

Bản án số: 04/2026/KDTM - PT
Ngày: 04-6-2026
“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 Nguyễn Thái Sơn; Ông Dương Viết Hải
- **Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Bá Tuấn Linh–Thư ký TAND tỉnh Quảng
Trị.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị:** Ông Nguyễn Văn
Sáng- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/5/2026 và 04/6/2026, 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*”.

Do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2025/KDTM – ST ngày
25/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2025/QĐ-PT ngày
04/12/2025 và Thông báo hoãn phiên tòa số 365 ngày 23/12/2025 giữa các đương
sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ3 (B1). Địa chỉ: T, số A T, phường H,
thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: ông Lê Ngọc L, Tổng Giám đốc. Đại
diện theo ủy quyền Ông Phan Thanh B - Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ3 chi
nhánh Q. Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Xuân C, Phó Trưởng phòng
Ngân hàng TMCP Đ3, Chi nhánh Q, bà Phan Thị Thu H, Trưởng phòng khách
hàng 3 - B1; ông Lê Mạnh T; Phó Trưởng phòng khách hàng 3 - B1. Địa chỉ: Số
A đường H, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Ông T, bà H có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH T4. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang
H1 - Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc. Địa chỉ: số E X, phường Đ, tỉnh Quảng Trị.
Ông H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Có mặt khi tuyên án.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Quang M, sinh năm: 1978. Địa chỉ: đường L, phường Đ,
tỉnh Quảng Trị. có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quang M là ông Trần Văn H2,
sinh năm 1999 và ông Lê Hồng S, sinh năm 1993, có cùng địa chỉ: F N, phường
T, thành phố H. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

2. Bà Phan Thị Kim C1, sinh năm 1986; địa chỉ: đường L, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

4. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Đ là ông Lê Hồng S, bà Nguyễn Thị S1, sinh năm: 1997; địa chỉ: Số F N, phường T, thành phố H. Ông S có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị Đ là ông Lê Hồng S, sinh năm 1993; địa chỉ: Số F N, phường T, thành phố H. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

5. Bà Nguyễn Thị Đ1 (mẹ ông Nguyễn Anh T1 đã chết); địa chỉ: Thôn C, xã N, tỉnh Quảng Trị. Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ1 là ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm: 1981; địa chỉ: Thôn T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Ông T2 có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

6. Ông Nguyễn Quang H3, sinh năm 1982, địa chỉ: phường Đ, tỉnh Quảng Trị. Đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Quang H3 là: Ông Trần Văn H2, sinh năm: 1999, địa chỉ: F N, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế và ông Lê Hồng S, sinh năm: 1993, địa chỉ: F N, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. (Nay là: Số F N, phường T, thành phố H). Ông H3 vắng mặt, ông S, ông H2 có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

7. Bà Lê Thị Mỹ L1 (Vợ ông Nguyễn Quang H3), sinh năm: 1985; địa chỉ: Phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. (Nay là: Phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Quang H1, Sinh năm: 1980; địa chỉ: Số E X, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. (Nay là: Số E X, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Có mặt khi tuyên án.

Đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Quang H1 là Ông Trần Văn H2, sinh năm: 1999; địa chỉ: F N, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. (Nay là: Số F N, phường T, thành phố H). Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

9. Bà Trần Huyền T3, sinh năm: 1990; địa chỉ: Số E X, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. (Nay là: Số E X, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt.

10. Anh Nguyễn Văn Nhất L2, sinh năm: 1989 (là con của ông Nguyễn Văn G và bà Trần Thị Đ); địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. (Nay là: Thôn T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Có đơn đề nghị xử vắng mặt.

11. Chị Nguyễn Thị Khánh C2, sinh năm: 1993 (là con của ông Nguyễn Văn G và bà Trần Thị Đ); địa chỉ: Chung cư S, đường N, phường A, thành phố T, TP . (Nay là: Chung cư S, đường N, phường A, thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

12. Bà Trần Thị D, sinh năm: 1956; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (bà D là mẹ ruột của ông Nguyễn Quang M). Địa chỉ: L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. (Nay là: Đường L, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt.

