

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 473/2026/DS-PT
Ngày 28 – 9 - 2026
“*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”

**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 Nguyễn Thị Hải Âu;

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Quang và bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Thanh Thanh – Thư ký viên

Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:

Bà Trần Thị Xuân Linh Byă – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai trực tiếp vụ án dân sự thụ lý số: 265/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2026 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2026/DS-ST ngày 18-6-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 440/2026/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 9 năm 2026, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần B1. Địa chỉ: Số A Q, phường T, tỉnh Nghệ An.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trương Xuân D - Chức vụ: Chuyên viên Quan hệ khách hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần B - Chi nhánh Đ. Địa chỉ: Số B T, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1986 và bà Nguyễn Thị Kiều L, sinh năm 1993. Cùng địa chỉ: Số B đường H, xã K (thị trấn B cũ), tỉnh Đắk Lắk – Đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

- Ông Nguyễn Công T1, sinh năm 1962 và bà Tống Thị L1, sinh năm 1963. Cùng địa chỉ: Thôn D, xã K, tỉnh Đắk Lắk – Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà L1: Bà Nguyễn Thị Thanh L2, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số A đường H, phường B, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhận dân xã K (thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND thị trấn B). Địa chỉ: Số I N, xã K, tỉnh Đắk Lắk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trung K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Xuân D trình bày:

Ngày 24/01/2024, Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 (gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết với vợ chồng ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L Hợp đồng tín dụng số 025/2024/HĐTD1/BacABank.470 và Khế ước nhận nợ số 01-025/2024/KUNN1/BacABank.470 ngày 25/01/2024, theo đó Ngân hàng đã cho ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L vay số tiền 3.600.000.000 đồng; Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 26/01/2024; Lãi suất: áp dụng 03 tháng đầu tiên là 10.55%/năm, các tháng sau sẽ điều chỉnh lãi theo quy định của Ngân hàng; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn kinh doanh buôn chuyên nông sản.

Để bảo đảm cho khoản vay, Ngân hàng với ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 025/2024/HĐTC1/BacABank.470 ngày 24/01/2024, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1194 tờ bản đồ số 2, diện tích: 291,4m², Mục đích sử dụng: Đất đô thị 264m², đất trồng cây lâu năm 27,4m²; tại Thôn Q, xã K (thị trấn B cũ), tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số CV 695918; Số vào sổ cấp GCN: CH03553 do UBND huyện K, cấp ngày 26/8/2021 mang tên ông Nguyễn Trung K.

Thực hiện hợp đồng: Số tiền giải ngân theo Hợp đồng tín dụng số 025/2024/HĐTD1/BacABank.470, ngày 25/01/2024 và Khế ước nhận nợ số 01-025/2024/KUNN1/BacABank.470 ngày 25/01/2024 là 3.600.000.000 đồng. Khoản vay trên đã đến hạn thanh toán vào ngày 26/01/2025. Mặc dù, Ngân hàng thường xuyên đôn đốc, nhiều lần làm việc trực tiếp gọi điện, nhắn tin, mời lên Ngân hàng làm việc tạo điều kiện cho vay lại, tuy nhiên, ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L vẫn không hợp tác, vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 18/6/2026 thì ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L còn nợ của Ngân hàng số tiền là 4.420.880.118 đồng, trong đó: Nợ gốc là 3.600.000.000 đồng, nợ lãi là 820.880.118 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L phải trả toàn bộ số tiền vay còn nợ trên và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 025/2024/HĐTD1/BacABank.470, ngày 25/01/2024 và Khế ước nhận nợ số 01-025/2024/KUNN1/BacABank.470 ngày 25/01/2024, kể từ ngày 19/6/2026 cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ.

Trường hợp ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, đề nghị Tòa án giải quyết cho Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 025/2024/HĐTC1/BacABank.470 ngày 24/01/2024 đã ký kết giữa các bên đề Ngân hàng thu hồi nợ.

