

Bản án số: 01/2026/KDTM - PT
Ngày 03 - 02 - 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 QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Diệu

Các Thẩm phán: Bà Từ Thị Hải Dương và bà Hoàng Thị Thanh Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Bá Tuấn Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số: 14/2025/TLPT- KDTM ngày 28 tháng 10 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2025/QĐ-PT ngày 21/12/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần V (tên viết tắt là V1); địa chỉ: số H L, phường Đ, Thành phố Hà Nội.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Công ty Cổ phần M1; địa chỉ: tầng A Tòa nhà C, số B phố T, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T - Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty.

Người nhận ủy quyền của ông Hoàng Anh T: Ông Phan Huy M - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ (theo Văn bản ủy quyền số 06/2024/UQ-TGD ngày 11/7/2024).

Người nhận ủy quyền lại của ông Phan Huy M: Ông Đinh Duy D - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (theo Văn bản ủy quyền số 29004/2025/UQ-XLN-JUPITER ngày 14/3/2025); ông Trần Đình L - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (theo Văn bản ủy quyền số 23009/2025/UQ-XLN-JUPITER ngày 17/9/2025) và ông Trương Minh L1 - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (theo Văn bản ủy quyền số 23009/2025/UQ-XLN-JUPITER ngày 17/9/2025); địa chỉ: Tầng E, V1, số C Quốc lộ I, phường Đ, tỉnh Quảng Trị; ông Đinh Duy D và ông Trương Minh L1 có mặt, ông Trần Đình L vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1980 và ông Võ Văn H, sinh năm 1977; nơi cư trú: thôn X, xã C, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L2 và ông Võ Văn H: Ông Văn Tiến L3, sinh năm 1986 (theo Văn bản ủy quyền ngày 20/8/2025); nơi cư trú: Khu phố C, phường N, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Văn Tiên L3, sinh năm 1986; nơi cư trú: Khu phố C, phường N, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

Do Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số: 01/2025/KDTM - ST ngày 27/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 8 - Quảng Trị bị kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Phía nguyên đơn - V1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ trình bày:* Bà Nguyễn Thị L2 và ông Võ Văn H vay vốn của V1 theo Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số: LN2112214938083 ký ngày 23/12/2021 và Khế ước nhận nợ kèm theo; số tiền vay: 5.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 12 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày Ngân hàng giải ngân số tiền vay; mục đích sử dụng vốn: bổ sung vốn kinh doanh mua bán gỗ các loại; lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày), lãi suất cho vay trong hạn được cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân (Thời gian cố định). Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức lãi 12 tháng được bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 3,5%/năm. Lãi suất quá hạn áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để bảo đảm khoản vay, ông H và bà L2 thế chấp cho V1 các tài sản là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: khu phố T, phường Đ, thành phố Đ (nay là khu phố T, phường N), tỉnh Quảng Trị 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 DB 853815, số vào sổ cấp GCN: CS13036 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 26/07/2021; Đăng ký thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 16/12/2021 chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị L2 và ông Võ Văn H theo Hợp đồng thế chấp số LN2112214938083/HĐTC, số công chứng 6685, quyền số 21/2021 TP/CC- SCC/HĐGD ký ngày 23/12/2021 tại Văn phòng C tỉnh Quảng Trị giữa ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị L2 với V1. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nói trên, bà Nguyễn Thị L2 và ông Võ Văn H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/11/2022 đối với V1 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nên V1 khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết buộc bà Nguyễn Thị L2 và ông Võ Văn H thanh toán toàn bộ khoản nợ cho V1.

