

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 09/2026/KDTM-PT

Ngày 14/5/2026

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: Ông Giáp Bá Dự

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Như Phượng và ông Lê Văn Duy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Trần Thị Ánh Ngân- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 02/2026/TLPT-KDTM ngày 09/02/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 25/2025/KDTM-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2026/QĐ-PT ngày 26/02/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1; địa chỉ: T, số A đường T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Đ - Phó trưởng phòng Quản lý khách hàng 3 thuộc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh G; địa chỉ: Số A đường L, phường P, tỉnh Gia Lai. Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Hoàng Ngọc M, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ G, xã Đ (thị trấn C, huyện Đ cũ), tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Xuân H, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A đường B, phường P (phường H, thành phố P cũ), tỉnh Gia Lai. (*Giấy ủy quyền công chứng số 1958/2026/CCGD ngày 11 tháng 5 năm 2026 tại Văn phòng C*). Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. *Người kháng cáo:* bị đơn ông Hoàng Ngọc M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 5 năm 2025, bản tự khai ngày 15 tháng 7 năm 2025; các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - bà Huỳnh Thị Đ trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số 01/2024/8045993/HĐTD ngày 06 tháng 02 năm 2024, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (viết tắt Ngân hàng Đ1) thông qua Ngân hàng Đ1 Chi nhánh G - Phòng giao dịch Trung tâm cho ông Hoàng Ngọc M vay số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng để bổ sung vốn kinh doanh nông sản, cùng ngày Ngân hàng Đ1 đã giải ngân tiền vay, thời hạn vay 11 tháng, lãi suất 7,3%/năm, điều chỉnh 03 tháng 01 lần. Đối với khoản vay này, do ông M vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc nên ngày 06 tháng 01 năm 2025 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển đã chuyển nợ quá hạn.

Theo Hợp đồng tín dụng số 02/2024/8045993/HĐTD ngày 03 tháng 04 năm 2024 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (viết tắt Ngân hàng Đ1) thông qua Ngân hàng Đ1 Chi nhánh G cho ông Hoàng Ngọc M vay số tiền 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng để kinh doanh nông sản, cùng ngày Ngân hàng Đ1 đã giải ngân tiền vay, thời hạn vay 11 tháng, lãi suất 7,8%/năm. Đối với khoản vay này, do ông M vi phạm nghĩa vụ trả lãi và nợ gốc nên ngày 05 tháng 7 năm 2024 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển đã chuyển nợ quá hạn lãi và ngày 03 tháng 3 năm 2025 đã chuyển nợ quá hạn gốc.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Hoàng Ngọc M thế chấp cho Ngân hàng Đ1 các tài sản sau đây:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn H, phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là thôn H, phường H, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 535 (104a cũ), tờ bản đồ số 19 (21 cũ), diện tích 306m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 988185 do Ủy ban nhân dân thị xã Pleiku cấp ngày 25 tháng 12 năm 1993 cho ông Nguyễn Khải H1, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất Hoàng Ngọc M ngày 19 tháng 01 năm 2024 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/8045993/1952972/HĐBĐ ngày 31 tháng 01 năm 2024.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn C, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay thôn C, xã B, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 39, diện tích 100,5 m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 294969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 cho bà Nguyễn Thị Diệu H2, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ông Hoàng Ngọc M ngày 12 tháng 3 năm 2024 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2024/8045993/HĐBĐ ngày 02 tháng 4 năm 2024

Trong thời gian qua, Ngân hàng Đ1 nhiều lần làm việc, yêu cầu ông Hoàng Ngọc M thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng nhưng không đạt kết quả, ông M thiếu thiện chí không hợp tác trong việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Xét thấy không còn khả năng thương lượng để giải quyết thu hồi nợ, Ngân hàng Đ1 khởi

kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Pleiku nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Tại phiên tòa, Ngân hàng Đ1 yêu cầu ông Hoàng Ngọc M thanh toán cho Ngân hàng Đ1 Chi nhánh G số tiền 5.002.177.748 (năm tỷ không trăm lẻ hai triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm bốn mươi tám) đồng trong đó nợ gốc là 4.400.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 29 tháng 12 năm 2025 là 602.177.748 đồng, tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán xong nợ các Hợp đồng tín dụng số 01/2024/8045993/HĐTD ngày 06 tháng 02 năm 2024 và Hợp đồng tín dụng số 02/2024/8045993/HĐTD ngày 03 tháng 04 năm 2024.