** Tại bản tự khai ngày 11/12/2025 bị đơn ông Nguyễn Trung K trình bày:*

Ông K thừa nhận và đồng ý với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng như đại diện của Ngân hàng trình bày, do gia đình làm ăn thua lỗ nên không có khả năng trả nợ. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông K bà L phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/12/2025 là 4.123.328.089 đồng, trong đó tiền gốc là 3.600.000.000 đồng, tiền lãi 523.328.089 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 12/12/2025 cho đến khi ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L trả hết nợ cho Ngân hàng thì vợ chồng ông K xin Ngân hàng cho thời gian 02 tháng kể từ ngày 11/12/2025 để có khả năng xoay sở nguồn tiền trả nợ. Trường hợp Ngân hàng không đồng ý thì bị đơn xin đồng ý trả nợ cho Ngân hàng theo trình tự thủ tục thi hành án dân sự

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh L2 trình bày:*

Thửa đất số 1194, tờ bản đồ số 2, diện tích 291,4m², tọa lạc tại thôn Q, xã K (thị trấn B cũ), tỉnh Đắk Lắk (được thay đổi từ thửa đất số 340b; và được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 292462 do UBND huyện K cấp ngày 30/5/2006) do ông Nguyễn Trung K dùng để thế chấp để vay vốn ngân hàng hiện đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T1 và bà L1, (ông T1 và bà L1 là cha mẹ ruột của ông K). Vào đầu tháng 6 năm 2021, do có nhu cầu vay vốn ngân hàng nên ông T1 và bà L1 đã uỷ quyền cho ông K đứng tên vay vốn cho ông T1 và bà L1 với số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Sau đó, ông K có đề nghị vợ chồng ông T1 và bà L1 ra Văn phòng công chứng để ký sang tên, nhưng ông T1 và bà L1 không biết là ký với nội dung gì chỉ nghĩ là ký uỷ quyền để làm thủ tục vay vốn (sau này tìm hiểu mới biết là ký hợp đồng tặng cho). Vì ông K là con ruột của ông T1 và bà L1, do tin tưởng nên ông K bảo ông T1 và bà L1 ký thì ông bà ký mà không đọc nội dung.

Trước khi ký kết vào hợp đồng uỷ quyền cho ông K đứng tên vay vốn, vợ chồng ông T1 và bà L1 và ông K có lập một Văn bản thoả thuận

nhờ ông K đứng tên hộ để vay vốn cho ông T1 và bà L1 số tiền 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*). Đồng thời, ông K cam kết không vay vượt quá số tiền 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*) và ngay sau khi ông T1 và bà Liên hoàn T2 nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì ông K phải làm thủ tục sang tên lại quyền sử dụng đất nói trên cho ông T1 và bà L1.

Năm 2024 ông T1 và bà L1 đã trả đủ số tiền 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*) và lãi suất cho ông K, nhưng ông K lấy nhiều lý do để chưa chuyển quyền sử dụng đất nói trên lại cho ông T1 và bà L1.

Trên thực tế, ông T1 và bà L1 là người tạo lập, quản lý và sử dụng thực tế, xây nhà ở ổn định, liên tục cho đến nay. Việc ký kết hợp đồng này không xuất phát từ ý chí tặng cho thực sự, mà chỉ nhằm mục đích làm thủ tục vay vốn ngân hàng cho ông T1 và bà L1. Việc đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở chỉ mang tính chất tạm thời, không phát sinh quyền sử dụng hay quyền định đoạt thừa đất, và ông K cũng cam kết sẽ hoàn trả và phối hợp sang tên lại sau khi tất toán khoản vay.

Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên là giao dịch giả tạo, thuộc trường hợp vô hiệu được quy định tại điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

Sau đó, ông K tự ý thế chấp thửa đất để vay số tiền 3.600.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần B1, hoàn toàn vượt quá phạm vi, mục đích thỏa thuận, không được sự đồng ý của vợ chồng ông T1 và bà L1.