13. Văn phòng C3; địa chỉ: Số C đường T, TP., tỉnh Quảng Bình. (Nay là: Số C đường T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

14. Phòng C4; địa chỉ: Số G Q, Phường H, Thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. (Nay là: Số G Q, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt.

15. Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm: 1981 và bà Nguyễn Thị H4; địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. (Nay là Thôn T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

16. Ông Nguyễn Công H5; địa chỉ: Số C đường A, tổ dân phố G, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. (Nay là: Số C đường A, tổ dân phố G, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ3 trình bày: Ngân hàng TMCP Đ3 và Công ty TNHH T4 đã ký kết các Hợp đồng tín dụng hạn mức để vay vốn với tổng số tiền là: 111.361.634.670 đồng. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ sản xuất kinh doanh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/2358548/HĐTD ngày 19/06/2017; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/2358548/PLHĐTD ngày 07/03/2018; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 02/2017/2358548/PLHĐTD ngày 28/06/2018. Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2358548/HĐTD ngày 15/01/2019.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty TNHH T4 số tiền: 72.406.030.870 đồng. Đến ngày 03/10/2023, Công ty TNHH T4 số tiền: 10.470.626.539 đồng. Còn lại số tiền gốc chưa trả: 61.935.404.331 đồng.

Ngoài ra, Ngân hàng còn cấp bảo lãnh cho Công ty TNHH T4 theo Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2016/2358548/HĐBL ngày 30/12/2016 với tổng số tiền là: 11.000.105.500 đồng (Bằng chữ: Mười một tỷ, một trăm linh năm ngàn, năm trăm đồng). Mục đích bảo lãnh: Bảo lãnh thực hiện hợp thi công công trình Khu B, hạng mục: San nền, giao thông, cầu vượt dân sinh, tường chắn, thoát nước mưa. Số tiền phí Công ty TNHH T4 đang còn nợ đến ngày 03/10/2023 là 82.366.344 đồng.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 21, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 412184 tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (cũ) mang tên ông Nguyễn Văn G, Bà Trần Thị Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo trả nợ thay cho bên thứ ba số 979/2009/HĐTCBT3 ngày 19/08/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 07/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015.

- Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 07, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 984453 tại phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (cũ) mang tên ông Nguyễn Văn G, Bà Trần Thị Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo trả

nợ thay cho bên thứ ba số 135/2009/HĐTCBT3 ngày 13/07/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 02/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015.

- Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 55, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 351500 tại phường N, Thành phố Đ, Tỉnh Quảng Bình (cũ) mang tên ông Nguyễn Quang M, bà Phan Thị Kim C1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 191/2009/HĐTCBT3 ngày 10/03/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 01/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV791609 tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (cũ) mang tên ông Nguyễn Anh T1 theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2017/2358548/HĐTC ngày 27/10/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 13, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB093101 tại phường Đ - TP Đ, tỉnh Quảng Bình (cũ) mang tên Ông Nguyễn Quang H3 theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 03/2017/2358548/HĐBD ngày 02/10/2017.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 19, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI914226 tại Tổ dân phố F - Phường Đ - TP Đ; tỉnh Quảng Bình mang tên ông Nguyễn Quang H1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2017/2358548/HĐBD ngày 27/10/2017.

- Và tài sản là 11 đầu máy móc thiết bị, xe ô tô các loại theo hợp đồng thế chấp số 01/2016/2358548/HĐBD NGÀY 23/08/2016, cụ thể:

+ Xe ô tô tải ben nhãn hiệu ISUZU, biển số đăng ký: 73L – 7502; Số loại: CXZ71J; Số khung: JALCXZ71JN3000006; Số máy: SM: 10PD1-764923.

+ Xe lu rung nhãn hiệu LIUGONG CLG614; Số khung: 30X0018120039; Số máy: SC5D130G2B1*D9121001473*.