Trường hợp ông Hoàng Ngọc M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Đ1 yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/8045993/1952972/HĐBĐ ngày 31 tháng 01 năm 2024 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2024/8045993/HĐBĐ ngày 02 tháng 4 năm 2024 để thu hồi nợ. Nghĩa vụ nộp án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật do ông Hoàng Ngọc M thực hiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng Ngọc M - ông Dương Xuân H vắng mặt nhưng theo Biên bản hòa giải; Biên bản hòa giải thành cùng ngày 19 tháng 12 năm 2025 và Đơn thay đổi ý kiến đối với sự thỏa thuận ngày 22 tháng 12 năm 2025; Đơn xác định phạm vi xét xử và bảo lưu quyền, lợi ích hợp pháp ngày 22 tháng 12 năm 2025, Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 29 tháng 12 năm 2025; các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ ý kiến của bị đơn ông Hoàng Ngọc M như sau:

Ông Hoàng Ngọc M có vay tiền tại Ngân hàng Đ1 - Chi nhánh G theo các Hợp đồng tín dụng số 01/2024/8045993/HĐTD ngày 06 tháng 02 năm 2024 và Hợp đồng tín dụng số 02/2024/8045993/HĐTD ngày 03 tháng 04 năm 2024, số tiền vay là 4.400.000.000 (bốn tỷ bốn trăm triệu) đồng và công nhận còn nợ Ngân hàng Đ1 số tiền 4.988.608.872 (bốn tỷ chín trăm tám mươi tám triệu sáu trăm lẻ tám nghìn tám trăm bảy mươi hai) đồng trong đó nợ gốc là 4.400.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 18 tháng 12 năm 2025 là 588.608.872 đồng.

Để đảm bảo khoản vay, ông Hoàng Ngọc M thế chấp các tài sản sau đây:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn H, phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là thôn H, phường H, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 535 (104a cũ), tờ bản đồ số 19 (21 cũ), diện tích 306m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 988185 do Ủy ban nhân dân thị xã Pleiku cấp ngày 25 tháng 12 năm 1993 cho ông Nguyễn Khải H1, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất Hoàng Ngọc M ngày 19 tháng 01 năm 2024 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/8045993/1952972/HĐBĐ ngày 31 tháng 01 năm 2024.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn C, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay thôn C, xã B, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 39, diện tích 100,5 m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 294969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 cho bà Nguyễn Thị Diệu H2, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ông Hoàng Ngọc M ngày 12 tháng 3 năm 2024 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2024/8045993/HĐBĐ ngày 02 tháng 4 năm 2024

Hiện nay do điều kiện làm ăn khó khăn nên ông Hoàng Ngọc M đề nghị Ngân hàng Đ1 điều kiện cho ông M trả nợ trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 30 tháng 12 năm 2025; sau thời hạn ngày mà ông M không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ông M đồng ý để Ngân hàng Đ1 toàn bộ tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Ông Hoàng Ngọc M đề nghị Ngân hàng Đ1, giảm tiền lãi để ông M có điều kiện tập trung nguồn tài chính thanh toán dứt điểm tiền nợ vay cho Ngân hàng Đ1 tốt nhất.

Ngày 19 tháng 12 năm 2025, ông Hoàng Ngọc M đã thỏa thuận thống nhất với Ngân hàng Đ1 về nợ cũng như phương án thanh toán, xử lý tài sản thế chấp sau đó thay đổi ý kiến với lý do tại thời điểm hòa giải các bên chưa có đủ điều kiện để làm rõ một số vấn đề liên quan đến diện tích đất thực tế và ranh giới với các hộ liền kề, việc tiếp tục thực hiện thỏa thuận trong khi các nội dung này chưa có đủ điều kiện để làm rõ một số vấn đề liên quan đến diện tích đất thực tế và ranh giới với các hộ liền kề.

Tại Đơn xác định phạm vi xét xử và bảo lưu quyền, lợi ích hợp pháp ngày 22 tháng 12 năm 2025, ông Hoàng Ngọc M yêu cầu xác định rõ phạm vi xét xử của vụ án chỉ giới hạn ở nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng; việc xử lý tài sản bảo đảm (nếu có) theo hiện trạng được xác định không xem xét, không kết luận, không xác định quyền đối với phần diện tích đất bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ghi nhận việc ông Hoàng Ngọc M bảo lưu quyền, lợi ích hợp pháp liên quan đến phần diện tích đất bị thiếu hụt; Quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hoặc Tòa án giải quyết bằng vụ việc/vụ án khác theo quy định của pháp luật. Việc giải quyết vụ án tín dụng này không bị mất, không hạn chết quyền khiếu nại, khởi kiện hoặc yêu cầu bồi thường của bị đơn đối với phần diện tích đất bị thiếu trong tương lai (nếu có căn cứ pháp luật).

