

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 35/2026/DS-PT
Ngày: 22-4-2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương.

Các Thẩm phán: Ông Trần Anh Tuấn; 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 Diệu Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm
2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025
của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị (nay là Toà án nhân dân
khu vực 8 – Quảng Trị) bị người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2025/QĐ-PT ngày
05 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 320/2025/QĐPT-DS ngày
21/11/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (O); địa chỉ: Tòa nhà
T, số A T, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1:

+ Bà Nguyễn Hoàng Khánh C - Chức vụ: Trưởng nhóm thu hồi nợ - Ngân
hàng TMCP P1; địa chỉ liên hệ: Số C Q, quận H, thành phố Đà Nẵng; Ông Nguyễn
Công K - Chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ - Ngân hàng TMCP P1; địa chỉ liên
hệ: Lô D, đường N nối dài, khu T, phường T, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy uỷ
quyền số: 15/2024/UQ-CT.HĐQT ngày 06/5/2024 của Chủ tịch Hội đồng Quản
trị và giấy uỷ quyền số 239/2024/UQ-OCB ngày 23/9/2024 và Giấy uỷ quyền số
81/2025/UQ-OCB ngày 10/3/2025 của Giám đốc Chi nhánh Q2);

+ Ông Phạm Xuân C1, bà Hoàng Thị H, ông Đinh Văn Q, ông Lê Đình V
– chuyên viên thu hồi nợ; địa chỉ: B N, phường H, thành phố Đà Nẵng (theo giấy

ủy quyền số 101/2025/UQ-OCB ngày 08/12/2025 của Giám đốc **Chi nhánh Q2**). Ông **C1** có mặt. Những người khác vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà **Đặng Thị Thanh T**, sinh năm 1977, ông **Nguyễn Minh T1**, sinh năm 1973; địa chỉ: **Khu phố T, xã V, tỉnh Quảng Trị**, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

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

- Bà **Đặng Thị Hoài P**, sinh 1969, có mặt.
- Ông **Doãn Bá T2**, sinh 1966, vắng mặt.
- Anh **Doãn Bảo N**, sinh 1995, vắng mặt.
- Anh **Doãn Việt H1**, sinh 2003, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: **Số H P, phường H, thành phố Đà Nẵng**.

*Đại diện theo ủy quyền của bà **Đặng Thị Hoài P** và ông **Doãn Bá T2**:* ông **Nguyễn Thanh T3**, sinh 1986; nơi cư trú: **Thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng** theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 19 tháng 3 năm 2025 tại **Văn phòng C2**; địa chỉ: **Số I H, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

*Nguyên đơn **Ngân hàng TMCP P1 (O)** trình bày:* **Ngân hàng TMCP P1** với Bà **Đặng Thị Thanh T** và ông **Nguyễn Minh T1** đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ để vay vốn tại OCB chi tiết như sau:

- Hợp đồng tín dụng số: 0071/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 18/03/2022 và Khế ước nhận nợ số 0071.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 18/03/2022:

+ Số tiền vay: 3.200.000.000 đồng; Mục đích vay: Vay mua 01 bất động sản tại thửa đất số: 179, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất tại **phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam**; Thời hạn vay: 240 tháng. Ngày trả nợ cuối cùng 18/03/2042; Lãi suất vay: Theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ; Thay đổi lãi suất: Hợp đồng tín dụng số 0071/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 18/03/2022 và Khế ước nhận nợ số 0071.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 18/03/2022; Lãi suất quá hạn: Bằng 150 % lãi suất vay trong hạn.

- Giấy đề nghị kèm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 00183/2022 ngày 09/09/2022:

+ Hạn mức cấp thẻ tín dụng: 100.000.000 (Một trăm triệu đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại Thửa đất 179; tờ bản đồ số 46, diện tích 97,96 m², địa chỉ tại **phường H, thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Quảng Nam** - Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 859781, sổ vào sổ cấp GCN:

H00873/Q29T78, do UBND thị xã T (Nay là UBND thành phố T) – Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/10/2006.

- Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0071/2022/BĐ ngày 18/3/2022 tại Văn phòng C2 – địa chỉ: xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam, đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà Đặng Thị Thanh T và ông Nguyễn Minh T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0071/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 18/03/2022 và Khế ước nhận nợ số 0071.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 18/03/2022; Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 00183/2022 ngày 09/09/2022 được ký kết giữa OCB với Bà Đặng Thị Thanh T và Ông Nguyễn Minh T1. Dư nợ của Hợp đồng tín dụng số: 0071/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 18/03/2022; Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 00183/2022 ngày 09/09/2022 tạm tính đến ngày 21/09/2024 là 2.970.799.085 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 2.813.140.000 đồng;

Nợ lãi: 46.012.668 đồng;

Dư nợ thẻ tín dụng: 111.646.417 đồng

Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay bà Đặng Thị Thanh T và ông Nguyễn Minh T1 vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Vì vậy, bà Đặng Thị Thanh T và ông Nguyễn Minh T1 đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký kết với OCB.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP P1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

- Buộc bà Đặng Thị Thanh T và ông Nguyễn Minh T1 trả ngay cho Ngân hàng TMCP P1 tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số 0071/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 18/03/2022; Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 00183/2022 ngày 09/09/2022 tạm tính đến ngày 21/09/2024 là 2.970.799.085 đồng bao gồm: Nợ gốc 2.813.140.000 đồng, nợ lãi 46.012.668 đồng; Nợ thẻ tín dụng 111.646.417 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết ngày 18/3/2022 và Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân đã ký kết ngày 09/9/2022, cho đến khi bà Đặng Thị Thanh T và ông Nguyễn Minh T1 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P1.

- Nếu bà Đặng Thị Thanh T và ông Nguyễn Minh T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp

theo Hợp đồng thế chấp số: 0071/2022/BĐ ngày 18/03/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho **ngân hàng TMCP P1** theo quy định của pháp luật. Chi tiết tài sản bảo đảm như sau:

Quyền sử dụng đất tại Thửa đất 179; tờ bản đồ số 46, diện tích 97,96 m². Tọa lạc tại **phường H, thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Quảng Nam**. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 859781, số vào sổ cấp GCN: H00873/Q29T78, do **UBND thị xã T** (Nay là **UBND thành phố T**) – Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/10/2006.

Phía bị đơn bà **Đặng Thị Thanh T** và ông **Nguyễn Minh T1** thừa nhận năm 2022 có vay **Ngân hàng TMCP P1** số tiền gốc và lãi như phía Ngân hàng trình bày. Tuy nhiên ông bà không đồng ý trả vì cần thời gian thương lượng. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Đặng Thị Hoài P** và ông **Doãn Bá T2** trình bày: Nguồn gốc thửa đất 179, tờ bản đồ 46 tại địa chỉ **H P, Phường H, Tam kỳ, Quảng Nam** do vợ chồng mua lại của ông **Doãn Bá H2** từ năm 2006, làm nhà và sinh sống ổn định từ đó đến nay. Quá trình mua bán giữa ông bà với bà **T**, ông **T1** vào năm 2022 với giá 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên trên thực tế ông bà chỉ bán một phần thửa đất này nhưng hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích lớn hơn trên thực tế. Đề nghị Tòa án xem xét.

Bản án sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Quảng Trị) quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266 và Điều 273 BLTTDS năm 2015;

Căn cứ các Điều 280, 293, 298, 299, 317, 318, 319, 327, 463, 466 và 470 BLDS năm 2015;

Căn cứ khoản 17 Điều 4, Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Điều 22 Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt vi phạm;

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

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - **Ngân hàng TMCP P1** về việc yêu cầu bà **Đặng Thị Thanh T**, ông **Nguyễn Minh T1** trả nợ vay theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp cho **Ngân hàng O**, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số: 0071/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 18/3/2022, Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số: 0071.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 18/3/2022:

Buộc bà **Đặng Thị Thanh T**, ông **Nguyễn Minh T1** có nghĩa vụ phải thanh toán cho **Ngân hàng TMCP P1** số tiền là 3.023.556.300 đồng gốc và lãi, lãi tính đến hết ngày 28/5/2025 (trong đó: gốc là 2.786.460.000 đồng; tổng lãi là: 237.096.300 đồng, trong đó: lãi trong hạn 15.804.322 đồng, lãi quá hạn 210.116.602 đồng, phạt quá hạn 11.175.376 đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 29/5/2025 cho đến khi trả hết khoản nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng các bên đã ký.

- Hợp đồng thế tín dụng số 00183/2022 ngày 09/09/2022:

Buộc bà **Đặng Thị Thanh T**, ông **Nguyễn Minh T1** phải có trách nhiệm thanh toán cho **Ngân hàng TMCP P1** số tiền là 130.715.739 đồng gốc và lãi, lãi tính đến ngày 28/5/2025 (trong đó: Gốc là 99.954.091 đồng, lãi là 30.061.648 đồng, phí còn nợ 700.000 đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 29/5/2025 cho đến khi trả hết khoản nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng thế tín dụng các bên đã ký.

Như vậy, tổng số tiền mà bà **Đặng Thị Thanh T**, ông **Nguyễn Minh T1** có nghĩa vụ phải thanh toán cho **Ngân hàng O** tính đến hết ngày 28/5/2025 là: 3.154.272.039 đồng.

Trường hợp bà **Đặng Thị Thanh T**, ông **Nguyễn Minh T1** không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ còn lại thì **Ngân hàng TMCP P1** có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 179, tờ bản đồ số 46 tại **phường H, thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Quảng Nam** được **UBND thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Quảng Nam** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG859781 ngày 16/10/2006 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0071/2022/BĐ do bà **Đặng Thị Thanh T**, ông **Nguyễn Minh T1** và **Ngân hàng TMCP P1** ký ngày ngày 18/3/2022.

Khi phát mãi tài sản, sau khi thanh toán hết các nghĩa vụ cho Ngân hàng nếu còn thừa sẽ được trả lại cho bà **Đặng Thị Thanh T**, ông **Nguyễn Minh T1**, nếu còn thiếu thì bà **T**, ông **T1** có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán phần nợ còn thiếu và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ. Khi phát mãi tài sản, bà **T**, ông **T1** được quyền ưu tiên mua tài sản phát mãi.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự. **T4** buộc những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trả lại tài sản thế chấp để bàn giao cho Ngân hàng.

Ngày 25/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đặng Thị Hoài P** và ông **Doãn Việt H1** có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị (nay là Toà án nhân dân khu vực 8 – Quảng Trị) để giải quyết lại sơ thẩm vụ án.

Trong quá trình xét xử phúc thẩm, bà **Đặng Thị Hoài P** và ông **Doãn Việt**

H1 có cung cấp cho Tòa án các đơn trình bày cùng các tài liệu, chứng cứ khác. Đồng thời, ngày 18/12/2025, ông **Nguyễn Thanh T3** là người đại diện theo ủy quyền của bà **Đặng Thị Hoài P** và ông **Doãn Bá T2** có đơn yêu cầu xem xét thẩm định đối với thửa đất 179, tờ bản đồ số 46 tại **phường H, thành phố Đà Nẵng**. Kết quả: trên đất có ngôi nhà 2 tầng diện tích 110,2 m², trong đó diện tích ngôi nhà nằm trên thửa đất 179 (trước đây là thửa 101) là 73,9 m² và phần còn lại của ngôi nhà diện tích 36,3m² nằm trên thửa 92 của bà **Đặng Thị Hoài P** ông **Doãn Việt T5**.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/4/2026, bà **Đặng Thị Hoài P** rút đơn kháng cáo; anh **Doãn Việt H1** có đơn đề nghị xử vắng mặt. Bà **Đặng Thị Hoài P** đề nghị ngừng phiên tòa để có thời gian trao đổi lại với anh **Doãn Việt H1** về việc rút kháng cáo. Tuy nhiên, sau đó anh **H1** không rút kháng cáo và bà **P** cũng thay đổi ý kiến không rút kháng cáo, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật. Ngày 22/4/2026, Tòa tiếp tục mở lại phiên tòa. Bà **P**, anh **H1** giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Tòa án xem xét vì hiện tại trên thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng có nhà 2 tầng có kết cấu một khối thống nhất, trong đó ranh giới hai thửa đất cắt đôi cầu thang, nhịp dưới cầu thang ở thửa 92 và nhịp trên cầu thang ở thửa 179, khi ngân hàng thẩm định cho vay thì cũng đã biết tình trạng nhà nằm trên hai thửa đất, không thể thi hành án được nhưng vẫn nhận thế chấp. Nếu xử lý phần nhà nằm trên đất thế chấp thì phần còn lại sẽ bị hỏng về mặt kết cấu, ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba (đang ở phần còn lại của ngôi nhà nằm trên thửa đất 92). Vì vậy đề nghị hủy án sơ thẩm.

Nguyên đơn **Ngân hàng TMCP P1** đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm bởi vì bà **P** thừa nhận bà chỉ có một ngôi nhà nằm trên thửa đất 179 và đã chuyển nhượng nhà và đất cho bà **T**, bà **T** sử dụng để thế chấp cho Ngân hàng. Việc nhận thế chấp là hoàn toàn hợp pháp.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- *Về thủ tục tố tụng*: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- *Về nội dung*: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND huyện Vĩnh Linh, nay là TAND khu vực 8 – Quảng Trị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Xét kháng cáo của bà **Đặng Thị Hoài P** và ông **Doãn Việt H1** đề nghị Tòa án xem xét lại hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà **Đặng Thị Thanh T** và **Ngân hàng TMCP P1** vì tài sản thế chấp là ngôi nhà 2 tầng được xây trên hai thửa đất, trong đó có thửa thế chấp 179 và thửa 92 của ông **Doãn Bá T2** và bà **Đặng Thị**