Tại thời điểm ngân hàng ký kết hợp đồng thế chấp: Vợ chồng ông T1 và bà L1 vẫn là người trực tiếp quản lý, chiếm hữu, sử dụng thực tế nhà và đất; ông T1 và bà L1 không bàn giao tài sản cho ông K;

Ngân hàng không kiểm tra thực địa, không xác minh người đang sinh sống trên đất, không làm việc với ông T1 và bà L1 là người có quyền lợi liên quan.

Hiện nay, Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 khởi kiện ông Nguyễn Trung K và yêu cầu xử lý chính thửa đất nêu trên để thu hồi nợ. Việc này đã và đang xâm phạm trực tiếp, nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 và bà L1, bởi:

Vợ chồng ông T1 và bà L1 không phải bên vay vốn, không bảo lãnh, không hưởng lợi từ khoản vay; D1 đến vợ chồng ông T1 và bà L1 có nguy cơ mất nhà, mất đất, trong khi không có lỗi và không có nghĩa vụ trả nợ.

Ngoài ra, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện có hiệu lực:

Theo Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch dân sự chỉ có hiệu lực khi: Chủ thể có quyền định đoạt hợp pháp; Ý chí tự nguyện; Mục đích, nội dung không vi phạm pháp luật.

Nhưng ở đây, ông Nguyễn Trung K không có quyền định đoạt thực sự đối với thửa đất do hợp đồng tặng cho vô hiệu. Do đó, Hợp đồng thế

chấp được xác lập trên cơ sở giao dịch vô hiệu cũng phải vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hơn nữa, Ngân hàng vi phạm nghĩa vụ thẩm định tài sản bảo đảm theo Điều 10 Thông tư 39/2016/TT-NHNN, tổ chức tín dụng có trách nhiệm thẩm định đầy đủ, chính xác tài sản bảo đảm trước khi cho vay. Trong vụ việc này, ngân hàng: Không kiểm tra thực tế tình trạng sử dụng tài sản; Không xác minh người đang sinh sống trên đất; Không yêu cầu ông T1 và bà L1 – người có quyền lợi liên quan ký kết hoặc xác nhận.

Việc này dẫn đến việc xác lập hợp đồng thế chấp không đúng quy định pháp luật, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của ông T1 và bà L1.

Vì vậy, ông T1 và bà L1 không chấp nhận đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng trong trường hợp vợ chồng ông K và bà L không trả được nợ.

Đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị Kiều L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã K, quá trình giải quyết vụ án tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập và nhiều văn bản tố tụng khác cho các đương sự nêu trên biết để tham gia tố tụng nhưng đều vắng mặt tại các buổi làm việc ở tòa án cũng như tại phiên tòa. Vì vậy, tòa án không lấy được ý kiến của các đương sự có liên quan này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 18/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đắk Lắk đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B1.

1. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 số tiền tính đến ngày 18/6/2026 gồm nợ gốc là 3.600.000.000 đồng, nợ lãi là 820.880.118 đồng. Tổng cộng là 4.420.880.118 đồng (*Bốn tỷ, bốn trăm hai mươi triệu, tám trăm tám mươi nghìn, một trăm mười tám đồng*).

2. Vợ chồng ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L còn phải tiếp tục chịu tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 025/2024/HĐTD1/BacABank.470 và Khế ước nhận nợ số 01-025/2024/KUNN1/BacABank.470 ngày 25/01/2024 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 với ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L kể từ ngày 19/6/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Trong trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 025/2024/HĐTC1/BacABank.470 ngày 24/01/2024, tài sản thế chấp là quyền

sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1194 tờ bản đồ số 2, diện tích: 291,4m², Mục đích sử dụng: Đất đô thị 264m², đất trồng cây lâu năm 27,4 m²; tại Thôn Q, xã K (thị trấn B cũ), 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 CV 695918; Số vào sổ cấp GCN: CH03553 do UBND huyện K, cấp ngày 26/8/2021 mang tên ông Nguyễn Trung K.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì vợ chồng ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B1.