+ Máy ủi K; Số khung: D60P6-32044; Số máy: NH220 – 26129853

+ Máy ủi MITSUBISHI BD 2G; Serial No: 2B000157; Số khung: 2B000157

+ Máy lu rung nhãn hiệu SAKAI, biển số đăng ký: 73 SA – 0072; Số khung: R2-30912; Số máy: 83042

+ Máy san tự hành bánh lốp KOMATSU GD313H, biển số đăng ký: 73LA-0056; Số khung: GD313H-2812; Số máy: 4D130-11-79035

+ Xe ô tô bán tải ISUZU, biển số đăng ký 73L – 7986; Số loại: D-MAX; Số khung: RLETFR85H87100303; Số máy: FT4871

+ Máy đào bánh xích SUMITOMO SH210-5; Số khung: SMT210A5T00BH3706; Số máy: 472323

+ Xe ô tô tải ben HYUNDAI, biển số đăng ký: 73L – 9212; Số loại: 15TON; Số khung: KMCDB18LP9C037318; Số máy: D6HA9175415.

+ Xe ô tô tải ben HYUNDAI, biển số đăng ký: 73L – 9210; Số loại: 15TON; Số khung: KMCDB18LP9C037317; Số máy: D6HA9175414.

+ Máy đào KOMATSU PC100-5 (73XA-0126); Số khung PC100-30713; Số máy: Số máy 4D 95L-80935.

Toàn bộ khoản nợ trên đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 15/11/2018. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với Công ty TNHH T4 nhưng công ty không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng TMCP Đ3 yêu cầu Công ty TNHH T4 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, theo các Hợp đồng cho vay hạn mức số theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/2358548/HĐTD ngày 19/06/2017; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/2358548/PLHĐTD ngày 07/03/2018; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 02/2017/2358548/PLHĐTD ngày 28/06/2018. Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2358548/HĐTD ngày 15/01/2019 và các Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2016/2358548/HĐBL ngày 30/12/2016.

Ngày 11/08/2025, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ3 rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc 2.927.581.300 VND và không yêu cầu xem xét xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 19 tại Tổ dân phố F, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI914226, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02914 do UBND thành phố Đ (cũ) cấp ngày 06/10/2017, cấp cho ông Nguyễn Quang H1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2017/2358548/HĐBĐ ngày 27/10/2017.

Trong quá trình quan hệ tín dụng tại B1, Công ty TNHH T4 đã không thực hiện đúng các thỏa thuận, cam kết tại các Hợp đồng tín dụng đã ký với B1.

Nay Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty TNHH T4 thanh toán cho B1 số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 25/09/2025 là: 118.031.851.497 đồng (Bằng chữ: Một trăm mười tám tỷ, không trăm ba mươi một triệu, tám trăm năm mươi một ngàn, bốn trăm chín mươi bảy đồng). Trong đó: Dư nợ gốc: 59.007.823.031 đồng; Dư nợ lãi trong hạn: 39.174.789.799 đồng; Dư nợ lãi quá hạn: 19.072.806.557 đồng; Dư Lãi chậm trả: 694.065.766 đồng, Phí bảo lãnh 82.366.344 đồng.

Buộc Công ty TNHH T4 thanh toán số tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo các Bảng kê rút vốn đã ký giữa Công ty TNHH T4 với B1 từ ngày 26/09/2025 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ cho B1.

Trường hợp Công ty TNHH T4 không thanh toán hoặc thanh toán không đúng và đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì B1 đề nghị toà án tuyên xử lý các tài sản bảo đảm đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ vay. B1 có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại và xử lý các tài sản thế chấp để thanh toán cho nghĩa vụ của Công ty TNHH T4 đối với B1 như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo trả nợ thay cho bên thứ ba số 979/2009/HĐTCBT3 ngày 19/08/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 07/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015 (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 21, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 412184 tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị Đ).

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo trả nợ thay cho bên thứ ba số 135/2009/HĐTCBT3 ngày 13/07/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 02/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015 (Quyền

sử dụng đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 07, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 984453 tại phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị Đ).

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 191/2009/HĐTCBT3 ngày 10/03/2009 và văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 01/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015 (Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 55, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 351500 tại phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Nguyễn Quang M, bà Phan Thị Kim C1).

- Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2017/2358548/HĐTC ngày 27/10/2017 (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV791609 tại xã T, TP Đ, tỉnh Quảng Bình (Củ) mang tên ông Nguyễn Anh T1).

- Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 03/2017/2358548/HĐBĐ ngày 02/10/2017 (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 13, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB093101 tại phường Đ, TP Đ, tỉnh Quảng Bình (Củ) mang tên ông Nguyễn Quang H3).