Hoài P, nếu xử lý một phần ngôi nhà thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu phần còn lại, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **P** và các thành viên trong gia đình bà **P**, Hội đồng xét xử thấy: Nguồn gốc của thửa 179, tờ bản đồ số 42 có nguồn gốc từ việc bà **P**, ông **T2** nhận chuyển nhượng của ông **Doãn Bá H2** từ năm 2006 và thửa 92 ông **T2**, bà **P** nhận chuyển nhượng của bà **Phạm Thị Q1** năm 2010. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà **P** xây nhà hai tầng nằm trên 2 thửa, trong đó phần nằm trên thửa 179 là 73,9 m² và phần nhà nằm trên thửa 92 là 36,3 m². Theo bà **P**, khi xây nhà bà bị chính quyền địa phương xử phạt vi phạm hành chính 1.000.000 đồng nhưng không nhớ rõ bị phạt về lỗi gì. Năm 2022, bà **P**, ông **T2** chuyển nhượng thửa đất 179 cho bà **T**, ông **T1** và bà biết rõ nhà bà xây nằm trên hai thửa đất và đã làm cam kết nhà thuộc thửa đất chuyển nhượng 179. Bà **P** cũng thừa nhận chỉ có một căn nhà duy nhất đã chuyển nhượng cho bà **T**. Phần nhà xây sang thửa 92 trong một thể thống nhất của nhà trên thửa 179 là phần xây dựng trái phép và đương nhiên không được pháp luật bảo vệ. Khi bà **P** chuyển nhượng đất và nhà cho bà **T** thì cũng nhận thức được vấn đề bà **T** hoàn toàn có quyền định đoạt quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất (bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, tháo dỡ tài sản.....) và hệ quả của việc thực hiện quyền của người sử dụng đất (bà **T**) có thể ảnh hưởng đến phần nhà nằm trên thửa 92 nhưng bà **P** vẫn chuyển nhượng cho bà **T**. Điều đó khẳng định nếu quá trình thi hành án xử lý tài sản thế chấp có ảnh hưởng đến phần nhà còn lại nằm trên thửa đất số 92 thì hậu quả này buộc bà **P**, ông **T2** phải chịu thiệt hại. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà **Đặng Thị Thanh T**, ông **Nguyễn Minh T1** và **Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1** hợp pháp, có hiệu lực thi hành. Vì vậy, án sơ thẩm tuyên xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông **T1**, bà **T** không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tại hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết là hoàn toàn có căn cứ. Bà **P**, ông **T2** và các thành viên trong gia đình đang cư trú tại ngôi nhà đã chuyển nhượng cho bà **T** có nghĩa vụ trả lại tài sản để đảm bảo thi hành án.

Vì vậy, kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng, ngôi nhà trên thửa đất 179 là nơi cư trú của các thành viên gia đình bà **P**, ông **T2** từ trước đến nay không thể là tài sản thế chấp hoặc việc xử lý tài sản thế chấp (thửa đất 179 và tài sản gắn liền với đất) khi bà **T** không thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng ký giữa **ngân hàng TMCP P1**, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà **P**, ông **T2** và các con của ông bà là không có căn cứ.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không chấp nhận kháng cáo của bà **Đặng Thị Hoài P** và ông **Doãn Việt H1**, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Quảng Trị).

[2]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí thẩm định hết 12.000.000 đồng. **Ngân hàng TMCP P1** tự nguyện chịu nên không buộc phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chịu.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà **Đặng Thị Hoài P** và ông **Doãn Việt H1** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4]. Các quyết định khác của bản án 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:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, các điều Điều 280, 293, 298, 299, 317, 318, 319, 327, 463, 466 và 470 BLDS năm 2015; khoản 17 Điều 4, Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đặng Thị Hoài P** và ông **Doãn Việt H1**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 17/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Quảng Trị).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: **Ngân hàng TMCP P1** tự nguyện chịu số tiền 12.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ giai đoạn phúc thẩm. **Ngân hàng TMCP P1** đã nộp đủ và chi hết.

3. Về án phí Dân sự phúc thẩm:

- Bà **Đặng Thị Hoài P** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0002448 ngày 18/8/2025 của Phòng thi hành án Dân sự khu vực 8 – Quảng Trị. Ông **Doãn Việt H1** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông đã nộp tại biên lai số 0002449 ngày 18/8/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Quảng Trị. Bà **P**, ông **H1** đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 22/4/2026.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 8 – Quảng Trị;
- Phòng THADS khu vực 8 - Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tòa DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Từ Thị Hải Dương