

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 211/2026/DSPT
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 **Y Phi Kbuôr**;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng và ông Lê Trúc Lâm;

- Thư ký Tòa án: Bà Nguyễn Thị Thu Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 02 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 628/2025/TLPT-DS ngày 17/12/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân khu vực 9 - Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 254/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín; Địa chỉ: 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Kiên – Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Ea H’Leo – Chi nhánh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người được uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Vũ Công Nguyên – Chức vụ: Trưởng Hub xử lý nợ Chi nhánh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Văn Dũng, sinh ngày 10/4/1964 và bà Lê Thị Vân, sinh ngày 10/10/1976; Địa chỉ: thôn 2B, xã Ea Wy, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

- Anh Lê Quán Văn, sinh ngày 16/12/1997; Địa chỉ: thôn 2 B, xã Ea Wy, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Chị Lê Thị Kim Dung, sinh ngày 18/6/1985; Địa chỉ: Buôn Tùng Xê, xã Ea Drăng, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Văn phòng công chứng Trương Công Nghĩa; Địa chỉ: Số 567 đường Giải Phóng, xã Ea Drăng, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

* Người kháng cáo: bị đơn Lê Văn Dũng kháng cáo

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín trình bày:*

Vào ngày 21/6/2019 ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có cho ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân vay số tiền 600.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số LD 1917100286 và giấy nhận nợ ngày 21/6/2019. Mục đích vay là để sản xuất đất nông nghiệp, lãi suất 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Đến ngày 20/6/2020 ông Dũng và bà Vân có nhu cầu tiếp tục vay vốn để đầu tư sản xuất nông nghiệp nên ông Dũng và bà Vân đã đề nghị ngân hàng tái cấp số tiền 600.000.000 đồng. Ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân đã ký thoả thuận bổ sung hợp đồng cho vay số 01/LĐ1917100286 với ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch Ea H'Leo để vay số tiền 600.000.000 đồng, mục đích sản xuất nông nghiệp, lãi suất vay 10%/năm, thời hạn vay là 12 tháng. Đến thời hạn thanh toán ngày 20/6/2021 qua nhiều lần làm việc nhưng ông Dũng, bà Vân chỉ thanh toán được số tiền 56.010.665 đồng và từ thời điểm đó đến nay ông Dũng, bà Vân không thanh toán thêm khoản tiền nào nữa. Do ông Dũng và bà Vân vi phạm nghĩa vụ trả toàn bộ số nợ cho ngân hàng đã quá hạn. Tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/01/2024 tiền gốc: 543.989.335 đồng, tiền lãi trong hạn 182.346.053 đồng, lãi vượt trong hạn 77.813.504 đồng. Để đảm bảo khoản vay ông Dũng và bà Vân ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0890A/2019/TC/EHL ngày 21/6/2019 thế chấp thửa đất số 104, tờ bản đồ số 82, diện tích 3.073,2m², thửa đất đã được UBND huyện Ea H'Leo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 959667 ngày 21/11/2014 cho ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân và ký hợp đồng thế chấp số 0890B/2019/TC-EHL ngày 21/6/2019 thế chấp thửa đất số 34, tờ bản đồ số 82, diện tích 17.560,6m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 852894, ngày 28/4/2014 cho hộ ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân; cả hai thửa đất đều tọa lạc tại thôn 2B, xã Ea Wy, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

Nay ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín yêu cầu ông Dũng và bà Vân trả toàn bộ số nợ theo hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 12/6/2024 là 911.292.148 đồng, trong đó nợ gốc 543.989.335 đồng, tiền lãi trong hạn 248.668.043 đồng, lãi vượt trong hạn 118.634.770 đồng. Trường hợp ông Dũng và bà Vân không trả được nợ cho ngân hàng thì ngân hàng đề nghị được

xử lý tài sản ông Dũng và bà Vân đã thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã trình bày nêu trên để thu hồi nợ.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình làm việc, bị đơn ông Lê Văn Dũng trình bày:*

Vào ngày 21/6/2019 ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân có ký hợp đồng tín dụng số LD 1917100286, vay số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Đến ngày 20/6/2020 do cần vốn nên chúng tôi tiếp tục vay ngân hàng và ngân hàng đã tái cấp vốn cho chúng tôi vay lại số tiền 600.000.000 đồng. Khi vay chúng tôi có ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/LD 1917100286, tôi có ký vào 02 hợp đồng này. Mục đích là sản xuất nông nghiệp. Đến hạn thanh toán do hàng năm ngân hàng hứa đáo hạn cho chúng tôi nhưng khi chúng tôi mang tiền lên trả lãi thì ngân hàng không đáo hạn cho chúng tôi, vì vậy chúng tôi chưa thanh toán được nợ cho ngân hàng như đã thỏa thuận. Quá trình vay chúng tôi có thế chấp cho ngân hàng Quyền sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 82, địa chỉ tại thôn 2B, xã Ea Wy, huyện Ea H'Leo, diện tích 17.560,6m² và Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 82, diện tích 3073,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00286, ngày 21/11/2014 cho ông Lê Văn Dũng, bà Lê Thị Vân. Hai quyền sử dụng đất trên ông Dũng, bà Vân ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0890A/2019/TC/Ea H'Leo và 0890B/2019/TC/Ea H'Leo, ngày 21/6/2019 đúng như nội dung ngân hàng trình bày.

Quá trình vay chúng tôi đã trả lãi như sau: Vào ngày 21/6/2021 chúng tôi đã trả số tiền 45.000.000 đồng là tiền lãi. Lần 2 chúng tôi trả số tiền 11.000.000 đồng chuyển vào tài khoản ngân hàng Sacombank để trả lãi cho ngân hàng. Đồng chí Long ngân hàng Sacombank có nói với bà Vân là chuẩn bị lãi đi rồi bên ngân hàng sẽ lo đáo hạn cho nhưng sau khi chúng tôi trả lãi ngân hàng không thực hiện đúng cam kết.

Hiện nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu tôi trả số tiền (lãi suất tạm tính đến ngày **12/6/2024**) là: 911.292.148 đồng, trong đó nợ gốc 543.989.335 đồng, tiền lãi trong hạn 248.668.043 đồng, lãi vượt trong hạn 118.634.770 đồng. Tôi có ý kiến: Hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng cán bộ ngân hàng hướng dẫn cho gia đình tôi không đúng theo quy định pháp luật nên tôi đề nghị hủy toàn bộ hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, lý do không chấp nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 0890B/2019/TC/EHL ngày 21/6/2019 các con tôi là Lê Quán Văn, Lê Thị Kim Dung không ký hợp đồng ủy quyền để chúng tôi (vợ là Lê Thị Vân) thế chấp tài sản; đối với hợp đồng tín dụng số LD 1917100286 ngày 21/6/2019, thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 20/6/2020 tuy tôi là người ký vào hai hợp đồng này nhưng do hợp đồng này vay có thế chấp tài sản, do hợp đồng thế chấp không đúng theo quy định

của pháp luật nên hợp đồng tín dụng cũng không đúng pháp luật nên không chấp nhận trả nợ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng Trương Công Nghĩa, người đại diện trình bày:*

Ngày 21/06/2019 Văn phòng công chứng tiếp nhận và công chứng hợp đồng ủy quyền số 240264013/HĐUQ số công chứng 3983, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp tài sản số 0890A/2019/TC/EHL số công chứng 3984A, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp tài sản số 0890B/2019/TC/EHL số công chứng 3984B, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD.

Qua kiểm tra hồ sơ, Văn phòng công chứng có ý kiến: Hồ sơ công chứng 3984A, 3984B, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2019 do công chứng viên Lê Văn Thông chứng nhận tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, các bên đảm bảo năng lực hành vi dân sự và tự nguyện tham gia giao dịch, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng rõ ràng.

Đối với hợp đồng ủy quyền 240264013/HĐUQ số công chứng 3983, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2019 do công chứng viên Lê Văn Thông chứng nhận tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, các bên đảm bảo năng lực hành vi dân sự và tự nguyện tham gia giao dịch, đã ký vào hợp đồng.

Các hồ sơ trên được công chứng vào cùng một ngày thể hiện ý chí thống nhất cao của các bên tham gia giao dịch. Hơn nữa việc con Lê Thị Kim Dung và Lê Quán Văn ủy quyền cho cha mẹ là ông Lê Văn Dũng và Lê Thị Vân thế chấp vay vốn ngân hàng để sử dụng mục đích gia đình là điều hiển nhiên.

Đối với kết luận giám định số 67/KL-KTHS ngày 18/5/2022 thì các hợp đồng thế chấp và hợp đồng ủy quyền được ký kết và công chứng ngày 21/6/2019. Khi xảy ra tranh chấp hợp đồng tín dụng bà Lê Thị Kim Dung và ông Lê Quán Văn đã gây khó khăn bằng cách cho rằng chữ ký của bà Dung và ông Văn trong hợp đồng ủy quyền là không đúng nhằm đạt được mục đích của mình. Việc làm của Dung và Văn là không ngay thẳng, thiếu đạo đức, thiếu trách nhiệm đối với gia đình và khoản vay tín dụng của mình thể hiện rõ ràng mục đích chủ quan nhằm trục lợi trong sự việc này. Hơn nữa mẫu cần giám định đề ngày 21/6/2019, mà 01 mẫu so sánh đề ngày 04/01/2022 và 02 mẫu so sánh đề ngày 06/01/2022 có thể thấy thời gian giữa hai mẫu so sánh cách xa nhau nên có thể xem xét đề nghị giám định lại với mẫu so sánh cùng thời điểm hoặc gần nhất so với mẫu cần giám định.

- Đối với bị đơn bà Lê Thị Vân; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Quán Văn, chị Lê Thị Kim Dung vắng mặt, Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên

nội dung vụ án này trước đây ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo giải quyết tại hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 479/2021/TLST-DS ngày 22/11/2021, sau đó nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện và Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án bằng quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 199/2022/QĐST-DS ngày 23/9/2022. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án này bà Vân đã ủy quyền cho anh Lê Quán Văn; anh Văn, chị Dung đã có ý kiến trình bày như sau:

** Tại bản tự khai và biên bản hòa giải anh Lê Quán Văn là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Thị Vân và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Bà Vân đồng ý với ý kiến của ông Lê Văn Dũng trình bày liên quan đến hợp đồng thế chấp với hợp đồng tín dụng.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải, anh Lê Quán Văn trình bày: Năm 2019, 2020 bố mẹ tôi là ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân có vay tại ngân hàng Sacombank nhưng đến gần đây tôi mới được biết; về hợp đồng ủy quyền ngày 21/6/2019 không phải chữ ký của tôi, tôi yêu cầu giải quyết theo pháp luật; về khoản vay của bố mẹ tôi chưa trả được thì để bố mẹ tôi thu sếp bán rẫy trả cho ngân hàng hoặc trả dần theo năm.

** Tại bản tự khai và biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Kim Dung trình bày:*

Năm 2019, 2020 bố mẹ tôi là Lê Văn Dũng và Lê Thị Vân có vay tại ngân hàng Sacombank số tiền 600.000.000 đồng nhưng tôi không hề hay biết đến hôm nay Tòa án triệu tập tôi lên làm việc tôi mới biết. Về hợp đồng ủy quyền ngày 21/6/2019 không phải chữ ký của tôi; về khoản vay của bố mẹ tôi tại ngân hàng thì tôi muốn ngân hàng tạo điều kiện đến khi nào bán được rẫy thì sẽ trả tiền cho ngân hàng; về chữ ký đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk đã quyết định:***

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 229 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 212, khoản 1 Điều 463, khoản 1 Điều 466, Điều 468, Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các Điều 3, 167, 170, 179 Luật Đất đai năm 2013. Điều 33, Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình. Khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010. Các Điều 40, Điều 48, Điều 54 của Luật Công chứng 2014. Khoản 2 Điều 26 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 ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín. Buộc ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân trả cho ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền 934.649.377 đồng (Chín trăm ba mươi bốn triệu, sáu trăm bốn mươi chín nghìn, ba trăm bảy mươi bảy đồng). Trong đó, nợ gốc 543.989.335 đồng; nợ lãi trong hạn 263.126.236 đồng; nợ lãi quá hạn 127.533.806 đồng (tính đến ngày 29/9/2025).

Kể từ ngày 30/9/2025 ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

Trong trường hợp ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 82, diện tích 17.560,6m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 852894 ngày 28/4/2014 cho ông hộ Lê Văn Dũng bà Lê Thị Vân.

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 82, diện tích 3.073,2m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU ngày 959667 ngày 21/11/2014 cho ông Lê Văn Dũng, bà Lê Thị Vân.

Đối với hợp đồng ủy quyền số 240264913/HĐUQ, số công chứng 3983, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2019 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Thông, nếu ông Lê Văn Dũng, bà Lê Thị Vân, anh Lê Quán Văn và chị Lê Thị Kim Dung cho rằng hợp đồng ủy quyền này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì có quyền khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

2. Về chi phí giám định: Đã được giải quyết tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 199/2022/QĐST-DS ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk nên không đề cập giải quyết.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Vì vậy, cần buộc ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân phải trả cho ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín 2.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí dân sự: Buộc ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân phải chịu 40.039.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín 13.490.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Phòng Thi hành án dân sự số 9 – Đắk Lắk (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H’Leo, tỉnh Đắk Lắk) theo biên lai số: AA/2023/0002007, ngày 12/4/2024.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 11/11/2025, Bị đơn Lê Văn Dũng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm là đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ hợp đồng thế chấp tài sản, huỷ hợp đồng tín dụng và không đồng ý trả nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo.

*** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa phúc thẩm:**

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

- Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Dũng: Đơn kháng cáo của ông Dũng là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn Lê Văn Dũng kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Lê Văn Dũng, hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Ông Dũng và bà Vân ký hợp đồng tín dụng số LD 1917100286 ngày 21/6/2019 và thoả thuận bổ sung hợp đồng cho vay số 01/LĐ1917100286 ngày

21/6/2020 với ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín để vay số tiền 600.000.000 đồng là có thật, việc thiết lập hợp đồng vay tiền giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên đây là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Ngân hàng đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên cho vay tài sản theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự nhưng ông Dũng và bà Vân đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, ngân hàng yêu cầu ông Dũng và bà Vân trả nợ tính đến ngày 29/9/2025 còn nợ tổng cộng là 934.649.377 đồng: trong đó, nợ gốc là 543.989.335 đồng; nợ lãi trong hạn là 263.126.236 đồng; nợ lãi quá hạn là 127.533.806 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.2]. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân khi vay tiền có thế chấp các tài sản cụ thể như sau:

[2.2.1]. Đối với việc thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 34, tờ bản đồ số 82, diện tích 17.560,6m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 852894 ngày 28/4/2014 cho ông hộ Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân.

Ông Dũng đề nghị hủy hợp đồng thế chấp thửa đất số 34, vì anh Lê Quán Văn, chị Lê Thị Kim Dung là các con không ký vào giấy ủy quyền. Tuy nhiên, tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 24/02/2002 của ông Lê Văn Dũng chỉ ghi tên ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân, nguồn gốc sử dụng đất là khai hoang năm 2000, lúc này anh Lê Quán Văn, sinh ngày 16/12/1997 và chị Lê Thị Kim Dung, sinh ngày 18/6/1985 đều còn nhỏ, chưa đủ 18 tuổi; xét nguồn gốc tài sản và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất cho ông Dũng và bà Vân mà không cấp cho chị Dung và anh Văn. Trong hợp đồng tín dụng và trên thực tế mục đích thế chấp thửa đất 34 là ông Dũng và bà Vân vay tiền về để phục vụ đầu tư sản xuất nông nghiệp, không sử dụng vào mục đích cá nhân. Việc công chứng hợp đồng thế chấp dựa trên nội dung ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền; tại phiên tòa phúc thẩm, bà Vân cho rằng hợp đồng ủy quyền phía Ngân hàng không biết; trường hợp này ngân hàng là người thứ ba ngay tình đối với giao dịch của ông Dũng và bà Vân khi ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 34 cho ngân hàng tại hợp đồng thế chấp số 0890A/2019/TC/Ea H'Leo và 0890B/2019/TC/Ea H'Leo, ngày 21/6/2019.

[2.2.2]. Đối với việc thế chấp Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 82, diện tích 3.073,2m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 959667 ngày 21/11/2014 cho ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân. Thửa đất nêu trên

được cấp cho ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân nên ông Dũng và bà Vân thế chấp để vay tiền tại ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín là đúng quy định của pháp luật.

[2.3]. Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 21/6/2019 được văn phòng công chứng Lê Văn Thông công chứng: Ngày 21/6/2019 Văn phòng công chứng Lê Văn Thông nay là Văn phòng công chứng Trương Công Nghĩa có công chứng hợp đồng ủy quyền số 240264913/HĐUQ giữa bên ủy quyền là Lê Thị Kim Dung, sinh năm 1995 và Lê Quán Văn, sinh năm 1997; bên được ủy quyền là Lê Văn Dũng, sinh năm 1964 và Lê Thị Vân, sinh năm 1976. Nội dung ủy quyền là anh Văn và chị Dung là thành viên hộ gia đình, đồng sử dụng quyền sử dụng đất với bên B tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 82 tọa lạc tại thôn 2B, xã Ea Wy, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk ủy quyền cho ông Dũng, bà Vân thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật thế chấp quyền sử dụng đất. Nếu ông Dũng, bà Vân, anh Văn và chị Dung cho rằng hợp đồng ủy quyền này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì có quyền yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Dũng không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Bị đơn Lê Văn Dũng kháng cáo nhưng không có tài liệu khác để chứng minh cho nội dung kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn mà chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 2 Điều 26, 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. Bị đơn Lê Văn Dũng là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Vợ ông Dũng là bà Lê Thị Vân vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể là $10.039.000đ : 2 = 20.019.500đ$.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự - Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk.

- Căn cứ vào Điều 212, khoản 1 Điều 463, khoản 1 Điều 466, Điều 468, Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các Điều 3, 167, 170, 179 Luật

Đất đai năm 2013. Điều 33, Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình. Khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010. Các Điều 40, Điều 48, Điều 54 của Luật Công chứng năm 2014. Điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 2 Điều 26, 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;

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

1.1. Buộc ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền 934.649.377 đồng (*Chín trăm ba mươi bốn triệu, sáu trăm bốn mươi chín nghìn, ba trăm bảy mươi bảy đồng*). Trong đó, nợ gốc 543.989.335 đồng; nợ lãi trong hạn 263.126.236 đồng; nợ lãi quá hạn 127.533.806 đồng (tính đến ngày 29/9/2025).

Kể từ ngày 30/9/2025 ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

1.2. Trong trường hợp ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 82, diện tích 17.560,6m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 852894 ngày 28/4/2014 cho ông hộ Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 82, diện tích 3.073,2m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 959667 ngày 21/11/2014 cho ông Lê Văn Dũng, bà Lê Thị Vân..

1.3. Trường hợp ông Lê Văn Dũng, bà Lê Thị Vân đã thanh toán hết nợ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có trách nhiệm trả lại hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Văn Dũng, bà Lê Thị Vân để quản lý.

2. Đối với hợp đồng ủy quyền số 240264913/HĐUQ, số công chứng 3983, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2019 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Thông, nếu ông Lê Văn Dũng, bà Lê Thị Vân, anh Lê Quán Văn và chị Lê Thị Kim Dung cho rằng hợp đồng ủy quyền này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì có quyền khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân phải chịu 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Vì vậy, cần buộc ông Lê Văn Dũng và bà Lê Thị Vân phải trả cho ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

4.1. Buộc bà Lê Thị Vân phải chịu 20.019.500 đồng (*Hai mươi triệu không trăm mười chín ngàn năm trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Ông Lê Văn Dũng được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

4.3. Trả lại cho ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín 13.490.000 đồng (*Mười ba triệu bốn trăm chín mươi ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Phòng Thi hành án dân sự số 9 – Đắk Lắk (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk) theo biên lai số: AA/2023/0002007, ngày 12/4/2024.

5. 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.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 9;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS số 9;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Y Phi Kbuôr