2. Quyết định của bản án sơ thẩm

Quyết định của bản án sơ thẩm số 25/2025/KDTM-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Gia Lai:

- Áp dụng các Điều 117, 317, 319, 351, 357, 463, 465, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 4, 30, 90, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017

- Căn cứ Điều 4; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; khoản 2 Điều 97, Điều 186, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

- Căn cứ Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 về việc yêu cầu ông Hoàng Ngọc M thanh toán nợ.

Buộc ông Hoàng Ngọc M trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh G số tiền 5.002.177.748 (năm tỷ không trăm lẻ hai triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm bốn mươi tám) đồng trong đó nợ gốc là 4.400.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 29 tháng 12 năm 2025 là 602.177.748 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số 01/2024/8045993/HĐTD ngày 06 tháng 02 năm 2024 và Hợp đồng tín dụng số 02/2024/8045993/HĐTD ngày 03 tháng 04 năm 2024; Điều khoản và Điều kiện vay kèm theo Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông Hoàng Ngọc M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn H, phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là thôn H, phường H, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 535 (104a cũ), tờ bản đồ số 19 (21 cũ), diện tích 306m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 988185 do Ủy ban nhân dân thị xã Pleiku cấp ngày 25 tháng 12 năm 1993 cho ông Nguyễn Khải H1, chính lý biến động chủ sử dụng đất Hoàng Ngọc M ngày 19 tháng 01 năm 2024 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/8045993/1952972/HĐBĐ ngày 31 tháng 01 năm 2024.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn C, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay thôn C, xã B, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 39, diện tích 100,5 m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 294969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 cho bà Nguyễn Thị Diệu H2, chính lý biến động chủ sử dụng đất ông Hoàng Ngọc M ngày 12 tháng 3 năm 2024 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2024/8045993/HĐBĐ ngày 02 tháng 4 năm 2024

(Kèm theo Bản án này là bản sao Kết quả trích đo hiện trạng sử dụng đất của ông Hoàng Ngọc M ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T)

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật

3. Nội dung kháng cáo.

Ngày 15/01/2026, bị đơn ông Hoàng Ngọc M kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

4. Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến xác định trình tự thủ tục giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm được cơ quan tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2025/KDTM-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn Ngân hàng Đ1 (B) khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Ngọc M phải toán các khoản nợ tín dụng và xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2024/8045993/HĐTD ngày 06 tháng 02 năm 2024 và Hợp đồng tín dụng số 02/2024/8045993/HĐTD ngày 03 tháng 04 năm 2024; Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xác định pháp luật tranh chấp và áp dụng pháp luật có liên quan khi giải quyết nội dung vụ án là có cơ sở, đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc M, thấy rằng:

Ông Hoàng Ngọc M thừa nhận có vay tiền tại Ngân hàng Đ1 thông qua Ngân hàng Đ1 – Chi nhánh G, các bên đã ký kết 02 hợp đồng tín dụng số 01/2024/8045993/HĐTD ngày 06 tháng 02 năm 2024 và Hợp đồng tín dụng số 02/2024/8045993/HĐTD ngày 03 tháng 04 năm 2024, số tiền vay là 4.400.000.000. Để đảm bảo cho khoản vay ông M đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn H, phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là thôn H, phường H, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 535 (104a cũ), tờ bản đồ số 19 (21 cũ), diện tích 306m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 988185 do Ủy ban nhân dân thị xã Pleiku cấp ngày 25 tháng 12 năm 1993 cho ông Nguyễn Khải H1, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất Hoàng Ngọc M ngày 19 tháng 01 năm 2024 và Quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn C, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay thôn C, xã B, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 39, diện tích 100,5 m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 294969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 cho bà Nguyễn Thị Diệu H2, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ông Hoàng Ngọc M ngày 12 tháng 3 năm 2024. Đến hạn phải trả tiền vay, do điều kiện làm ăn khó khăn nên ông M không trả được nợ, các khoản vay nêu trên lần lượt chuyển thành nợ quá hạn vào ngày 06/01/2025 và ngày 03/3/2025, đó đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M phải trả 4.400.000.000 nợ gốc và 602.177.748 đồng tiền lãi tính đến ngày 29/12/2025 là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 117, 317, 319, 351, 357, 463, 465, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 90, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Trường hợp ông M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Đ1 - Chi nhánh G có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông M để thu hồi nợ là phù hợp.