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

- Ngày 02/7/2026, bị đơn ông Nguyễn Trung K có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án 21/2026/DS-ST ngày 18-6-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kháng cáo có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà L1 và người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà L1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Đại diện của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, sau khi phân tích các nội dung liên quan đến yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn kháng cáo trong thời hạn quy định là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trung K:

[2.1] Hợp đồng tín dụng số 025/2024/HĐTD1/BacABank.470 và Khế ước nhận nợ số 01-025/2024/KUNN1/BacABank.470 ngày 25/01/2024 được ký kết giữa Ngân hàng với vợ chồng ông K và bà L vào ngày 24/01/2024 trên cơ sở tự

nguyên, phù hợp với quy định của pháp luật, nên các hợp đồng này có hiệu lực pháp luật ràng buộc về quyền và nghĩa vụ của các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông K và bà L đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi khi đến hạn thanh toán, đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng.

[2.2] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 025/2024/HĐTC1/BacABank.470 ngày 24/01/2024 để bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng ông K và bà L có nội dung: Trường hợp bên vay vốn và thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng được xử lý tài sản thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng C và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K (nay là khu vực K), phù hợp với Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1194 tờ bản đồ số 2, diện tích: 291,4m², Mục đích sử dụng: Đất đô thị 264m², đất trồng cây lâu năm 27,4 m²; tại Thôn Q, xã K (thị trấn B cũ), tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số CV 695918; Sổ vào sổ cấp GCN: CH03553 do UBND huyện K, cấp ngày 26/8/2021 mang tên ông Nguyễn Trung K là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới có giá trị pháp lý để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trung K. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 18/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đắk Lắk.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228; Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 220, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Áp dụng khoản 1 Điều 299, Điều 463, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Các Điều 13,18 Thông tư số 39/2016/ TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Điều 6, khoản

2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016 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 về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B1.

1. Buộc ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 số tiền tính đến ngày 18/6/2026 gồm nợ gốc là 3.600.000.000 đồng (*Ba tỉ sáu trăm triệu đồng*), nợ lãi là 820.880.118 đồng (*T3 trăm hai mươi triệu tám trăm tám mươi nghìn một trăm mười tám đồng*). Tổng cộng là 4.420.880.118 đồng (*Bốn tỉ, bốn trăm hai mươi triệu, tám trăm tám mươi nghìn, một trăm mười tám đồng*).

2. Ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L còn phải tiếp tục chịu tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 025/2024/HĐTD1/BacABank.470 và Khế ước nhận nợ số 01-025/2024/KUNN1/BacABank.470 ngày 25/01/2024 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 với ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L kể từ ngày 19/6/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

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 sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 025/2024/HĐTC1/BacABank.470 ngày 24/01/2024, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1194 tờ bản đồ số 2, diện tích: 291,4m², Mục đích sử dụng: Đất đô thị 264m², đất trồng cây lâu năm 27,4 m²; tại Thôn Q, xã K (thị trấn B cũ), 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 CV 695918; Số vào sổ cấp GCN: CH03553 do UBND huyện K, cấp ngày 26/8/2021 mang tên ông Nguyễn Trung K.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B1.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Trung K và bà Nguyễn Thị Kiều L phải chịu 112.421.000 đồng (*Một trăm mười hai triệu, bốn trăm hai mươi một nghìn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng B1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 55.139.396 đồng (*Năm mươi lăm triệu, một trăm ba mươi chín nghìn, ba trăm chín mươi sáu đồng*) đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002847, ngày 20/10/2025.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí Dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000521 ngày 10 tháng 7 năm 2026 tại Thi hành án Dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc, kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 5 - Đắk Lắk (2);
- Phòng THADS khu vực 5 - Đắk Lắk
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký và đóng dấu)
Nguyễn Thị Hải Âu**

