

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 102/2026/DS-PT

Ngày: 16-4-2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Chí Công.

Ông Lưu Anh Tuấn.

Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Hồng Vỹ - Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 4 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 305/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng N1; địa chỉ: B L, 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: Ông Lê Minh T, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N1 - Chi nhánh I; địa chỉ: Đường H, xã I, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01-12-2022). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Trần Văn T1; địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

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

3.1. Chị Cao Thị T2; địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.2. Ông Lê Hữu M và bà Phạm Thị D; địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.3. Ông Rmah O; địa chỉ: Thôn P, xã P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.4. Bà Trần Thị H; địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3.5. Ông Trần Văn Đ (Chết ngày 29-3-2025).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Đ: Bà Trần Thị H, anh Trần Văn T3, anh Trần Văn T4, anh Trần Văn T1 và chị Trần Thị P; địa chỉ: Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn là Ngân hàng N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N1 là ông Lê Minh T trình bày:*

Ngân hàng N1, thông qua Chi nhánh I (viết tắt là Ngân hàng) cho anh Trần Văn T1 vay 450.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5014-LAV-2019 01727 ngày 02-12-2019. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký đến hết ngày 02-12-2020, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 10%/năm, lãi suất có biến đổi, điều chỉnh. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Phương thức cho vay từng lần, mục đích sử dụng vốn vay để trồng và chăm sóc 20ha mía.

Tài sản bảo đảm: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24/16/TC ngày 27-01-2016, được Ủy ban nhân dân xã C, huyện L, tỉnh Gia Lai chứng thực và được đăng ký thế chấp ngày 27-01-2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh H1 thì anh Trần Văn T1, chị Cao Thị T2 đã thế chấp cho Ngân hàng các thửa đất số 187, 323, 324, 359; tờ bản đồ số 18, 31; tổng diện tích 9.629m² (trong đó có: 308m² đất ở, 799m² đất lúa và 8.522m² đất ĐRM) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712577 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 27-11-2000 cho ông Lê Hữu M, ngày 03-12-2015 được chỉnh lý sang tên cho anh Trần Văn T1.

Tổng số tiền lãi anh T1 đã trả cho Ngân hàng tính đến ngày 10-9-2021 là 80.013.699 đồng.

Quá trình vay vốn anh Trần Văn T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và yêu cầu anh T1 có phương án thanh toán số tiền đã vay cho Ngân hàng nhưng không có kết quả. Hiện khoản vay trên đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 03-12-2020.

Nay Ngân hàng N1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 phải có trách nhiệm liên đới trả nợ cho Ngân hàng 739.787.671 đồng, trong đó: Nợ gốc 450.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22-9-2025) là 289.787.671 đồng.

- Trường hợp anh T1 và chị T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Diện tích đất Ngân hàng

yêu cầu xử lý là diện tích thực tế theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28-4-2022.

2. Toà án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục để triệu tập hợp lệ đối với bị đơn là anh Trần Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Cao Thị T2. Tuy nhiên, anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 không đến Toà án để tham gia tố tụng. Do vậy, anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 không có lời khai tại hồ sơ và không có lời khai tại phiên toà.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hữu M trình bày:*

Nguồn gốc các thửa đất số 187, 323, 324, 359; tờ bản đồ số 18, 31 tại Thôn B, xã C, huyện I (nay là xã P), tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712577 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 27-11-2000 là của vợ chồng ông; ngày 03-12-2015 được chỉnh lý sang tên cho anh Trần Văn T1. Vào năm 2007, do có nhu cầu vay vốn ngân hàng nên vợ chồng ông đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho A chi nhánh I để vay 30.000.000 đồng.

Ngày 29-6-2009, vợ chồng ông có thoả thuận chuyển nhượng các thửa đất thổ cư, đất vườn số 323, 324, 359 cho vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H là bố mẹ ruột của anh Trần Văn T1 với giá 50.000.000 đồng theo Giấy giao nợ ngân hàng ngày 29-6-2009. Ông bà không bán thửa đất rẫy số 187, tờ bản đồ số 31 cho vợ chồng bà H, ông Đ. Tại thời điểm hai bên thống nhất mua bán chuyển nhượng các thửa đất nêu trên thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông đang thế chấp cho A chi nhánh huyện I, tỉnh Gia Lai để vay 30.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận ông Đ, bà H có trách nhiệm trả 30.000.000 đồng vợ chồng ông đã vay cho Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm các thủ tục sang tên. Việc thoả thuận mua bán đất nêu trên chỉ bằng giấy viết tay, không lập hợp đồng công chứng, chứng thực theo quy định; Ngân hàng không biết và không tham gia.