- Hợp đồng thế chấp số 01/2016/2358548/HĐBĐ ngày 23/08/2016 (bao gồm 11 đầu máy móc thiết bị, xe ô tô các loại, các tài sản mang tên Công ty TNHH T4):

+ Xe ô tô tải ben nhãn hiệu ISUZU, biển số đăng ký: 73L – 7502; Số loại: CXZ71J; Số khung: JALCXZ71JN3000006; Số máy: SM: 10PD1-764923.

+ Xe lu rung nhãn hiệu LIUGONG CLG614; Số khung: 30X0018120039; Số máy: SC5D130G2B1*D9121001473*.

+ Máy ủi K; Số khung: D60P6-32044; Số máy: NH220 – 26129853.

+ Máy ủi MITSUBISHI BD 2G; Serial No: 2B000157; Số khung: 2B000157.

+ Máy lu rung nhãn hiệu SAKAI, biển số đăng ký: 73 SA – 0072; Số khung: R2-30912; Số máy: 83042.

+ Máy san tự hành bánh lốp KOMATSU GD313H, biển số đăng ký: 73LA-0056; Số khung: GD313H-2812; Số máy: 4D130-11-79035.

+ Xe ô tô bán tải ISUZU, biển số đăng ký 73L – 7986; Số loại: D-MAX; Số khung: RLETFR85H87100303; Số máy: FT4871.

+ Máy đào bánh xích SUMITOMO SH210-5; Số khung: SMT210A5T00BH3706; Số máy: 472323.

+ Xe ô tô tải ben HYUNDAI, biển số đăng ký: 73L – 9212; Số loại: 15TON; Số khung: KMCDB18LP9C037318; Số máy: D6HA9175415.

+ Xe ô tô tải ben HYUNDAI, biển số đăng ký: 73L – 9210; Số loại: 15TON; Số khung: KMCDB18LP9C037317; Số máy: D6HA9175414.

+ Máy đào KOMATSU PC100-5 (73XA-0126); Số khung PC100-30713; Số máy: Số máy 4D 95L-80935

+ Trường hợp sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ thu hồi khoản nợ thì Công ty TNHH T4 vẫn phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản nợ còn lại cho B1.

* Bị đơn Công ty TNHH T4, đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang H1 tại các biên bản ghi lời khai và các biên bản làm việc tại Tòa án, ông Nguyễn Quang H1 trình bày:

Công ty TNHH T4 và Ngân hàng TMCP Đ3 - Chi nhánh Q có ký kết các hợp đồng cấp tín dụng cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/2358548/HĐTD ngày 19/06/2017; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/2358548/PLHĐTD ngày 07/03/2018; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 02/2017/2358548/PLHĐTD ngày 28/06/2018; Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2358548/HĐTD ngày 15/01/2019; Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2016/2358548/HĐBL ngày 30/12/2016 để bảo lãnh thực hiện hợp thi công công trình Khu B, hạng mục: San nền, giao thông, cầu vượt dân sinh, tường chắn, thoát nước mưa. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của mình, Công ty TNHH T4 đã sử dụng các tài sản đảm bảo để như sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo trả nợ thay cho bên thứ ba số 979/2009/HĐTCBT3 ngày 19/08/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 07/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015 (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 21, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 412184 tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị Đ).

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo trả nợ thay cho bên thứ ba số 135/2009/HĐTCBT3 ngày 13/07/2009 và văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 02/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015 (Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 07, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 984453 tại phường Đ, Thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (cũ) mang tên ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị Đ).

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 191/2009/HĐTCBT3 ngày 10/03/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 01/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015 (Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 55, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 351500 tại phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Nguyễn Quang M, bà Phan Thị Kim C1).

- Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2017/2358548/HĐTC ngày 27/10/2017 (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BV791609 tại xã T, TP Đ, tỉnh Quảng Bình (cũ) mang tên Ông Nguyễn Anh T1).

- Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 03/2017/2358548/HĐBĐ ngày 02/10/2017 (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 13, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CB093101 tại phường Đ, TP Đ, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Nguyễn Quang H3).

