

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **111/2026/DS-PT**

Ngày 10 – 02 – 2026

V/v: Tranh chấp HĐ tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Lê Trúc Lâm; Ông Phạm Cao Gia .

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 435/2025/TLPT-DS ngày 10/11/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 23/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: Số A P, phường D, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Mạnh H – Chức vụ: Nhân viên Phát triển kinh doanh; địa chỉ: Số I P, phường B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- Bị đơn: Ông Đặng Đình P, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1984; địa chỉ: Hẻm A đường A, phường E, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1976 (có mặt) và bà Lê Thị H2, sinh năm 1954 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: Thôn D, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Thôn D, xã K, tỉnh Đắk Lắk).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 02/08/2023, ông Đặng Đình P, bà Nguyễn Thị T1 ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh Đ1 (Viết tắt là Ngân

hàng): Hợp đồng vay số K.0211/123, số tiền vay: 1.000.000.000 đồng, lãi suất: 11%/năm; thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 02/08/2023 đến ngày 01/08/2024; mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh đồ sắt, cơ khí các loại.

Bà Nguyễn Thị T1 thế chấp tài sản là: Thửa đất số 732, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.797,8 m² tọa lạc tại thôn D, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 089658 do UBND huyện K cấp ngày 08/06/1995. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0071/TC 23 ngày 31/7/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông P và bà T1 chỉ trả được 101.702.742 đồng tiền lãi trong hạn. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đặng Đình P, bà Nguyễn Thị T1 phải trả toàn bộ dư nợ và lãi phát sinh cho ngân hàng tính đến ngày 23/7/2025 tổng số tiền 1.141.530.822 đồng; trong đó nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 9.384.932 đồng, lãi quá hạn: 132.145.890 đồng. Nếu ông P, bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ngày 02/8/2023, vợ chồng tôi ký hợp đồng tín dụng số K.0211/123 với Ngân hàng để vay số tiền 1.000.000.000 đồng; lãi suất 11%/năm; thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 02/8/2023 đến ngày 01/8/2024. Để đảm bảo khoản vay trên, vợ chồng tôi đã thế chấp thửa đất số 732, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.797,8m² tại thôn D, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H089658 do UBND huyện K cấp ngày 08/6/1995, được đính chính sang tên tôi (Nguyễn Thị T1) ngày 19/5/2023. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng tôi đã trả được 101.702.742 đồng tiền lãi. Đến nay đã quá hạn trả nợ, tuy nhiên do việc làm ăn khó khăn nên vợ chồng tôi không trả được thêm số tiền nào cả. Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H1 trình bày:

Tôi và mẹ tôi là bà Lê Thị H2 hiện nay đang ở tại thửa đất số 732, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.797,8m² tại xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk), khi tôi làm ăn khó khăn có nhờ chị T1 xử lý vay giúp tôi 600.000.000 đồng, nhưng chị T1 vay Ngân hàng tới 1.000.000.000 đồng mà không thông báo cho tôi biết. Tôi có nguyện vọng được chủ động bán tài sản để thanh toán nợ cho ngân hàng. Mong ngân hàng xem xét giảm lãi để tôi sớm thanh toán được nợ cho ngân hàng.

- Bị đơn ông Đặng Đình P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, không có lý do.

Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 23/7/2025 của Tòa án nhân

dân khu vực 1 – Đắc Lắc đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 156, Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án số 85/2015/QH15;

Căn cứ Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323 Bộ Luật dân sự năm 2015; Luật các tổ chức tín dụng; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Thông tư số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT, ngày 23 tháng 06 năm 2016; khoản 2 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Buộc ông Đặng Đình P, bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tổng số nợ là: 1.171.047.946đ (Một tỷ một trăm bảy mươi một triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn chín trăm bốn mươi sáu đồng). Trong đó: T2 vay gốc là 1.000.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 9.384.932 đồng; tiền lãi quá hạn: 161.663.014 đồng. Ông Đặng Đình P, bà Nguyễn Thị T1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số K.0211/123 ngày 31/7/2023, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 24/7/2025) đến ngày trả hết nợ.

Trường hợp ông Đặng Đình P, bà Nguyễn Thị T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 732; tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H 089658, Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 11756 QSDĐ/KH do UBND huyện K cấp ngày 08/6/1995. Cập nhật thay đổi cơ sở pháp lý, ngày 19/5/2023 chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng thế chấp số K.0071/TC23 ngày 31/7/2023, Số công chứng: 07697, Quyền số: 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 31/7/2023.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 05/8/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H1 và bà Lê Thị H2 kháng cáo toàn bộ bản án, cụ thể: Ngày 10/5/2023, do nợ ngoài xã hội số tiền 600.000.000 đồng và đang bị nợ xấu nên ông H1 và bà Nguyễn Thị