Quá trình giải quyết vụ án, V1 đã bán nợ cho Công ty TNHH M2 theo Hợp đồng mua bán nợ số: 01/2023/VPB-GALAXY ngày 29/12/2023 và Phụ lục hợp đồng mua bán nợ ngày 20/02/2024 giữa V1 và Công ty TNHH M2. Công ty TNHH M2 sau đó đã bán khoản nợ này cho Công ty Cổ phần M1 (viết tắt là Công ty M1) theo Hợp đồng mua bán nợ số 09/HĐMBN/GALAXY-JUPITER ngày 12/7/2024 giữa Công ty TNHH M2 và Công ty M1, kèm theo Phụ lục hợp đồng mua bán. Vì vậy, Công ty M1 được kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Công ty TNHH M2 và V1 trong vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của Công ty M1 yêu cầu bà Nguyễn Thị L2 và ông Võ Văn H phải thanh toán cho Công ty M1 toàn bộ số tiền gốc và lãi còn nợ tính đến ngày 27/09/2025 là 8.059.287.460 đồng, trong đó nợ gốc 5.000.000.000 đồng, nợ lãi: 3.044.095.965 (lãi trong hạn: 52.909.311 đồng, lãi quá hạn: 2.991.186.654 đồng), lãi chậm trả trên nợ lãi trong hạn: 15.191.495 đồng. Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu lãi chậm trả trên nợ lãi quá hạn là 530.295.785 đồng trong toàn bộ số tiền lãi phạt chậm trả 545.487.280 đồng đã yêu cầu theo văn bản trình bày ý kiến ngày 18/9/2025 đã nộp cho Tòa án và đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu này.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Nguyễn Thị L2 và ông Võ Văn H không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ toàn bộ khoản nợ cho Công ty M1 thì Công ty M1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ gồm: Tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 447, tờ bản đồ số 45, có địa chỉ tại khu phố T, phường N, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSDĐ số: DB 853815, số vào sổ cấp GCN: CS13036 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 26/07/2021 thuộc quyền sử dụng của ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị L2 theo Hợp đồng thế chấp số LN21112214938083/HĐTC ngày 23/12/2021. Đối với phần tài sản phát sinh trên đất sau khi thế chấp, Công ty M1 cho rằng, việc khách hàng hoặc bên thứ 3 xây dựng tài sản trên đất mà không thông báo trước cũng như không được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng nhận thế chấp là vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp. Và cũng theo các thỏa thuận quy định tại hợp đồng thế chấp thì các công trình trên đất này đều thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ theo hợp đồng này. Việc bên thứ ba cho rằng tài sản này là do bên thứ ba bỏ tiền ra xây dựng hoàn toàn không có cơ sở pháp lý vì, việc xây dựng này không thông báo trước cho Ngân hàng và không được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản; không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; bên thứ ba không cung cấp được bất cứ chứng cứ hợp pháp nào chứng minh cho việc bên thứ ba đã bỏ tiền ra xây dựng các công trình trên đất.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Công ty M1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của bà Nguyễn Thị L2 và ông Võ Văn H tại thời điểm thi hành án để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M1 cho đến khi thực tế trả hết khoản nợ.

Bà Nguyễn Thị L2 và ông Võ Văn H phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan.

Đối với phần tài sản trên đất, Công ty M1 đề nghị: Việc khách hàng hoặc bên thứ 3 xây dựng tài sản trên đất mà không thông báo trước cũng như không được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng nhận thế chấp là vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp. Và cũng theo các thỏa thuận quy định tại hợp đồng thế chấp thì các công trình trên đất này đều thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ theo hợp đồng này. Việc bên thứ ba cho rằng tài sản này là do bên thứ ba bỏ tiền ra xây dựng hoàn toàn không có cơ sở pháp lý vì: việc xây dựng này không thông báo trước cho Ngân hàng và không được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản; không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Bên thứ ba không cung cấp được

bất cứ chứng cứ hợp pháp nào chứng minh cho việc bên thứ ba đã bỏ tiền ra xây dựng các công trình trên đất.

- Bị đơn - ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị L2 trình bày:

Ông bà thừa nhận quá trình ký kết Hợp đồng tín dụng với V1 và số tiền nợ như nguyên đơn yêu cầu. Để bảo đảm các khoản vay trên thì bà Nguyễn Thị L2 và ông Võ Văn H có ký với V1 Hợp đồng thế chấp số LN2112214938083/HĐTC ngày 23/12/2021, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 447, tờ bản đồ số 45, tại khu phố T, phường N (trước đây là phường Đ, thành phố Đ), tỉnh Quảng Trị theo GCNQSDĐ số DB 853815 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 26/7/2021.

Sau khi thế chấp tài sản, ông H và bà L2 cho phép ông Văn T1 Lực xây dựng các tài sản trên đất để sử dụng, nay nếu nguyên đơn khởi kiện thì phía bị đơn đồng ý trả số tiền còn nợ. Nếu không trả được nợ thì đồng ý cho phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, khi phát mại tài sản thế chấp nếu Ngân hàng sẽ trả lại giá trị các tài sản trên đất của ông Văn Tiến L3 tại thời điểm phát mại cho ông L3, thì phía bị đơn sẽ đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Văn Tiến L3 trình bày:

Đối với các tài sản trên thửa đất số 447, tờ bản đồ số 45, tại khu phố T, phường N (trước đây là phường Đ, thành phố Đ), tỉnh Quảng Trị theo GCNQSDĐ số DB 853815 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 26/7/2021, chủ sử dụng là ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị L2, là sau khi được sự cho phép của bà L2 và ông H thì ông Văn Tiến L3 xây dựng từ tháng 02/2022 và hiện tại ông L3 vẫn đang còn sử dụng, các tài sản trên đất gồm:

- 01 ngôi nhà rường ở giữa thửa đất được xây dựng tường xi măng bao quanh kiên cố, cột nhà bằng gỗ, xà gồ bằng gỗ, lợp ngói, cửa nhôm kính xingfa, diện tích 101 m², nền lát gạch men.

