

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **199/2026/DS-PT**

Ngày 30 – 3 – 2026.

V/v: “*Tranh chấp HĐ tín dụng*”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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 Hường.

*Các Thẩm phán:* Ông Lý Thơ Hiền; Bà Đinh Thị Tuyết.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Khổng Thị Hoa – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 418/2025/TLPT- DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

Trụ sở: Số D đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Đại diện theo pháp luật:* Ông Từ Tiến P – Chức vụ: Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Đình L – Chức vụ: Giám đốc phòng quản lý nợ.

*Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:*

1. Ông Bon Kròng K (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Cẩm V (có mặt).

Địa chỉ: 152-154-156 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk).

**- Bị đơn:** Bà Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1), sinh ngày 28/5/1967; CCCD số 066167003922 do Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính về TTXH cấp ngày 25/8/2021. Địa chỉ: D N, TDP G, phường B, thị xã B, Đắk Lắk (Nay là phường C, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

**- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà **Lê Thị Mỹ T**, sinh ngày 20/8/1968; CCCD số 066168006786 do Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính về TTXH cấp ngày 08/7/2021. Địa chỉ: **I N, TDP T, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**. (Nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

2. Ông **Võ Hồng N**; Địa chỉ: **TDP D, phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**. (Nay là phường C, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

3. **Phòng C1**, tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ: Số 02 Quang Trung, phường Buôn Hồ, Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng Buôn Hồ

Địa chỉ: Số G L, phường B, Đắk Lắk, vắng mặt.

5. Anh **Nguyễn Thanh L1**; Địa chỉ **TDP E, phường B, thị xã B (N là phường C), Đắk Lắk**, vắng mặt.

#### ***Những người làm chứng:***

1. Ông **Lê Văn T2**; địa chỉ: **I N, TDP T, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**; (Nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

2. Ông **Bùi Đình T3**; Địa chỉ: **Thôn I, xã C, thị xã B (N là phường C), Đắk Lắk**, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông **Nguyễn C**, sinh năm 1967; địa chỉ: **Tổ dân phố T, phường C, tỉnh Đắk Lắk** (vắng mặt)

4. Ông **Nguyễn Tiến S**, sinh năm 1972; địa chỉ: **Tổ dân phố C, phường C, tỉnh Đắk Lắk** (vắng mặt).

5. Ông **Nguyễn Quang T4**, sinh năm 1975; địa chỉ: **Tổ dân phố C, phường C, tỉnh Đắk Lắk** (vắng mặt).

- Người kháng cáo: **Ngân hàng thương mại cổ phần Á**.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 03/01/2018 bà **Lê Thị Mỹ T** ký hợp đồng tín dụng với **Ngân hàng TMCP Á** theo hợp đồng tín dụng số BUH.CN.361.271217, khế ước nhận nợ số BUH.CN.361.271217/01 (Số tham chiếu 253340709), thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BUH.CN.351.271217 để vay số tiền là 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay quy định cụ thể trong khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã giải ngân cho bà **Lê Thị Mỹ T** tổng số tiền 200.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số BUH.CN.361.27121701

Ngày 07/6/2018 bà **Lê Thị Mỹ T** ký hợp đồng tín dụng với **Ngân hàng TMCP Á** theo hợp đồng tín dụng số BUH.CN.387.070618, phụ lục hợp đồng số BUH.CN.387.070618/PL-01 ngày 07/6/2018, thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BUH.CN 351.271217 để vay số tiền là 400.000.000 đồng.

Lãi suất cho vay quy định cụ thể trong các khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã giải ngân cho bà **Lê Thị Mỹ T** tổng số tiền 200.000.000 đồng theo 02 khế ước nhận nợ số BUH.CN.387.070618/01 và số BUH.CN 387.070618/02.

Ngày 07/6/2019 và ngày 12/6/2019, khoản vay theo các khế ước nhận nợ trên lần lượt đáo hạn (kết thúc thời hạn cho vay) nhưng bà **T** không thanh toán cho Ngân hàng do đó Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn lại của các khế ước nhận nợ sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 17/6/2025 bà **T** còn nợ Ngân hàng số tiền là 464.759.788 đồng, cụ thể nợ gốc 104.999.988 đồng, nợ lãi trong hạn 17.747.008 đồng, nợ lãi quá hạn 263.819.504 đồng, phạt chậm trả lãi 78.193.289 đồng (nợ lãi tính đến ngày 17/6/2025).