Sau đó, vợ chồng ông không biết ông Đ, bà H trả nợ cho Ngân hàng vào thời gian nào, trả như thế nào và lấy bìa đỏ gốc của ông bà ra vào năm nào; cũng không thấy Ngân hàng gọi vợ chồng ông đến làm thủ tục xoá thế chấp, trả lại bìa đỏ gốc cho vợ chồng ông. Tuy nhiên, một thời gian sau, ông bà chỉ nhớ vào một buổi chiều tối (không nhớ ngày tháng năm cụ thể), bà Trần Thị H có cầm một sấp hồ sơ, giấy tờ đến nhà đưa cho vợ chồng ông ký và nói làm thủ tục sang tên bìa đỏ các thửa đất đã mua của vợ chồng ông cho anh Trần Văn T1 là con trai của bà H, ông Đ. Do tin tưởng vào sự thoả thuận mua bán với vợ chồng bà H trước đây và do sơ suất không đọc kỹ nội dung, văn bản giấy tờ nên ông và bà D không biết đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trong đó có thửa đất số 187, tờ bản đồ số 31 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho anh Trần Văn T1. Việc anh T1 được cấp bìa đỏ như thế nào thì ông bà cũng không biết. Sau khi được cấp bìa đỏ, anh Trần Văn T1, chị Cao Thị T2 thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền như thế nào thì ông bà không biết.

Đối với thửa đất số 187, tờ bản đồ số 31, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông đã bán lại cho ông Rmah O vào ngày 19-4-2019 với giá 110.000.000 đồng bằng giấy viết tay.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông có ý kiến như sau: Về nội dung vay tiền của anh T1, chị T2 thì ông không có ý kiến gì. Về xử lý tài sản thế chấp: Nguồn gốc tài sản của vợ chồng anh T1 thế chấp cho ngân hàng là đất của vợ chồng ông bán cho ông Đ, bà H. Tuy nhiên, như ông đã trình bày, trước đó ông chỉ bán đất thổ cư và đất vườn tại các thửa đất số 323, 324 và 359; tờ bản đồ số 18 cho ông Đ, bà H; ông không bán thửa đất rẫy số 187, tờ bản đồ số 31 cho vợ chồng bà H. Hiện thửa đất số 187 nên trên ông bán cho ông Rmah O vào năm 2019, hiện ông O đang quản lý, sử dụng thửa đất này. Do đó đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho các bên.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Rmah O trình bày:

Hiện nay ông đang quản lý, sử dụng thửa đất số 187, tờ bản đồ số 31 tại thôn P, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Ông nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông Lê Hữu M vào ngày 19-4-2019 với số tiền 110.000.000 đồng. Quá trình quản lý, sử dụng ông không biết thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn T1, cũng không biết Ngân hàng nhận thế chấp đối với thửa đất này. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc xử lý đối với thửa đất nêu trên.

5. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27-10-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Đ trình bày:

Ông là chồng của bà Trần Thị H, là cha của anh Trần Văn T1, chị Cao Thị T2 là con dâu. Vào năm 2009, vợ chồng ông và vợ chồng ông M, bà D có thoả thuận mua bán đối với 3 thửa đất số 323, 324 và 359 (đất thổ cư và đất vườn), chiều rộng 3 thửa đất nêu trên theo mặt đường thôn là 20m, dài hết đất. Khi ông mua các thửa đất nêu trên thì trên đất có 1 ngôi nhà ngói, còn xung quanh là đất lúa, bìa đỏ đứng tên ông M thì đang thế chấp tại A chi nhánh huyện I để vay 30.000.000 đồng. Ông và ông M thoả thuận ông có trách nhiệm trả 30.000.000 đồng cho Ngân hàng thay cho ông M để lấy sổ đỏ ra làm hợp đồng sang tên. Tuy nhiên, sau khi trả 30.000.000 đồng cho Ngân hàng thì Ngân hàng nói giữ lại bìa đỏ để làm các thủ tục chuyển nhượng sang tên thay cho ông nên Ngân hàng tự làm thế nào ông không biết.

