có liên quan đến thời gian, địa điểm mở phiên tòa) đã được tổng đạt hợp lệ nhưng bà D không có mặt, do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng TMCP Q cung cấp để chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng - Buộc bà D phải trả cho Ngân hàng số tiền (tạm tính đến ngày 25/3/2022) là 5.620.545.867 (năm tỷ sáu trăm hai mươi triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm sáu mươi bảy) đồng (trong đó: nợ gốc 4.533.492.277 đồng, nợ lãi 103.449.000 đồng, nợ lãi quá hạn và phí 983.604.590 đồng) và phần lãi phát sinh từ ngày 26/3/2022 đến khi bà D thanh toán xong các khoản nợ theo các Hợp đồng tín

dụng và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng đã ký kết là có cơ sở và phù hợp.

[2.2]. Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản: Để bảo đảm cho các khoản vay, ngày 24/9/2020 bà D đã ký Hợp đồng số 5337464.20.651 với nội dung thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q toàn bộ bất động sản là nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G). Theo lời trình bày của Ngân hàng, khi tiến hành thủ tục cho vay và nhận thế chấp tài sản như đã nêu trên, Ngân hàng có biết bà D đang tồn tại quan hệ hôn nhân với ông Jung Dong J nhưng do thời điểm đó ông Jung Dong J không có mặt ở Việt Nam nên Ngân hàng không thể xác định tài sản thế chấp có phải là tài sản chung của bà D và ông Jung Dong J hay không; bên cạnh đó, Ngân hàng còn cho rằng do tại thời điểm cho vay bà D là người đang quản lý tài sản, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thể hiện bà D là chủ sở hữu và phần nhà, đất thế chấp không bị ngăn chặn nên Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản, đăng ký giao dịch bảo đảm và thực hiện các thủ tục khác theo quy định của pháp luật sau đó giải ngân cho vay theo quy định. Đối với văn bản thỏa thuận tài sản chung giữa nguyên đơn và bị đơn, khi cho vay Ngân hàng không biết, chỉ được biết và tiếp cận tại buổi tiếp cận, công khai chứng cứ của Tòa án nhân dân quận G.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo lời trình bày của ông Jung Dong J và sự thừa nhận của bà Lâm Thị Thúy D thì ngày 18/9/2018, ông Jung Dong J và bà D có lập văn bản thỏa thuận đưa bất động sản là nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G) thành tài sản chung của vợ chồng đồng thời văn bản thỏa thuận trên còn xác định bà D không được tự ý chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp và cho thuê. Như vậy, việc bà D muốn sử dụng tài sản nói trên để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự phải có sự đồng ý của ông Jung Dong J; bên cạnh đó, ông Jung Dong J là người nước ngoài, nếu muốn đứng tên sở hữu bất động sản là nhà, đất theo quy định của pháp luật Việt Nam thì phải thỏa mãn một số điều kiện nhất định nên việc Ngân hàng TMCP Q cho rằng Giấy chứng nhận Quyền sở hữu, Quyền sử dụng nhà, đất đứng tên bà D là tài sản riêng của bà D là chưa đủ cơ sở. Trong trường hợp này, khi nhận thế chấp tài sản để xem xét cho bà D vay, khi biết bà D và ông Jung Dong J đang tồn tại quan hệ hôn nhân nhưng phía Ngân hàng không yêu cầu bà D chứng minh tài sản dùng để thế chấp là tài sản riêng hoặc bà D được quyền đại diện ông Jung Dong J thực hiện việc thế chấp tài sản là có một phần lỗi, do đó mặc dù Hợp đồng thế chấp giữa bà D và Ngân hàng đã được Văn phòng Công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh ký công chứng ngày 24/09/2020 (số 022933, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD) sau đó đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đúng theo quy

định của pháp luật nhưng việc bà D dùng bất động sản là tài sản chung hợp nhất để ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng vay tiền mà không được sự ủy quyền của ông Jung Dong J cũng không thực hiện theo quy định về đại diện giữa vợ chồng là vi phạm Điều 26 và Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 5337464.20.651 (do Văn phòng Công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh ký công chứng ngày 24/09/2020, số công chứng 022933, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu toàn bộ và không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng là có cơ sở; do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu xác định Hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực toàn bộ.

Đối với đề nghị của ông Jung Dong J tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong quá trình tố tụng, khi cung cấp lời khai cho Tòa, bà Lâm Thị Thúy D xác định nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G) là tài sản chung của vợ chồng đồng thời yêu cầu được giữ lại căn nhà và hoàn trả $\frac{1}{2}$ (một phần hai) giá trị cho ông Jung Dong J trong thời hạn 08 (tám) tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật; tại phiên tòa phúc thẩm, ông Jung Dong J (do ông Trịnh Duy T làm đại diện) cho rằng nội dung tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên không cụ thể rõ ràng nên rất khó khăn trong quá trình thi hành án. Xét, hiện bà D đang đứng tên trên Giấy chứng nhận nên cần thiết ưu tiên cho bà D được nhận tài sản đồng thời buộc bà D phải hoàn trả cho ông Jung Dong J $\frac{1}{2}$ (một phần hai) giá trị nhà, đất tại thời điểm thi hành án; trong trường hợp bà D không thi hành hoặc thi hành không đúng thì ông Jung Dong J được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, đấu giá tài sản để nhận $\frac{1}{2}$ (một phần hai) giá trị là hợp lý nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận đề nghị của ông Jung Dong J, bổ sung vào phần Quyết định của Bản án sơ thẩm nội dung này.