- 01 ngôi nhà phía Tây được xây dựng và sử dụng làm văn phòng, diện tích 30m², xây kiên cố, xà sắt, mái lợp ngói, đóng la phong nhựa, cửa nhôm kính xingfa, nền lát nhựa giả gỗ.

- 01 công trình xây dựng phía Đông Bắc sử dụng làm bếp, diện tích 7m², mái ngói, cửa nhôm kính xingfa.

- Giữa sân có 01 bể cá diện tích 2m².

- Phía trước nhà rường có lắp đặt mái che khung bằng sắt, mái che bằng bạt kéo.

- Xung quanh thửa đất xây tường bao quanh kiên cố, cao 1,2m, phía trên tường lắp đặt khung sắt nhọn bảo vệ. Có 2 cổng, 01 cổng bằng nhôm đúc, 01 cổng bằng sắt.

- Phần diện tích còn lại không xây dựng, được lát nền bằng gạch men.

- Trên toàn bộ thửa đất có 03 cây mai trồng trên đất, 02 cây sanh và 01 cây hoa dẻ trồng chậu, 04 cây dừa trồng trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Văn Tiến L3 đề nghị đưa các tài sản trên cùng quyền sử dụng đất xử lý phát mại và yêu cầu khi phát mại quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất trả lại giá trị các tài sản trên đất tại thời điểm thi hành án cho ông Văn Tiến L3.

- Người làm chứng ông Phạm Minh P - Giám đốc Công ty CP Đ trình bày:

Vào tháng 02/2022 Công ty CP Đ ký hợp đồng thi công các công trình tại thửa đất số 447, tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ: khu Phố T, phường Đ, thành phố Đ (nay là khu phố T, phường N), tỉnh Quảng Trị cho ông Văn T1 Lực theo Hợp đồng thi công ngày 24/02/2022 và Biên bản nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng công trình ngày 15/02/2023.

Bản án kinh doanh, thương mại số: 01/2025/KDTM-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 299, 301, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 324, 325, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 27 và Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình 2014

Khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Điều 20, Điều 56 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần V (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Công ty Cổ phần M1) về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” đối với ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị L2:

1.1 Về nghĩa vụ trả nợ: Buộc ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị L2 phải liên đới trả cho Công ty M1 số tiền 8.059.287.460 đồng (*tám tỷ không trăm năm mươi chín triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm sáu mươi đồng*), trong đó: nợ gốc 5.000.000.000 (*năm tỷ*) đồng, nợ lãi 3.044.095.965 đồng (*ba tỷ không trăm bốn mươi bốn triệu không trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm sáu mươi lăm đồng*), gồm: lãi trong hạn: 52.909.311 đồng, lãi quá hạn: 2.991.186.654 đồng, lãi chậm trả: 15.191.495 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (27/9/2025) theo mức lãi thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112214938083 ngày 23/12/2021 và Khế ước nhận nợ kèm theo mà các bên đã ký kết cho đến khi trả hết nợ gốc (không tính phạt lãi chậm trả trên nợ lãi quá hạn).

Khi ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị L2 tất toán toàn bộ khoản nợ trên thì Công ty M1 có nghĩa vụ trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho ông H và bà L2.

1.2 Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị L2 không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ thì Công ty M1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112214938083 ngày 23/12/2021, theo Hợp đồng thế chấp số LN2112214938083/HĐTC ngày 23/12/2021 mà các bên đã ký, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm: 01 ngôi nhà rường ở giữa thửa đất

được xây dựng tường bao quanh kiên cố, cột nhà bằng gỗ, xà gồ bằng gỗ, lợp ngói, cửa nhôm kính xingfa, diện tích 101 m², nền lát gạch men; 01 ngôi nhà phía Tây được xây dựng và sử dụng làm văn phòng, diện tích 30m², xây kiên cố, xà sắt, mái lợp ngói, đóng la phong nhựa, cửa nhôm kính xingfa, nền lát nhựa giả gỗ; 01 công trình xây dựng phía Đông Bắc sử dụng làm bếp, diện tích 7m², mái ngói, cửa nhôm kính xingfa; Giữa sân có 01 bể cá diện tích 2m²; tường rào xây bao quanh kiên cố, cao 1m2 xung quanh thửa đất, phía trên tường lắp đặt khung sắt nhọn bảo vệ. Có 2 cổng, 01 cổng bằng nhôm đúc, 01 cổng bằng sắt; Phần diện tích còn lại không xây dựng, được lát nền bằng gạch men, tại thửa đất số 447, tờ bản đồ số 45, có địa chỉ tại khu phố T, phường N, tỉnh Quảng Trị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số: DB 853815, số vào sổ cấp GCN: CS13036 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 26/07/2021 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị L2.

Khi phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, ông Văn Tiến L3 sẽ được ưu tiên quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu. Trường hợp ông L3 không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sau khi phát mại các tài sản trên sẽ được xử lý như sau:

- Công ty M1 phải giao lại toàn bộ giá trị tài sản gồm 01 ngôi nhà rường ở giữa thửa đất được xây dựng tường bao quanh kiên cố, cột nhà bằng gỗ, xà gồ bằng gỗ, lợp ngói, cửa nhôm kính xingfa, diện tích 101 m², nền lát gạch men; 01 ngôi nhà phía Tây được xây dựng và sử dụng làm văn phòng, diện tích 30m², xây kiên cố, xà sắt, mái lợp ngói, đóng la phong nhựa, cửa nhôm kính xingfa, nền lát nhựa giả gỗ; 01 công trình xây dựng phía Đông Bắc sử dụng làm bếp, diện tích 7m², mái ngói, cửa nhôm kính xingfa; 01 bể cá diện tích 2m²; tường rào xây bao quanh kiên cố, cao 1m2 xung quanh thửa đất, phía trên tường lắp đặt khung sắt nhọn bảo vệ. 02 cổng, 01 cổng bằng nhôm đúc, 01 cổng bằng sắt; phần diện tích còn lại không xây dựng, được lát nền bằng gạch men, cho ông Văn Tiến L3 theo định giá vào thời điểm phát mại tài sản thế chấp để thi hành án.

- Số tiền thu được từ phát mại tài sản là quyền sử dụng của thửa đất 447, tờ bản đồ số 45, có địa chỉ tại khu phố T, phường N, tỉnh Quảng Trị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: DB853815, số vào sổ cấp GCN: CS13036 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 26/07/2021 thuộc quyền sở hữu của ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị L2 được trả nợ cho Công ty M1 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112214938083 ngày 23/12/2021 và Khế ước nhận nợ kèm theo.

- Ông Văn Tiến L3 có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời 01 mái che khung bằng sắt, bạt kéo lắp đặt phía trước nhà rường; 03 cây mai trồng trên đất, 02 cây sanh và 01 cây hoa dẻ trồng trên chậu, 04 cây dừa trồng trên đất để bàn giao đất và tài sản trên đất cho việc phát mại tài sản thi hành án.

- Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị L2 có nghĩa vụ liên đới tiếp tục trả hết khoản nợ còn lại cho Công ty M1.

1.3. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị L2 trả số tiền lãi chậm trả trên nợ lãi quá hạn là 530.295.785 đồng (*năm trăm ba mươi triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn bảy trăm tám mươi lăm đồng*).

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

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn - Công ty M1 kháng cáo đối với Bản án kinh doanh - thương mại sơ thẩm số: 01/2025/KDTM-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Quảng Trị với nội dung:

- Về phần tài sản trên đất, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên: Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Nguyễn Thị L2 và ông Võ Văn H không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M1 thì Công ty M1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M1. Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 447 tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại khu phố T, phường N, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSDĐ số: DB 853815, số vào sổ cấp GCN: CS13036 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 26/07/2021 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Văn H và bà Nguyễn Thị L2 theo Hợp đồng thế chấp số: LN21112214938083/HĐTC ngày 23/12/2021 (bao gồm cả công trình xây dựng trên đất phát sinh sau ngày thế chấp cũng như sau ngày xét xử).

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn - Công ty M1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên các nội dung mà Bản án sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Quá trình chuẩn bị xét xử vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Bản án sơ thẩm đã xem xét toàn diện, đánh giá đúng chứng cứ giải quyết bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự, vì vậy, nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn - Công ty M1, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số: 01/2025/KDTM-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Quảng Trị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn - V1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn là người đăng ký hộ kinh doanh; bị đơn cư trú tại xã C, tỉnh Quảng Trị, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và thụ lý vụ án kinh doanh, thương mại để giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án vào ngày 27/9/2025, thì ngày 08/10/2025, nguyên đơn - Công ty M1 kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ, như vậy, kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xem xét kháng cáo của Công ty M1:

Hợp đồng thế chấp tài sản số: LN2112214938083/HĐTC ngày 23/12/2021 ký kết giữa V1 với bà Nguyễn Thị L2 và ông Võ Văn H nhằm bảo đảm cho khoản vay của bà L2, ông H theo Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số: LN2112214938083 ký ngày 23/12/2021 và Khế ước nhận nợ kèm theo thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, hình thức, nội dung hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền nên hoàn toàn hợp pháp và phát sinh quyền, nghĩa vụ của hai bên.

Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nêu trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện có tại thời điểm thế chấp theo GCNQSDĐ số sổ DB 853815, số vào sổ cấp GCN: CS13036 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 26/07/2021; Đăng ký thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 16/12/2021 chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị L2 và ông Võ Văn H theo Hợp đồng thế chấp số LN2112214938083/HĐTC, số công chứng 6685, quyền số 21/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 23/12/2021. Sau khi thế chấp tài sản nói trên cho V1, bà L2, ông H thoả thuận đồng ý cho ông Văn Tiến L3 xây dựng nhà cửa, các vật kiến trúc khác và cây cối trên thửa đất này từ tháng 02/2022 mà không trao đổi cũng như được sự đồng ý của V1. Theo trình bày của bà L2, ông H, ông L3 và các tài liệu, chứng cứ thu thập trong giai đoạn xét xử sơ thẩm như: các hợp đồng thi công, biên bản nghiệm thu và lời khai của người làm chứng xác định nhà cửa, các vật kiến trúc khác cũng như cây cối trên thửa đất số 447, tờ bản đồ số 45 tại khu phố T, phường N, tỉnh Quảng Trị (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/8/2025) là của ông L3 là bên thứ ba đầu tư trồng và xây dựng nên. Như vậy, việc bà L2, ông H cho ông L3 xây dựng nhà cửa và các vật kiến trúc trên đất đã thế chấp cho V1 là vi phạm thoả thuận tại điểm b khoản 1 Điều 4 Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết giữa hai bên và vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Tuy nhiên, trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn không đưa ra và không yêu cầu bồi thường thiệt hại thông qua việc phía bị đơn cho ông L3 xây dựng nhà cửa và các vật kiến trúc khác trên đất.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự thì trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng là tài sản thế chấp. Trong vụ án này, tài sản gắn liền với đất xác định không phải của bên thế chấp mà thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba đầu tư là ông Văn Tiến L3; giữa ông L3, bà L2, ông H và V1 (sau này là Công ty M1) không có thoả thuận về việc các tài sản gắn liền với đất hình thành sau khi thế chấp thuộc phạm vi bảo đảm cho khoản vay của bà L2, ông H. Do đó, khi xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ của bên vay cần phải xử lý theo quy định tại Điều 56 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP. Theo đó, tại các điểm a, b khoản 1 Điều 56 Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP quy định đối với tài sản mới phát sinh có thể tách rời khỏi tài sản thế chấp mà không làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị so với tài sản khi thế chấp thì việc xử lý tài sản thế chấp không bao gồm tài sản mới phát sinh; đối với tài sản mới phát sinh không thể tách rời thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản mới phát sinh, bên nhận thế chấp phải thanh toán giá trị phần tài sản này cho bên đầu tư. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì trong số các tài sản ông L3 đầu tư, xây dựng trên đất tranh chấp có cả các vật kiến trúc được xây dựng kiên cố không thể tách rời, có cả các loại tài sản có thể tách rời, do đó, Toà án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên quyền được ưu tiên mua tài sản thế chấp của ông Văn Tiến L3, trường hợp ông L3 không mua thì phía

nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý phát mại tài sản thế chấp và tài sản mới phát sinh gắn liền với đất, nhưng phải thanh toán lại giá trị các tài sản không thể tách rời thửa đất cho bên thứ ba là ông Văn Tiến L3; buộc ông Văn Tiến L3 phải di dời các tài sản tách rời khỏi thửa đất tranh chấp, là phù hợp với quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm.

Từ những nhận định từ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ chứng cứ, giải quyết hợp lý quyền lợi của các bên, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Công ty M1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2025/KDTM-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Quảng Trị.

[3]. Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn - Công ty M1 phải chịu án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm theo luật định.

[4]. Các quyết định khác của Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số: 01/2025/KDTM-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Quảng Trị không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần M1.
2. Giữ nguyên toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số: 01/2025/KDTM-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Quảng Trị.
3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Buộc Công ty Cổ phần M1 phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000811 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Công ty Cổ phần M1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 8 - tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Xuân Diệu