T1 thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 732; tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H 089658 với mục đích bà T1 trả nợ giúp cho ông H1 và giữ GCNQSDĐ, khi nào ông H1 có tiền chuộc thì sẽ lấy GCNQSDĐ lại. Tuy nhiên, bà T1 đã thế chấp thửa đất trên vay Ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng mà không thông báo cho ông H1 biết. Thực tế các bên không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không giao nhận tiền chuyển nhượng, bà H2 và ông H1 vẫn đang sinh sống, quản lý, sử dụng thửa đất trên. Do đó, đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nội dung xử lý tài sản thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, ông Nguyễn Đức H1 đề nghị Ngân hàng giảm tiền lãi và cho thêm thời gian để tìm phương án trả nợ cho Ngân hàng nhưng Đại diện Ngân hàng không chấp nhận.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở để chấp nhận bởi ông Nguyễn Đức H1 đã tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 732; tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H 089658 cho bà Nguyễn Thị T1, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất theo đúng quy định. Bà Nguyễn Thị T1 thế chấp quyền sử dụng thửa đất cho Ngân hàng, có đăng ký thế chấp theo đúng quy định. Ngân hàng không có nghĩa vụ phải biết thỏa thuận riêng giữa ông H1 và bà T1. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Bà Lê Thị H2 có kháng cáo nhưng vắng mặt, tuy nhiên tại hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2023 được công chứng tại Văn phòng C2, bà Lê Thị H2 ủy quyền cho ông Nguyễn Đức H1 tham gia tố tụng tại Tòa án, quyết định mọi vấn đề có liên quan trong các vụ kiện tại Tòa án. Hợp đồng có hiệu lực trong vòng 10 năm. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Lê Thị H2.

[2] .Về nội dung:

Ngày 31/7/2023, ông Đặng Đình P, bà Nguyễn Thị T1 ký kết Hợp đồng tín dụng số K.0211/123 vay Ngân hàng TMCP Đ số tiền 1.000.000.000 đồng; lãi suất trong hạn 11%/năm, lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 02/8/2023 đến ngày 01/8/2024.

Hết thời hạn trả nợ, ông P, bà T1 chỉ trả được cho Ngân hàng 101.702.742 đồng tiền lãi trong hạn nên Ngân hàng khởi kiện. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông P, bà T1 phải thanh toán tổng số tiền gốc và lãi là 1.171.047.946 đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/7/2025). Nội dung này không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[3]. Đối với hợp đồng thế chấp tài sản:

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng trên, bà T1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp số K.0071/TC23 ngày 31/7/2023 với Ngân hàng để thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 732, tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H 089658 do UBND huyện K cấp ngày 08/6/1995, được chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 19/5/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H1 và bà Lê Thị H2 kháng cáo cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà Nguyễn Thị T1 là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà T1. Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng thế chấp số K.0071/TC23 ngày 31/7/2023 được công chứng tại Văn phòng C1 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk là đúng theo quy định tại các Điều 293, 299, 320, 322 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặc dù tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/4/2025 của Tòa án cấp sơ thẩm và biên bản xác minh của Tòa án tại chính quyền địa phương thể hiện: Toàn bộ đất và tài sản trên đất nói trên do bà Lê Thị H2, ông Nguyễn Đức H1 quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 16/01/2023, bà Lê Thị H2 ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Đức H1 toàn quyền quyết định việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 372, tờ bản đồ số 3. Ngày 10/5/2023, ông Nguyễn Đức H1 và bà Lê Thị H2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị T1, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định của pháp luật. Ngày 19/5/2023, văn phòng đăng ký đất đai huyện K chỉnh lý biến động sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số H 089658 cho bà Nguyễn Thị T1. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa các bên đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Khi bà H2 và ông H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 phải ý thức được hậu quả của việc xác lập giao dịch. Từ ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi Ngân hàng khởi kiện, bà H2 và ông H1 đều không có ý kiến gì đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Ông H1 cho rằng mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 là để bà T1 thế chấp vay Ngân hàng giúp, có một số lần ông H1 đã chuyển khoản đóng lãi khoản vay trên cho bà T1. Ông Hoàng cung C nội dung các tin nhắn giữa ông H1 và bà T1. Bà T1 nhiều lần nhắn tin yêu cầu ông H1 trả nợ gốc và lãi nhưng ông H1 không có điều kiện trả. Các nội dung tin nhắn thể hiện ông H1 biết và đồng ý cho bà T1 thế chấp tài sản. Do đó, ông H1 phải ý thức được hậu quả nếu bà T1 không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm. Việc ông H1 nhờ bà T1 vay số tiền 600.000.000 đồng nhưng bà T1 vay đến 1.000.000.000 đồng là thỏa thuận riêng giữa ông H1 và bà T1, Ngân hàng không có nghĩa vụ phải biết.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, ông H1 có nguyện vọng được Ngân hàng giảm lãi và mong muốn được chủ động bán tài sản để thanh toán nợ cho ngân hàng. Nội dung này thì ông H1 có thể thỏa thuận với Ngân hàng trong giai đoạn thi hành án.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc tuyên khi bản án có hiệu lực mà bên vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho vay là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H2, ông H1.

[4]. Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Đức H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Lê Thị H2 là người cao tuổi, đã được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên không đề cập xử lý.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2, ông Nguyễn Đức H1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 23/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 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;

- Ông Nguyễn Đức H1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000101 ngày 08/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị H2.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Vụ II - TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 - Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương