

Bản án số: 210/2026/DS-PT

Ngày: 02-4-2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng 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: Ông Nguyễn Văn Hồng;

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Minh và bà Nguyễn Thị My My;

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byã - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 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 538/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 163/2026/QĐ-PT ngày 27/2/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 201/2026/QĐ-PT, ngày 13/3/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N1; Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội (nay là phường G, thành phố Hà Nội). Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Ông Lê Nguyên H – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1, Chi nhánh E, Đắk Lắk;

Đại diện theo uỷ quyền lại của ông Lê Nguyên H tham gia tố tụng (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/3/2024): Bà Lê Huỳnh Phương L - Chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch – Kinh doanh Ngân hàng N1, Chi nhánh E, Đắk Lắk. Địa chỉ: Số D L, Phường E, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Quang T, sinh năm 1977 - Luật sư tại Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; Địa chỉ: A P, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Phúc H1, sinh năm 1965; Địa chỉ: A N, Phường B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt;

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Tổng Đoan C, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số G N, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt (Vắng mặt, Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N1, ông Lê Nguyên H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Quá trình giải quyết vụ kiện, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N1, bà Lê Huỳnh Phương L trình bày:

Vào năm 2022, Ông Nguyễn Phúc H1 có vay của Ngân hàng N1 (viết tắt là A) - Chi nhánh E, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 5222LAV202200024 ký kết ngày 12/01/2022 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng số 5222LAV202200024/VBSĐ ngày 15/11/2022; Hạn mức cấp tín dụng: 3.150.000.000 đồng; Nhận nợ với số tiền: 3.130.000.000 đồng; Thời hạn hợp đồng tín dụng: 12 tháng; Kỳ hạn trả nợ gốc: 12 tháng kể từ ngày 15/11/2022 đến ngày 15/11/2023; Lãi suất cho vay: 9.5%/năm; Mục đích vay vốn: Kinh doanh hàng nông sản.

Để đảm bảo nghĩa vụ vay giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Phúc H1 có bảo đảm bằng các tài sản thế chấp như sau:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6574/HĐTC ký kết ngày 11/01/2022 ký kết giữa A chi nhánh EaTam tỉnh Đ với ông Nguyễn Phúc H1. Tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 120209 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/11/2018 số vào số CS - 580830 mang tên ông Nguyễn Phúc H1; Thửa đất số: 122, Tờ bản đồ số: 38, Diện tích: 109,7m², Mục đích sử dụng: Đất ở: 50m², Đất trồng cây lâu năm: 57,9m², Địa chỉ: Phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6574A/HĐTC ký kết ngày 11/01/2022 ký kết giữa A chi nhánh E, tỉnh Đắk Lắk với ông Nguyễn Phúc H1. Tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 226863 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 13/03/2019 số vào số CS - 13530 mang tên ông Nguyễn Phúc H1; Thửa đất số: 824; Tờ bản đồ số: 4; Diện tích: 97,5m²; Mục đích sử dụng: Đất ở: 40m², Đất trồng cây lâu năm: 57,5m²; Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6574B/HĐTC ký kết ngày 11/01/2022 và Văn bản sửa đổi, Bổ sung hợp đồng thế chấp số 6574B/VBSĐ ngày 10/11/2022 ký kết giữa A chi nhánh E với ông Nguyễn Phúc H1. Tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 760308 do U cấp ngày 03/09/2015 số vào số CH - 010226; Cập nhật thay đổi chủ: ngày 19/04/2019 mang tên ông Nguyễn Phúc H1; Thửa đất số: 533; Tờ bản đồ số: 4; Diện tích: 90,2m²; Mục đích sử dụng: Đất ở: 40,8m², Đất trồng cây lâu năm: 49,4m²; Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Tính đến ngày 25/09/2025, tổng dư nợ của ông Nguyễn Phúc H1 tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại A Chi nhánh E là: 4.259.115.343 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.130.000.000 đồng, N lãi trong hạn: 852.131.781 đồng, nợ lãi quá hạn: 276.983.562 đồng.

A Chi nhánh E, Đắk Lắk đã nhiều lần làm việc yêu cầu ông Nguyễn Phúc H1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết đã ký trong các hợp đồng đã ký. Tuy nhiên, tính đến nay ông Nguyễn Phúc H1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền gốc và lãi cho A Chi nhánh E, Đắk Lắk, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với A Chi nhánh E, Đắk Lắk, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không

phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của A Chi nhánh E, Đắk Lắk gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của A.

Căn cứ các nội dung nêu trên, Ngân hàng N1 – Chi nhánh E, Đắk Lắk yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk giải quyết:

- Tuyên buộc ông Nguyễn Phúc H1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A Chi nhánh E theo cam kết đã ký trong Hợp đồng tín dụng số 5222LAV202200024 ký kết ngày 12/01/2022 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng số 5222LAV202200024/VBSĐ ngày 15/11/2022 với tổng số tiền phải trả là 4.259.115.343 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.130.000.000 đồng, N lãi trong hạn: 852.131.781 đồng, nợ lãi quá hạn: 276.983.562 đồng (tính đến ngày 25/9/2025).

- Tuyên buộc ông Nguyễn Phúc H1 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại 5222LAV202200024 ký kết ngày 12/01/2022 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng số 5222LAV202200024/VBSĐ ngày 15/11/2022 đã ký kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế ông Nguyễn Phúc H1 trả hết nợ gốc + lãi cho A.

- Tuyên nếu ông Nguyễn Phúc H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật A Chi nhánh E có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Phúc H1 theo các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

2. Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Phúc H1 trình bày:

Vào năm 2022 ông H1 có vay của Ngân hàng N1 - Chi nhánh E, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng tín dụng cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số 5222LAV202200024 ký kết ngày 12/01/2022 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng số 5222LAV202200024/VBSĐ ngày 15/11/2022; Hạn mức cấp tín dụng: 3.150.000.000 đồng; Nhận nợ với số tiền: 3.130.000.000 đồng; Thời hạn hợp đồng tín dụng: 12 tháng; Kỳ hạn trả nợ gốc: 12 tháng kể từ ngày 15/11/2022 đến ngày 15/11/2023; Lãi suất cho vay: 9.5%/năm; Mục đích vay vốn: Kinh doanh hàng nông sản.

Sau khi vay tiền do hoàn cảnh khó khăn nên ông H1 chưa có điều kiện để trả nợ cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện ông H1 để trả tổng số tiền phải trả là 4.259.115.343 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.130.000.000 đồng, N lãi trong hạn: 852.131.781 đồng, nợ lãi quá hạn: 276.983.562 đồng (tính đến ngày 25/9/2025) thì ông H1 chấp nhận và không có ý kiến gì.

Đối với tài sản thế chấp ông H1 đồng ý giao toàn bộ tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý theo quy định của pháp luật. Cụ thể bao gồm các tài sản:

- Tài sản là đất và tài sản gắn liền với đất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 120209 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/11/2018 số vào số CS - 580830 Thửa đất số: 122; Tờ bản đồ số: 38; Diện tích: 109,7m²; Mục đích sử dụng: Đất ở: 50m², Đất trồng cây lâu năm: 57,9m²; Địa chỉ: Phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Tài sản là đất và tài sản gắn liền với đất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 226863 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 13/03/2019 số vào số CS - 13530; Thửa đất số: 824; Tờ bản đồ số: 4; Diện tích: 97,5m²; Mục đích sử dụng: Đất ở: 40m², Đất trồng cây lâu năm: 57,5m²; Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Tài sản là đất và tài sản gắn liền với đất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 760308 do U cấp ngày 03/09/2015 số vào sổ CH - 010226; Cập nhật thay đổi chủ: ngày 19/04/2019 cho ông Nguyễn Phước H2; Thửa đất số: 533; Tờ bản đồ số: 4; Diện tích: 90,2m²; Mục đích sử dụng: Đất ở: 40,8m², Đất trồng cây lâu năm: 49,4m²; Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với kết quả của Bản án số 81/2024/DS-PT ngày 05/02/2024 thì ông H2 không đồng ý nên đã có đơn đề nghị xem xét lại gửi Viện kiểm sát nhân tối cao tại Đà Nẵng.

3. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Tống Đoan C trình bày:

Việc ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Phúc H1 trả các khoản tiền nợ gốc và tiền lãi suất nêu trên, bà C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, việc ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên buộc nếu ông H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Phúc H1 theo các hợp đồng bảo đảm nêu trên thì bà C không đồng ý, bởi lẽ: Toàn bộ các quyền sử dụng đất của ông H1 theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 120209, số CP 226863 và số BT 760308 nêu trên là thuộc quyền sử dụng của bà C, bà C chỉ nhờ ông H1 đứng tên giúp, tuy nhiên ông H1 đã tự ý lấy các quyền sử dụng đất nêu trên của bà C đi thế chấp ngân hàng để vay vốn mà không được sự đồng ý của bà C là trái quy định pháp luật.

Tại Bản án số 81/2024/DS-PT ngày 05/2/2024 “V/v: Tranh chấp quyền sở hữu và đòi tài sản” của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đã tuyên buộc ông Nguyễn Phúc H1 phải trả các tài sản trên cho bà C. Hiện bà C đang thực hiện các thủ tục thi hành án để nhận lại các tài sản trên. Vì vậy, việc Ngân hàng yêu cầu xử lý các tài sản nêu trên của bà C để trả khoản nợ vay của ông H1 tại Ngân hàng là trái quy định pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà C.

Do đó, bà C đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 - Chi nhánh E - Đắk Lắk về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là 03 quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:

Tuyên xử:

[1.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N1.

Buộc ông Nguyễn Phúc H1 phải trả cho Ngân hàng N1 tổng số tiền tính đến ngày 25/9/2025 là: 4.259.115.343 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.130.000.000 đồng, N lãi trong hạn: 852.131.781 đồng, nợ lãi quá hạn: 276.983.562 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bị đơn còn 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 tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

[1.2] Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N1 về việc yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp.

Tuyên huỷ các hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng N1 và ông Nguyễn Phúc H1

gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6574/HĐTC ký kết ngày 11/01/2022, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6574A/HĐTC ký kết ngày 11/01/2022, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6574B/HĐTC ký kết ngày 11/01/2022 và Văn bản sửa đổi, Bổ sung hợp đồng thế chấp số 6574B/VBSĐ ngày 10/11/2022.

Về hậu quả của việc hủy hợp đồng: Các tài sản thế chấp đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật số 81/2024/DS-PT ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nên không đề cập xem xét.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2025 nguyên đơn Ngân hàng N1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận việc xử lý tài sản theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà bị đơn ông Nguyễn Phúc H1 đã ký kết với Ngân hàng N1 - Chi nhánh E - Đắk Lắk vì đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Quang T trình bày: Tại thời điểm ông Nguyễn Phúc H1 ký kết các hợp đồng thế chấp các tài sản là thửa 122, 824, 533 với Ngân hàng N1 - Chi nhánh E - Đắk Lắk và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B vào ngày 11/01/2022 thì ông Nguyễn Phúc H1 là đang người quản lý sử dụng, đứng tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định, xem xét các tài sản thế chấp là hợp pháp. Do đó, Ngân hàng N1 - Chi nhánh E - Đắk Lắk không thể biết được tài sản của ông H1 phát sinh tranh chấp sau này. Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì nguyên đơn là Ngân hàng N1 là người được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N1, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 181/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk về nội dung chấp nhận cho nguyên đơn Ngân hàng N1 được xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu và chứng cứ đã 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 các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn

trong thời hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định là phù hợp.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N1, thấy rằng:

[2.1] Đối với Hợp đồng tín dụng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông Nguyễn Phúc H1 phải trả cho Ngân hàng N1 tổng số tiền tính đến ngày 25/9/2025 là: 4.259.115.343 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.130.000.000 đồng, N lãi trong hạn: 852.131.781 đồng, nợ lãi quá hạn: 276.983.562 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bị đơn còn 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 tín dụng cho đến khi trả hết nợ là có căn cứ, các đương sự không kháng cáo nội dung này, nên không đề cập xem xét giải quyết.

[2.2] Đối với các Hợp đồng thế chấp: Xét tại Bản án dân sự phúc thẩm số 81/2024/DS-PT ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sở hữu và kiện đòi tài sản*” đã tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Tổng Đoan C, buộc bị đơn ông Nguyễn Phúc H1 phải trả lại 04 thửa đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất 533,824,836,122 và bản án này hiện đang có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, đối với các tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất 122,824,553 hiện nay vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh E - Đắk Lắk theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6574/HĐTC ngày 11/01/2022; 6574A/HĐTC ngày 11/01/2022; 6574B/HĐTC ngày 11/01/2022 và Văn bản sửa đổi, Bổ sung hợp đồng thế chấp số 6574B/VBSD ngày 10/11/2022 được ký kết giữa Ngân hàng N1 - Chi nhánh E - Đắk Lắk với ông Nguyễn Phúc H1.

Xét các Hợp đồng thế chấp nêu trên được thực hiện vào ngày 11/01/2022 là trước thời điểm bà Hồ Tổng Đoan C khởi kiện yêu cầu đòi tài sản đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk), thời điểm Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm đối với đơn khởi kiện yêu cầu đòi tài sản của bà C là vào ngày 07/7/2022.

Căn cứ nội dung xem xét thẩm định tại chỗ mà Tòa sơ thẩm đã thực hiện vào ngày 16/5/2024 (Bút lục 71 đến 75) đều xác định hiện nay đối với các thửa đất ông H1 đang thế chấp tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh E - Đắk Lắk là thửa đất 122, 824, 533 đều do ông Nguyễn Phúc H1 là người quản lý sử dụng.

Như vậy, tại thời điểm bị đơn ông Nguyễn Phúc H1 xác lập hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp đối với các tài sản là thửa 122, 824, 533 với Ngân hàng N1 - Chi nhánh E - Đắk Lắk và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B vào ngày 11/01/2022 thì ông Nguyễn Phúc H1 đang là người quản lý sử dụng, đứng tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 cũng thừa nhận phía ngân hàng đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục trước khi cho ông vay vốn. Vì vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp với ông H1 thì Ngân hàng N1 - Chi nhánh E - Đắk Lắk không thể biết được tài sản của ông H1 có phát sinh tranh chấp như nội dung mà bà Hồ Tổng Đoan C thực hiện việc khởi kiện đòi ông H1 sau này.

Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, quy định:

“2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”.

Tại mục 1 phần 2 Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính xác định: *“Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu”.*

Trên cơ sở nhận định và căn cứ pháp luật nêu trên, có căn cứ xác định khi ký kết các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đối với ông Nguyễn Phúc H1 thì Ngân hàng N1 - Chi nhánh E - Đắk Lắk đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật nên thuộc trường hợp ngay tình cần được bảo vệ.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định các tài sản thế chấp đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-PT ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nên không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và hủy các hợp đồng thế chấp là ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn Ngân hàng N1 khi xác lập giao dịch dân sự ngay tình.

[3] Do ông Nguyễn Phúc H1 là người được hưởng lợi từ việc vay ngân hàng trên cơ sở thế chấp các quyền sử dụng đất tại các thửa đất 122, 824, 533. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của bà Hồ Tổng Đoan C thì trường hợp ông Nguyễn Phúc H1 tự nguyện trả xong số nợ trên cho Ngân hàng N1 mà không phải thông qua thi hành án thì Ngân hàng N1, có trách nhiệm thông báo bằng văn bản đến Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-PT ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã có hiệu lực pháp luật theo Quyết định thi hành án số 1252/QĐ-CCTHADS ngày 07/02/2025 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Đắk Lắk).

Trường hợp nguyên đơn Ngân hàng N1 phải xử lý tài sản thế chấp thông qua việc thi hành án nếu phát sinh chênh lệch dư sau khi trừ nghĩa vụ thi hành án, chi phí cưỡng chế và các chi phí hợp lý khác thì bà Hồ Tổng Đoan C là người được nhận lại phần chênh lệch dư này sau khi thi hành án xong, đồng thời có quyền khởi kiện vụ án khác để đòi lại giá trị còn thiếu từ ông Nguyễn Phúc H1 tương ứng giá trị tài sản là các quyền sử dụng đất phải thi hành án; Trường hợp xử lý tài sản thế chấp để thi hành án nếu không phát sinh chênh lệch dư hoặc thiếu thì bà Hồ Tổng Đoan C có quyền khởi kiện vụ án khác để đòi giá trị tài sản từ ông Nguyễn Phúc H1 tương ứng giá trị tài sản là các quyền sử dụng đất phải thi hành án.

[4] Từ những phân tích nhận định trên, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk về nội dung xử lý tài sản thế chấp.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Phúc H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.259.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm ông H1 có đơn xin miễn tiền án phí với lý do thuộc trường hợp người cao tuổi, xét đơn xin miễn án phí của ông H1 là hợp lệ nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Phúc H1.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền 50.860.053 đồng tạm ứng án phí đã nộp (Bà Nguyễn Thị Thùy D là người nộp) tại biên lai số AA/2023/0005344 ngày 20/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Đắk Lắk).

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn Ngân hàng N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho nguyên đơn Ngân hàng N1 đã nộp theo biên lai số: 0002649 ngày 16/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng N1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk về nội dung tuyên xử lý đối với tài sản thế chấp.

- Áp dụng các Điều 117; Điều 133; Điều 295; Điều 299; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 322; Điều 323; Điều 463; Điều 466; Điều 470 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, Điều 26, 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.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N1.

[1.1] Buộc ông Nguyễn Phúc H1 phải trả cho Ngân hàng N1 tổng số tiền tính đến ngày 25/9/2025 là: 4.259.115.343 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 3.130.000.000 đồng, N lãi trong hạn: 852.131.781 đồng, nợ lãi quá hạn: 276.983.562 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bị đơn còn 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 tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

[1.2] Trong trường hợp ông Nguyễn Phúc H1 không trả hoặc trả không đầy đủ được khoản nợ trên cho Ngân hàng N1 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6574/HĐTC ngày 11/01/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6574A/HĐTC ngày 11/01/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6574B/HĐTC ngày 11/01/2022 và Văn bản sửa đổi, Bổ sung hợp đồng thế chấp số 6574B/VBSĐ ngày 10/11/2022 được ký kết giữa A chi nhánh E với ông Nguyễn Phúc H1 để thu hồi nợ.

[2] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn phúc H1 phải chịu 7.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Do nguyên đơn Ngân hàng N1 đã nộp và chi phí xong tại Tòa án cấp sơ thẩm nên Ngân hàng N1 được nhận lại số tiền 7.000.000 đồng sau khi thu được từ ông Nguyễn Phúc H1.

[3]. Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Phúc H1. Hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền 50.860.053 đồng tạm ứng án phí đã nộp (Bà Nguyễn Thị Thùy D là người nộp) tại biên lai số AA/2023/0005344 ngày 20/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Đắk Lắk).

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng N1 và bị đơn ông Nguyễn Phúc H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho nguyên đơn Ngân hàng N1 đã nộp theo biên lai số: 0002649 ngày 16/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TAND
- Tối cao tại Đà Nẵng;
- Viện KSND tỉnh Đắk Lắk;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng thi hành án Khu vực 1;
- Tòa án nhân dân Khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(đã ký)

Nguyễn Văn Hồng