Việc thoả thuận mua bán đất với vợ chồng ông M là do vợ chồng ông trực tiếp thực hiện, anh T1 không biết, không tham gia. Ông xác nhận vợ chồng ông chỉ thoả thuận mua bán đối với 3 thửa đất số 323, 324 và 359; tờ bản đồ số 18 là đất thổ cư và đất lúa; không thoả thuận mua bán đối với thửa đất rẫy số 187, tờ bản đồ số 31. Từ trước đến nay gia đình ông không có mảnh đất rẫy nào, cũng không canh tác, quản lý đối với thửa đất rẫy này.

Ông là người trực tiếp trả 30.000.000 đồng cho Ngân hàng thay cho vợ chồng ông M theo cam kết tại giấy mua bán đất ngày 29-6-2009. Thời gian trả thì ông không nhớ cụ thể. Sau khi trả thì Ngân hàng là người trực tiếp tiến hành các

thủ tục xoá thế chấp đối với các tài sản của ông M và làm thủ tục chuyển nhượng đất từ ông M sang cho anh Trần Văn T1 là con trai ông. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng anh T1 cũng thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Từ trước đến nay vợ chồng anh T1 cũng không quản lý, sử dụng thửa đất rẫy số 187, tờ bản đồ số 31 nêu trên. Còn nguyên nhân vì sao thửa đất 187 lại có trong bì đồ của anh T1 thì ông không biết, đây là lỗi của Ngân hàng và của các cơ quan cấp đất.

6. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 22-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 74, 91, 92, 96, 147, 157, 158, 227, 228, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 130, 131, 275, 280, 292, 293, 295, 297, 298, 299, 301, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 463, 466, 500 và 502 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ các Điều 90, 91, 94, 95 và 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ các Điều 27, 45 và 152 Luật Đất đai.

Căn cứ các Điều 27, 29, 30 và 37 Luật hôn nhân và gia đình.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về “*Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm*”.

Căn cứ vào các Điều 24, 26 và 27 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1.

Buộc anh Trần Văn T1, chị Cao Thị T2 phải liên đới trả nợ cho Ngân hàng N1 tổng số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 5014-LAV-2019 01727 ngày 02-12-2019, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22-9-2025) là 739.787.671 đồng, trong đó: nợ gốc 450.000.000 đồng và nợ lãi là 289.787.671 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo sau ngày xét xử sơ thẩm, bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu anh T1, chị T2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi đối với khoản vay nêu trên, thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài

sản thế chấp để thanh toán khoản nợ. Tài sản thế chấp được xử lý là: Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 323, 324, 359; tờ bản đồ số 18; tổng diện tích được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28-4-2022 là 673,4m². Có vị trí, tứ cận như sau: Phía Nam giáp đường ngõ xóm dài 25,2m; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N dài 20,3m; phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn D1 dài 29,6m; phía Tây giáp đất ông Trần Văn Đ dài 29,6m; địa chỉ thửa đất tại Thôn B, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai (nay là Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712577 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 27-11-2000 cho ông Lê Hữu M, ngày 03-12-2015 được đính chính chuyển nhượng sang tên cho anh Trần Văn T1. Các tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24/16/TC ngày 27-01-2016, được Ủy ban nhân dân xã C, huyện I chứng thực và được đăng ký thế chấp ngày 27-01-2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh huyện I.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N1 về việc xử lý đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 31; địa chỉ thửa đất tại Thôn B, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai (nay là Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712577 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 27-11-2000 cho ông Lê Hữu M, ngày 03-12-2015 được đính chính chuyển nhượng sang tên cho anh Trần Văn T1, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24/16/TC ngày 27-01-2016, được Ủy ban nhân dân xã C, huyện I chứng thực và được đăng ký thế chấp ngày 27-01-2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh huyện I.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24/16/TC ngày 27-01-2016, được Ủy ban nhân dân xã C, huyện I chứng thực và được đăng ký thế chấp ngày 27-01-2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh huyện I đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 31 bị vô hiệu một phần.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

7. Kháng cáo:

Ngày 30-9-2025, nguyên đơn là Ngân hàng N1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử xem xét lại toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 22-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Gia Lai.

Bản án không bị kháng nghị; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo.

8. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo.
- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử phúc thẩm, người tham gia tố tụng bảo đảm theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N1; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST

ngày 22-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để họ tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng N1:

[2.1] Đối với số tiền vay:

Ngân hàng N1 và anh Trần Văn T1 ký kết Hợp đồng tín dụng số 5014-LAV-2019 01727 ngày 02-12-2019, số tiền vay là 450.000.000 đồng; thời hạn của khoản vay là 12 tháng; lãi suất cho vay là 10%/năm; lãi suất có biến đổi, điều chỉnh; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; mục đích sử dụng vốn vay để trồng và chăm sóc 20ha mía.

Tính đến ngày 10-9-2021, anh Trần Văn T1 đã trả cho Ngân hàng 80.013.699 đồng tiền lãi. Do bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 phải trả toàn bộ số tiền còn nợ.

Xét, hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn với bị đơn được giao kết hợp pháp, nên nó phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã cam kết.

Ngày 02-12-2019, chị Cao Thị T2 lập văn bản ủy quyền cho anh Trần Văn T1 được quyền thay mặt và nhân danh chị xác lập, thực hiện các giao dịch liên quan đến việc vay vốn tại Ngân hàng; văn bản ủy quyền có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Đồng thời, chị Cao Thị T2 ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay của anh Trần Văn T1 và mục đích sử dụng vốn vay nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình. Điều này thể hiện chị Cao Thị T2 có biết và cùng tham gia với anh Trần Văn T1 vay 450.000.000 đồng nợ gốc của Ngân hàng N1.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 22-9-2025 là 739.787.671 đồng (trong đó có 450.000.000 đồng nợ gốc và 289.787.671 đồng nợ lãi) và toàn bộ lãi phát sinh cho đến khi anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 thanh toán hết toàn bộ dư nợ theo hợp đồng tín dụng là phù hợp với thỏa thuận của các bên và đúng với các quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với biện pháp bảo đảm cho khoản vay:

Để bảo đảm cho khoản vay, anh Trần Văn T1, chị Cao Thị T2 và Ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24/16/TC ngày 27-01-2016; được Ủy ban nhân dân xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai chứng thực số 04, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27-01-2016, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh huyện I ngày 27-01-2016; tài sản

thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 323, 324, 359; tờ bản đồ số 18 và thửa đất số 187, tờ bản đồ số 31 tại Thôn B, xã C, huyện I (nay là xã P), tỉnh Gia Lai; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712577 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27-11-2000 cho ông Lê Hữu M, đã đăng ký biến động sang tên anh Trần Văn T1 ngày 03-12-2015.

Ngày 28-4-2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp, kết quả cho thấy:

Các thửa đất số 323, 324, 359; tờ bản đồ số 18; có diện tích 673,4m² (giảm 433,6m² so với diện tích đất đã được cấp). Các thửa đất này không phát sinh tranh chấp, không có người liên quan quản lý và sử dụng.

Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 31, có diện tích là 8.265m² (giảm 257m² so với diện tích đất đã được cấp). Hiện nay, ông Rmah O đang quản lý và sử dụng thửa đất này.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 27-01-2016, Ngân hàng và anh Trần Văn T1, chị Cao Thị T2 đã thống nhất lập Biên bản xác định giá trị các tài sản bảo đảm, trong đó xác định 8.522m² đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác có giá trị là 116.325.000 đồng và anh Trần Văn T1, chị Cao Thị T2 cam kết thửa đất số 187, tờ bản đồ số 31 thuộc quyền sử dụng của mình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712577 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27-11-2000.

Tại khoản 3.2 Điều 3 và khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24/16/TC ngày 27-01-2016, quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp là anh Trần Văn T1, chị Cao Thị T2 phải cung cấp các thông tin về tài sản thế chấp cho Ngân hàng; đồng thời, anh Trần Văn T1, chị Cao Thị T2 cam đoan những thông tin về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong hợp đồng thế chấp là đúng sự thật; thửa đất thuộc trường hợp được thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và thửa đất, tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp.

Quá trình tham gia tố tụng, ông Lê Hữu M và ông Trần Văn Đ trình bày: Ông Lê Hữu M, bà Phạm Thị D không chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H thửa đất số 187. Tuy nhiên, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-11-2015, ông Lê Hữu M, bà Phạm Thị D đã chuyển nhượng cho anh Trần Văn T1 (con trai của ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị H) các thửa đất số 187, 323, 324, 359; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai chứng thực số 27, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD. Ngày 03-12-2015, đã đăng ký biến động sang tên anh Trần Văn T1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712577 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27-11-2000.