Để bảo đảm các khoản vay trên, bà **Lê Thị Mỹ T** đã ký các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp có đặc điểm như sau:

+ Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: **Phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số A089273, số vào sổ cấp GCN: 04357 do **UBND huyện K** cấp ngày 26/7/1991, cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà **Lê Thị Mỹ T**.

+ Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: **Phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ809973, số vào sổ cấp GCN CH 02998 do **UBND thị xã B** ngày 31/5/2018 mang tên bà **Lê Thị Mỹ T**.

Nay **Ngân hàng TMCP Á** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà **Lê Thị Mỹ T** phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 464.759.788 đồng, cụ thể nợ gốc 104.999.988 đồng, nợ lãi trong hạn 17.747.008 đồng; nợ lãi quá hạn 263.819.504 đồng, phạt chậm trả lãi là 78.193.289 đồng (nợ lãi tính đến ngày 17/6/2025) và tiếp tục tính lãi cho đến khi bà **Lê Thị Mỹ Thanh thanh T5** xong nợ cho Ngân hàng.

Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp bà **Lê Thị Mỹ T** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp, ghi cụ thể trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BUH.BĐCN.141.271217 ngày 27/12/2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BUH.BĐCN.198.070618 ngày 07/6/2018 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- **Bị đơn bà Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1) trình bày:** Vào ngày 03/01/2018 và ngày 07/6/2018 tôi có ký kết hợp đồng tín dụng để vay **ngân hàng TMCP Á, chi nhánh Đ, phòng G** để vay số tiền như sau: Lần 1 ký vay 200.000.000 đồng, lần 2 ký vay 120.000.000 đồng, lần 3 ký vay 80.000.000 đồng. Tổng số nợ gốc là 400.000.000 đồng. Khi vay tôi có thế chấp 02 tài sản gồm:

+ Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: Phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số A089273, số vào sổ cấp GCN: 04357 do UBND huyện K cấp ngày 26/7/1991, mang tên Nguyễn Thị H được điều chỉnh biên động tặng cho bà Lê Thị Mỹ T.

+ Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ809973, số vào sổ cấp GCN CH 02998 do UBND thị xã B ngày 31/5/2018 đứng tên bà Lê Thị Mỹ T.

Đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18 tôi không quản lý, sử dụng mà do ông Võ Hồng N nhờ đứng tên để vay Ngân hàng. Đối với thửa đất số 144, tờ bản đồ số 33 đứng tên bà Nguyễn Thị H, sau đó điều chỉnh biên động tặng cho tôi là do vào năm 2007 tôi có nhận cầm (thế chấp) 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 01 sổ hộ khẩu của một người đàn ông tên B, tôi không biết họ tên, nhân thân cụ thể, sau đó ông B vay tôi 37.000.000 đồng. Sau khi cầm (nhận thế chấp) của ông B thì tôi không liên lạc được với ông B, trong khi đó tôi có giữ lại GCNQSD đất và sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị H. Trong sổ hộ khẩu có ghi tên con gái bà H là bà Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1966, trong khi đó tôi cũng tên T nên năm 2017 tôi lấy sổ hộ khẩu này lên Công an thị xã B để làm chứng minh nhân dân mới mang tên Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1966. Đến ngày 21/9/2017 thì tôi được cấp chứng minh nhân dân mới. Sau đó đến năm 2019 thì chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu mang tên Lê Thị Mỹ T đã được Công an thu hồi, còn ai thu hồi thì tôi không rõ. Sau khi có chứng minh nhân dân mới mang tên Lê Thị Mỹ T, nhờ sự giúp đỡ của bà Trần Thị Bích L2 (không rõ địa chỉ), bà L2 đưa tôi đi làm thủ tục tặng cho tôi đối với lô đất trên tại Văn phòng C3 ngày 16/10/2017. Mọi thủ tục liên quan bà L2 tự liên hệ cho tôi. Sau đó tôi đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để vay vốn tại Ngân hàng, chứ tôi không quản lý sử dụng lô đất này.

Tôi biết việc tự ý làm CMND mang tên Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1966 từ sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị H và làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất mang tên Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1966 và mang đi vay vốn tại Ngân hàng là sai nên xin cho tôi thời gian để rút GCNQSDĐ từ Ngân hàng ra để trả cho bà Lê Thị Mỹ T là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng và là chủ sở hữu đối với lô đất này. Đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18 tôi không quản lý, sử dụng mà do ông Võ Hồng N nhờ đứng tên để vay Ngân hàng.