Đối với nội dung đất tại thôn C, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay thôn C, xã B, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 39, diện tích 100,5 m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 294969; có diện tích đo đạc thực tế là 51,5m² nhỏ hơn diện tích được công nhận quyền sử dụng tại thời điểm xem xét thẩm định ranh giới của thửa không tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề, đất đúng vị trí theo Giấy chứng nhận, Ngân hàng cũng không có ý kiến nên việc thi hành án vẫn đảm bảo theo hiện trạng sử dụng đất, có sơ đồ đất kèm theo.

Tại đơn trình bày ý kiến bổ sung trong giai đoạn phúc thẩm và đề nghị xét xử vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng Ngọc M đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét: Giữ nguyên phần bản án sơ thẩm đã tuyên về việc xử lý tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp; Ghi nhận trong phần quyết định của bản án phúc thẩm nội dung: “Việc giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng này và việc xử lý tài sản thế chấp, nếu có, không làm mất, không hạn chế quyền khiếu nại, khởi kiện, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Hoàng Ngọc M1 đối với các quyền, lợi ích hợp pháp liên quan đến quyền sử dụng đất đã được Nhà nước công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 294969, Ghi nhận ông Hoàng Ngọc M bảo lưu toàn bộ quyền, lợi ích hợp pháp đối với quyền sử dụng đất đã được Nhà nước công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 294969, Hội đồng xét xử thấy rằng ông yêu cầu giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên là thừa nhận cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật, theo quy định tại Điều

308 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về thẩm quyền của Hội đồng xét xử phúc thẩm không có quy định ghi nhận trong phần quyết của bản án phúc thẩm những nội dung ông yêu cầu, do đó không có căn cứ để chấp nhận các yêu cầu trên của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Tại giai đoạn phúc thẩm, ông Hoàng Ngọc M không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông M.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận người kháng cáo 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.

Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc M. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 25/2025/KDTM-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai.

- Áp dụng các Điều 117, 317, 319, 351, 357, 463, 465, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 4, 30, 90, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017

- Căn cứ Điều 4; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; khoản 2 Điều 97, Điều 186, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

- Căn cứ Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 về việc yêu cầu ông Hoàng Ngọc M thanh toán nợ.

Buộc ông Hoàng Ngọc M trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh G số tiền 5.002.177.748 (năm tỷ không trăm lẻ hai triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm bốn mươi tám) đồng

trong đó nợ gốc là 4.400.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 29 tháng 12 năm 2025 là 602.177.748 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số 01/2024/8045993/HĐTD ngày 06 tháng 02 năm 2024 và Hợp đồng tín dụng số 02/2024/8045993/HĐTD ngày 03 tháng 04 năm 2024; Điều khoản và Điều kiện vay kèm theo Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông Hoàng Ngọc M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn H, phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay là thôn H, phường H, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 535 (104a cũ), tờ bản đồ số 19 (21 cũ), diện tích 306m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 988185 do Ủy ban nhân dân thị xã Pleiku cấp ngày 25 tháng 12 năm 1993 cho ông Nguyễn Khải H1, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất Hoàng Ngọc M ngày 19 tháng 01 năm 2024 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/8045993/1952972/HĐBĐ ngày 31 tháng 01 năm 2024.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn C, xã B, thành phố P, tỉnh Gia Lai nay thôn C, xã B, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 39, diện tích 100,5 m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 294969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 cho bà Nguyễn Thị Diệu H2, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ông Hoàng Ngọc M ngày 12 tháng 3 năm 2024 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2024/8045993/HĐBĐ ngày 02 tháng 4 năm 2024

(Kèm theo Bản án này là bản sao Kết quả trích đo hiện trạng sử dụng đất của ông Hoàng Ngọc M ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T)

1.2. Về án phí sơ thẩm: Ông Hoàng Ngọc M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 113.002.178 (một trăm mười ba triệu không trăm lẻ hai nghìn một trăm bảy mươi tám) đồng sung công quỹ Nhà nước

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.350.905 (năm mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn chín trăm lẻ năm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000264 ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

1.3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hoàng Ngọc M trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh G chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Ông Hoàng Ngọc M phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 2.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000764 ngày 21 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Ông Hoàng Ngọc M đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 7-Gia Lai;
- Phòng THADS khu vực 7;
- Người TGTT;
- Lưu HSVA, TDS, VT.

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

Giáp Bá Dự