Ngày 19-4-2019, ông Lê Hữu M chuyển nhượng cho ông Rmah O thửa đất số 187 theo “*Giấy sang nhượng đất*”; không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12-9-2022, ông Rmah O trình bày: Hiện nay ông đang quản lý, sử dụng thửa đất số 187, tờ bản đồ số 31 tại thôn P, xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai. Ông nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông Lê Hữu M vào ngày 19-4-2019 với số tiền 110.000.000 đồng. Quá trình quản lý, sử dụng ông không biết thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn T1, cũng không biết Ngân hàng nhận thế chấp đối với thửa đất này. Ông không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lê Hữu M và không có ý kiến gì về việc Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Lê Hữu M trong vụ án này. Sau này, ông sẽ khởi kiện giải quyết tranh chấp giữa ông và ông Lê Hữu M bằng một vụ án khác.

Ngày 27-11-2015, ông Lê Hữu M ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 187 cho anh Trần Văn T1. Đến ngày 19-4-2019, ông Lê Hữu M tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 187 cho ông Rmah O là không đúng theo quy định của pháp luật.

Như vậy, anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp của thửa đất số 187 do nhà nước công nhận bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thế chấp tài sản thể hiện ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng; mục đích, nội dung, hình thức của hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24/16/TC ngày 27-01-2016 có một phần bị vô hiệu là không đúng.

Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng về việc xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24/16/TC ngày 27-01-2016 có hiệu lực pháp luật.

Do vậy, quá trình thi hành án, nếu anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý các tài sản mà anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 đã thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo diện tích đã được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28-4-2022. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.3] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[2.4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.700.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 3.700.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[2.5] Từ những nhận định nói trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N1; căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 129, 275, 280, 288, 299, 317, 320, 322, 323, 357, 463, 466, 468, 500 và 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ các Điều 27, 29, 30 và 37 Luật hôn nhân và gia đình.

Căn cứ khoản 2 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 kháng cáo của Ngân hàng N1; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 22-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Gia Lai.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1, cụ thể như sau:

1.1.1. Buộc anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng N1 số tiền 739.787.671 đồng; trong đó có 450.000.000 đồng nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 22-9-2025 là 289.787.671 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5014-LAV-2019 01727 ngày 02-12-2019 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

1.1.2. Trường hợp anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả tiền thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24/16/TC ngày 27-01-2016 để thu hồi nợ theo Luật Thi hành án dân sự:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các thửa đất số 323, 324, 359; tờ bản đồ số 18 (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28-4-2022 thì các thửa đất này có diện tích 673,4m² và có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn D1 dài 29,6m; phía Tây giáp đất ông Trần Văn Đ dài 29,6m; phía Nam giáp đường ngõ xóm dài 25,2m; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N dài 20,3m) và thửa đất số 187, tờ bản đồ số 31 (Theo Biên bản xem xét, thẩm

định tại chỗ ngày 28-4-2022 thì thửa đất này có diện tích 8.265m² và có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Rmah O dài 141m; phía Tây giáp đất ông Hồ Ngọc Á dài 144m; phía Nam giáp suối cạn và đất ông Phạm Văn C đường dài 60m; phía Bắc giáp đất ông Rmah O dài 56m) tại Thôn B, xã P, tỉnh Gia Lai; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 712577 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Gia Lai cấp ngày 27-11-2000 cho ông Lê Hữu M, đã đăng ký biến động sang tên anh Trần Văn T1 ngày 03-12-2015, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 24/16/TC ngày 27-01-2016 được ký kết giữa bên thế chấp là anh Trần Văn T1, chị Cao Thị T2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện I; được Ủy ban nhân dân xã C, huyện I, tỉnh Gia Lai chứng thực số 04, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27-01-2016, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh huyện I ngày 27-01-2016.

1.1.3. Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thu hồi nợ cho Ngân hàng N1 thì anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả các khoản tiền cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng N1.

1.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 phải chịu 33.591.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N1 11.469.726 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004644 ngày 09-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Pa, tỉnh Gia Lai (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Gia Lai).

1.3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Anh Trần Văn T1 và chị Cao Thị T2 phải hoàn trả lại cho Ngân hàng N1 thông qua Chi nhánh huyện I 3.700.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng N1 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003929 ngày 21-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 12 - Gia Lai;
- THADS tỉnh Gia Lai;
- Đương sự;
- Lưu Tòa, lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Thị Thanh Huyền