Nay Ngân hàng TMCP Á yêu cầu Tòa án giải quyết buộc tôi Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1) phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền 464.759.788 đồng, cụ thể nợ gốc 104.999.988 đồng, nợ lãi trong hạn 17.747.008 đồng; nợ lãi quá hạn 263.819.504 đồng, phạt chậm trả lãi là 78.193.289 đồng (nợ lãi tính đến ngày

17/6/2025) và tiếp tục tính lãi cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng thì tôi đồng ý nhưng xin thời gian để trả.

Về xử lý tài sản thế chấp: Hiện tại tôi không quản lý, sử dụng đối với các tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng vì không phải tài sản của tôi. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ T trình bày:**  
Giữa tôi và bà Lê Thị Mỹ T, (tên gọi khác Nguyễn Thị T1) không có mối quan hệ gì, tôi là con ruột của bà Nguyễn Thị H. Lô đất có diện tích 860 m<sup>2</sup> tại số I N, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk hiện nay do tôi là Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1968 đang quản lý sử dụng. Thửa đất này có nguồn gốc là của mẹ tôi tên Nguyễn Thị H thửa đất này đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A089273 đất đứng tên mẹ tôi là Nguyễn Thị H vào ngày 26/7/1991. Đến khoảng năm 2000 thì bà H bị mất toàn bộ giấy tờ gốc bao gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị H. Sau khi mất có báo cho công an phường T để xin làm lại giấy tờ nhưng vẫn chưa làm được. Đến khoảng đầu năm 2015 tôi có nhận được điện thoại của một người lạ nói là đã nhặt được giấy tờ của mẹ tôi và yêu cầu gia đình tôi chuộc lại, nhưng tôi không có tiền nên không chuộc được. Đến năm 2018 thì tôi mới biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mẹ tôi đã được chuyển sang tên cho một bà tên là Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1966 (tên gọi khác Nguyễn Thị T1) và đem tài sản thế chấp tại ngân hàng TMCP Á, khi biết sự việc thì tôi có khởi kiện lên Tòa án giải quyết vụ việc nhưng bà Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1966 xin tôi và cam kết sẽ trả nợ cho Ngân hàng và làm thủ tục sang tên lại cho tôi thì tôi đồng ý rút yêu cầu. Việc vay mượn giữa bà Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1966 (tên gọi khác Nguyễn Thị T1) với ngân hàng TMCP Á bản thân tôi hoàn toàn không biết, cũng không có việc Ngân hàng TMCP Á xuống nhà tôi thẩm định tài sản để vay tiền. Nay ngân hàng TMCP Á khởi kiện đòi tiền nợ của bà Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1966 (tên gọi khác Nguyễn Thị T1) đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 144, tờ bản đồ số 33 với diện tích 860 m<sup>2</sup> tọa lạc tại số I N, phường T, thị xã B là tài sản của mẹ tôi là bà Nguyễn Thị H và gia đình tôi cũng không lấy tài sản này ra làm tài sản thế chấp nên tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bảo vệ cho tôi.

**- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L1 trình bày:**

Vào năm 2017 tôi có mua 01 lô đất của ông Bùi Đình T3 nằm tại khu vực đèo H thuộc TDP E, phường B, thị xã B, Đắk Lắk. Diện tích đất cụ thể không rõ vì mua bán hai bên không đo đạc, chỉ viết giấy sang nhượng tay và chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lô đất tôi mua và hiện nay đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18, địa chỉ phường B, thị xã B, Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số BQ809973, số vào sổ cấp GCN CH 02998 do UBND thị xã B ngày 31/5/2018 mang tên Lê Thị Mỹ T. Lý do tôi đang quản lý và sử dụng mà đứng tên bà Lê Thị Mỹ T là do tôi có mang giấy tờ sang nhượng đất bản gốc cho anh Võ Hồng N mục đích nhờ anh N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh N hẹn 06 tháng có bìa đỏ nhưng sau đó tôi có hỏi thì anh N cứ hẹn và sau này tôi mới biết lô đất trên mang tên bà Lê Thị Mỹ T và đang thế chấp Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu xử lý đối với tài sản thế chấp thì tôi không đồng ý.