[3]. Về án phí: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo nên Ngân hàng TMCP Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Jung Dong J.

- Về quan hệ hôn nhân: Ông Jung Dong J được ly hôn với bà Lâm Thị Thúy D.

- Về con chung: Không có.

- Về tài sản chung:

. Xác định nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G) là tài sản chung của ông Jung Dong J và bà Lâm Thị Thúy D.

Giao nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G) cho bà Lâm Thị Thúy D được toàn quyền sở hữu và sử dụng.

Buộc bà Lâm Thị Thúy D phải hoàn trả cho ông Jung Dong J số tiền tương ứng với $\frac{1}{2}$ (một phần hai) giá trị nhà và đất nêu trên tại thời điểm thi hành án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

. Trong trường hợp bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán như đã nêu trên thì ông Jung Dong J được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá tài sản là nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G) để thanh toán cho ông Jung Dong J số tiền tương ứng với $\frac{1}{2}$ (một phần hai) giá trị nhà và đất nêu trên tại thời điểm thi hành án sau khi đã trừ các chi phí cho việc kê biên, bán đấu giá (nếu có).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q:

Buộc bà Lâm Thị Thúy D phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ (phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1489156.20 ngày 24/09/2020, Hợp đồng tín dụng số 2758981.20 ngày 24/09/2020, thẻ tín dụng số 512824XXXXXX5739 ngày 25/9/2020, thẻ tín dụng số 513094XXXXXX2456 cấp ngày 25/9/2020) tổng cộng là 5.620.545.867 (năm tỷ sáu trăm hai mươi triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm sáu mươi bảy) đồng (trong đó: nợ gốc 4.533.492.277 đồng, nợ lãi 103.449.000 đồng, nợ lãi quá hạn và phí 983.604.590 đồng).

Kể từ ngày 26/03/2022, bà D phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng 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 bà D 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 tại giai đoạn thi hành án.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q về việc phát mãi tài sản đảm là nhà và đất tọa lạc tại số 32/8 (số cũ 24/2D1) đường số C, Phường 9 (trước đây là Phường 11), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G).

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5337464.20.651 giữa Ngân hàng TMCP Q và bà Lâm Thị Thúy D (số công chứng 022933, Quyết số 09 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 24/09/2020) vô hiệu toàn bộ.

- Ngân hàng TMCP Q phải hoàn trả cho ông Jung Dong J và bà Lâm Thị Thúy D bản chính các loại giấy tờ sau:

. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 950168 (sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất H01078/26899 ngày 03/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận G);

. Thông báo nộp lệ phí trước bạ, nhà đất do Chi cục thuế quận G phát hành ngày 20/9/2006.

. Việc đăng ký tài sản thế chấp ngày 25/9/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G không có hiệu lực. Ông Jung Dong J và bà Lâm Thị Thúy D có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xóa thế chấp.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Jung Dong J phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu ly hôn, được tính căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số AA/2019/0025706 ngày 25/02/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Jung Dong J đã nộp đủ.

- Ông Jung Dong J phải chịu 93.970.000 (chín mươi ba triệu chín trăm bảy mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tài sản chung được chia, được tính căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.985.000 (bốn mươi một triệu chín trăm tám mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai số AA/2019/0025707 ngày 25/02/2020 và biên lai số AA/2019/0027553 ngày 04/12/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Jung Dong J còn phải nộp thêm 51.985.000 (năm mươi một triệu chín trăm

tám mươi lăm ngàn) đồng.

- Bà Lâm Thị Thúy D phải chịu 93.970.000 (chín mươi ba triệu chín trăm bảy mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tài sản chung được chia và 113.620.545 (một trăm mười ba triệu sáu trăm hai mươi ngàn năm trăm bốn mươi lăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải thi hành cho Ngân hàng TMCP Q.

- Ngân hàng TMCP Q phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được tính cần trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng theo biên lai số AA/2019/0028226 ngày 30/3/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q 55.700.000 (năm mươi lăm triệu bảy trăm ngàn) đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được tính cần trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số AA/2021/0048070 ngày 12/4/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng TMCP Q đã nộp đủ.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- VKSND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP HCM;
- Tòa án nhân dân Q.G;
- Chi cục THADS Q.G;
- UBND tỉnh M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Bích Loan