- **Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Hồng N trình bày:** Tôi và bà Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1) có mối quan hệ quen biết. Vào khoảng năm 2017 anh Nguyễn Thanh L1 có nhờ tôi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi hẹn 06 tháng có bìa đỏ nhưng sau đó tôi đã làm thủ tục sang tên lô đất mang tên bà Lê Thị Mỹ T và thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn. Thực tế tôi không phải là người đang quản lý sử dụng thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18 địa chỉ: Phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Nay Ngân hàng TMCP Á yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Mỹ T phải trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền là 464.759.788 đồng, cụ thể nợ gốc 104.999.998 đồng, nợ lãi trong hạn 17.747.008 đồng, nợ lãi quá hạn 263.819.504 đồng, phạt chậm trả lãi 78.193.289 đồng (nợ lãi tính đến ngày 17/6/2025) và tiếp tục tính lãi cho đến khi bà Lê Thị Mỹ Thanh thanh T5 xong nợ cho Ngân hàng thì tôi không có ý kiến gì. Về khoản nợ và việc tôi nhờ bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ809973 giữa tôi và bà Lê Thị Mỹ T tôi không yêu cầu trong vụ án này.

- **Quá trình giải quyết vụ án đại diện Văn phòng C4 trình bày:** Các hồ sơ, tài liệu do phòng công chứng thực hiện đều thực hiện đúng trình tự thủ tục pháp luật. Phòng C1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

- **Quá trình giải quyết vụ án ông Bùi Đình T3 trình bày:** Vào năm 2017 tôi có bán 01 thửa đất cho ông Nguyễn Thanh L1, lô đất nằm ở khu vực đèo H thuộc TDP E, phường B, thị xã B, Đắk Lắk. Diện tích đất cụ thể không rõ vì mua bán hai bên không do đạc và chỉ viết giấy sang nhượng tay và chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lô đất hiện nay do anh L1 đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18, địa chỉ phường B, thị xã B, Đắk Lắk.

- *Đối với Văn phòng C3, ông Lê Văn T2 mặc dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án không tiến hành lấy lời khai, kiểm tra giao nộp chứng cứ và hoà giải với Văn phòng C3, ông Lê Văn T2 được.*

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS - ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk đã quyết định:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự và điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HDTP, ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán TANDTC.

- Căn cứ Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng.

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 127, 463; 466 Bộ Luật dân sự.
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần Á**.

Buộc bà **Lê Thị Mỹ T** phải có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Á** tổng số tiền tính đến ngày 17/6/2025 là 464.759.788 đồng, cụ thể nợ gốc 104.999.988 đồng, nợ lãi trong hạn 17.747.008 đồng; nợ lãi quá hạn 263.819.504 đồng, phạt chậm trả lãi là 78.193.289 đồng và tiếp tục tính lãi suất theo hợp đồng tín dụng từ ngày 18/6/2025 cho đến khi bà **Lê Thị Mỹ Thanh thanh T5** xong nợ cho Ngân hàng.

2. Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BUH.BĐCN.141.271217 ngày 27/12/2017 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BUH.BĐCN.198.070618 ngày 07/6/2018, đối với các thửa đất số 144, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: **Phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số A089273, do **UBND huyện K** cấp ngày 26/7/1991 mang tên **Nguyễn Thị H** được điều chỉnh biên động tặng cho bà **Lê Thị Mỹ T** và thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: **Phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ809973, do **UBND thị xã B** ngày 31/5/2018 mang tên bà **Lê Thị Mỹ T** giữa **Ngân hàng Thương mại cổ phần Á** và bà **Lê Thị Mỹ T** vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu: Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa bà **Lê Thị Mỹ T**, bà **Nguyễn Thị H**, ông **Nguyễn Thanh L1** và bà **Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1)** sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/9/2025, **Ngân hàng TMCP Á** có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm số 19/2025/DS –ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đồng thời xác nhận Ngân hàng khởi kiện đối với bà **Lê Thị Mỹ T**, tên thật là **Nguyễn Thị T1**, sinh ngày 28/5/1967; CCCD số 066167003922 do Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý HC về TTXH cấp ngày 25/8/2021 có địa chỉ thường trú tại **D N, TDP G, phường B, thị xã B, Đắk Lắk (Nay là phường C, tỉnh Đắk Lắk)**. Ngân hàng chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về nội dung cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất vô hiệu. Phần nội dung buộc bà **Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1)** trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng đồng ý, không kháng cáo.

**\* Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:**

*Về tố tụng:* Các đương sự trong vụ án, Thư ký, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm 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, lời trình bày của các đương sự, lời khai những người làm chứng thì việc Ngân hàng nhận thế chấp các tài sản gồm: Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: **Phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số A089273, số vào sổ cấp GCN: 04357 do **UBND huyện K** cấp ngày 26/7/1991 mang tên **Nguyễn Thị H**, được điều chỉnh biên động tặng cho bà **Lê Thị Mỹ T** và Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: **Phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ809973, số vào sổ cấp GCN CH 02998 do **UBND thị xã B** ngày 31/5/2018 mang tên bà **Lê Thị Mỹ T** là không đảm bảo, vì bị đơn **Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1)** chỉ là người đứng tên trên GCNQSD đất, không phải là chủ sử dụng đất, không có quyền thế chấp tài sản. Khi nhận thế chấp, bà **Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1)** không quản lý, sử dụng đất nhưng Ngân hàng không phát hiện ra. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu là có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về nội dung:

Năm 2018, bà **Nguyễn Thị T1** có địa chỉ thường trú tại **số D N, TDP G, phường B, thị xã B, Đắk Lắk** sử dụng Chứng minh nhân dân tên **Lê Thị Mỹ T**, năm sinh: 1966, số CMND 240270731 do **Công an Đ1** cấp ngày 21/9/2017 để ký kết các hợp đồng tín dụng với **Ngân hàng TMCP Á**. Cụ thể là hợp đồng tín dụng số BUH.CN.361.271217 ngày 03/01/2018, để vay số tiền là 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng và Hợp đồng tín dụng số BUH.CN.387.070618 ngày 07/6/2018, phụ lục hợp đồng số BUH.CN.387.070618/PL-01 ngày 07/6/2018, để vay số tiền là 400.000.000 đồng. Lãi suất cho vay quy định cụ thể trong các khế ước nhận nợ.

Ngân hàng đã giải ngân cho bà **Lê Thị Mỹ T** (tức **Nguyễn Thị T1**) tổng số tiền 400.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số BUH.CN.361.27121701, BUH.CN.387.070618/01 và BUH.CN 387.070618/02.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà **Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1)** vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà **Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1)** phải có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Á** tổng số tiền tính đến ngày 17/6/2025 là 464.759.788 đồng, cụ thể nợ gốc 104.999.988 đồng, nợ lãi trong hạn 17.747.008 đồng; nợ lãi quá hạn 263.819.504 đồng, phạt chậm trả lãi là 78.193.289 đồng và tiếp tục tính lãi suất theo hợp đồng tín dụng từ ngày 18/6/2025 cho đến khi bà **Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1)** thanh toán xong nợ cho Ngân hàng. Nội dung này không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Họ tên người vay trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp là “**Lê Thị Mỹ T**”, là do bà **Nguyễn Thị T1** sử dụng sổ hộ khẩu của bà **Nguyễn Thị H** để đăng ký cấp CMND mang tên **Lê Thị Mỹ T**, sinh năm 1966, địa chỉ cư trú tại **phường T, thị xã B** và dùng thông tin này ký Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng. **Nguyễn Thị T1** khai đã cùng bà **Trần Thị Bích L2** (không rõ địa chỉ) thực hiện thủ tục tặng cho Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: **Phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số A089273 do **UBND huyện K** cấp ngày 26/7/1991 mang tên **Nguyễn Thị H** tại **Văn phòng C3**, sau khi sang tên đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Hành vi của **Nguyễn Thị T1** có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự, bà **Lê Thị Mỹ T** (sinh năm 1968) đã có đơn tố giác gửi cơ quan CSĐT **Công an thị xã B**, do đó kiến nghị Cơ quan cảnh sát điều tra **Công an tỉnh Đ1** xem xét theo quy định.

Ngân hàng khởi kiện bà **Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1)** có địa chỉ cư trú tại **số D N, TDP G, phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk** là đúng đối tượng, đúng địa chỉ người ký Hợp đồng và nhận tiền, nên cấp sơ thẩm xem xét giải quyết trách nhiệm dân sự của **Nguyễn Thị T1** theo Hợp đồng tín dụng đã ký là phù hợp, đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng. Để tránh vướng mắc khi thi hành án, cần bổ sung thông tin của bị đơn theo căn cước công dân mà bị đơn xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng đề nghị công nhận các hợp đồng thế chấp để Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý thu hồi nợ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Để bảo đảm các khoản vay trên, bà **Lê Thị Mỹ T** (tên thật là **Nguyễn Thị T1**) đã ký các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BUH. BĐCN.141.271217 ngày 27/12/2017 và số BUH.BĐCN.198.070618 ngày 07/6/2018. Tài sản thế chấp gồm:

+ Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: **Phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số A089273, số vào sổ cấp GCN: 04357 do **UBND huyện K** cấp ngày

26/7/1991 mang tên Nguyễn Thị H, được điều chỉnh biến động tặng cho bà Lê Thị Mỹ T.

+ Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ809973, số vào sổ cấp GCN CH 02998 do UBND thị xã B ngày 31/5/2018 mang tên bà Lê Thị Mỹ T.

[2.2] Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Phường B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, xét thấy:

Ông Nguyễn Thanh L1 khai mua lô đất trên từ năm 2017 từ ông Bùi Đình T3, sau đó ông L1 có nhờ ông Võ Hồng N (cán bộ địa chính phường B trước đây) làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với lô đất này và đưa toàn bộ giấy tờ liên quan cho ông Võ Hồng N, ông L1 vẫn là người quản lý, sử dụng đất. Trước phiên tòa sơ thẩm, ông Võ Hồng Nguyên K1 thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18 là của ông N nhờ bà Nguyễn Thị T1 (Lê Thị Mỹ T) đứng tên vay vốn Ngân hàng nhưng không có chứng cứ chứng minh thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18 là của ông. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Võ Hồng Nguyên K1 “Năm 2017, anh Nguyễn Thanh L1 có nhờ tôi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi hẹn 06 tháng có bìa đỏ nhưng sau đó tôi đã làm thủ tục sang tên lô đất mang tên bà Lê Thị Mỹ T và thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn. Thực tế tôi không phải là người đang quản lý sử dụng thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18”.

Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã ủy thác cho cấp sơ thẩm lấy lời khai của những người sử dụng đất liên kế, những người này đều khai: thửa đất số 78 nêu trên trước đây là của vợ chồng ông T6, bà V1 chuyển nhượng cho ông Bùi Đình T3, sau đó ông Bùi Đình T3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh L1, hiện nay đang do ông Nguyễn Thanh L1 quản lý, sử dụng. Ông Bùi Đình T3 cũng xác nhận là người chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thanh L1, đồng thời cung cấp “giấy trả tiền đất rẫy” giữa người mua là ông Bùi Đình T3 và người bán là vợ chồng ông Nguyễn Văn T6. Như vậy, bà Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1) chỉ là người đứng tên trên GCNQSD đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 18, không phải là chủ sử dụng đất, cũng không quản lý, canh tác.

[2.3] Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 144, tờ bản đồ số 33, địa chỉ: Phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, xét thấy:

Quá trình xác minh xác định, thửa đất số 144, tờ bản đồ số 33 được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số A089273, số vào sổ cấp GCN: 04357 ngày 26/7/1991 cho bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H chưa tặng cho ai. Thửa đất trên do bà Nguyễn Thị H và sau này con gái bà H là Lê Thị Mỹ Thanh quản L3, sử dụng. Bị đơn bà Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1) cũng khai nhận không được tặng cho đất, không quản lý sử dụng đối với thửa đất trên.

[2.4] Như vậy, bà **Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1)** không phải là chủ sử dụng đất, nên không có quyền thế chấp tài sản. Khi ký hợp đồng thế chấp, bà **Lê Thị Mỹ T (Nguyễn Thị T1)** đã che dấu thông tin cho người nhận thế chấp. Tuy nhiên, Ngân hàng có thiếu sót khi tiến hành thẩm định tài sản nên đã không phát hiện ra và nhận thế chấp không đảm bảo. Người có tài sản vẫn đang quản lý, sử dụng đất nên cần được pháp luật bảo vệ. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu là có căn cứ. Quá trình cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông **Nguyễn Thanh L1** và bà **Lê Thị Mỹ T (con gái bà Nguyễn Thị H)** đã có đơn tố giác tội phạm gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra **Công an thị xã B**.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên **Ngân hàng Thương mại cổ phần Á** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 **Ngân hàng Thương mại cổ phần Á**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2025/DS-ST, ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: **Ngân hàng Thương mại cổ phần Á** phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng Ngân hàng đã nộp (do ông **Bùi Đức T7** nộp thay) tại Thi hành án **dân sự tỉnh Đ** theo biên lai số 0000653 ngày 08 tháng 9 năm 2025.

[3] Các quyết định khác của 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:**

- TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- CQCSĐT CA tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 8;
- Phòng THADS Khu vực 8;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lưu Thị Thu Hương**