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2017/2358548/HĐBĐ ngày 27/10/2017 (Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 19, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CI914226 tại **Tổ dân phố F phường Đ, TP Đ, tỉnh Quảng Bình** (cũ) mang tên ông **Nguyễn Quang H1**).

- Hợp đồng thế chấp số 01/2016/2358548/HĐBĐ ngày 23/08/2016 (bao gồm 11 đầu máy móc thiết bị, xe ô tô các loại, các tài sản mang tên **Công ty TNHH T4**).

Trong quá trình quan hệ tín dụng với **Ngân hàng TMCP Đ3 - Chi nhánh Q**, do tình hình sản xuất kinh doanh gặp nhiều khó khăn (thời tiết bất lợi, giá vật tư đầu vào tăng cao, dịch bệnh,...) đã ảnh hưởng rất lớn đến kết quả sản xuất kinh doanh của đơn vị chúng tôi. Do vậy việc thanh toán các khoản nợ vay không kịp thời, dẫn đến nợ đọng. Vì vậy mong Ngân Hàng tạo điều kiện để **Công ty TNHH T4** trả nợ.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Quang M** trình bày:* Do có mối quan hệ anh em nên ông **Nguyễn Quang M** và vợ là bà **Phan Thị Kim C1** là bên thứ 3 đứng tên ký Hợp đồng thế chấp tài sản cho **Công ty TNHH T4** vay vốn với **Ngân hàng V** (sau này **Ngân hàng B1** mua nợ lại từ **Ngân hàng V**), nên vợ chồng ông bà đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 191/2009/HDDTCBT3 ngày 13/3/2009 với **Ngân hàng TMCP N** (thửa đất số 62, tờ bản đồ số 55, giấy CNQSD đất số R351500, tại **Phường N, thành phố Đ**, diện tích 144m²).

Trong quá trình làm việc với **Ngân hàng B1** về khoản vay thế chấp tài sản của bên thứ 3, vợ chồng ông **M** bà **C1** đã trực tiếp làm việc với Ngân hàng để thống nhất các nội dung xử lý tài sản thế chấp của bên thứ 3. Ông **M** bà **C1** đã gửi các văn bản kèm theo: Văn bản ngày 25/10/2022; văn bản ngày 28/12/2022 và ngày 03/03/2023. Trong các văn bản này đã nói rõ các vi phạm của **Ngân hàng B1** là: Không thông báo cho bên thứ 3, không mời bên thứ 3 họp từ năm 2018 đến năm 2019, 2020 và cho đến ngày 12/10/2021) về tình trạng trả nợ của **Công ty TNHH T4**, việc xử lý nợ đối với các tài sản đảm bảo của bên thứ 3 khi **Công ty TNHH T4** phát sinh nợ quá hạn, lãi quá hạn. Các nội dung xử lý tài sản đảm bảo chỉ được thống nhất và bàn bạc riêng giữa **Ngân hàng B1** và **Công ty TNHH T4**, không có sự tham gia của bên thứ 3. Trong các văn bản này, bên thứ 3 đã đề nghị **Ngân hàng B1** trả lời và làm rõ các vấn đề liên quan và đề nghị thống nhất một số nội dung xử lý tài sản thế chấp tuy nhiên phía **Ngân hàng B1** trả lời không đúng, một số nội dung không trả lời và không thống nhất với bên thứ 3. Nay nguyện vọng của ông **M** bà **C1**: Tài sản đất, nhà ở do ông **M** bà **C1** đứng tên hiện đang được gia đình chị **Trần Thị Huyền T3** quản lý sử dụng, sở hữu. Trong quá trình xử lý tranh chấp khoản nợ của **Công ty TNHH T4** với **Ngân hàng B1** về khoản vay thế chấp của bên thứ 3, kính đề nghị Tòa án **thành phố Đ** xem xét, phán quyết: **Ngân hàng B1** và **Công ty T4** thống nhất phương án trả nợ hợp lý đối với Tài sản bên thứ 3 (bên thế chấp) để **Công ty TNHH T4** rút tài sản về cho bên thứ 3.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị D** trình bày:*

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 55, giấy CNQSD đất số R351500, diện tích 144m² tại phường N, thành phố Đ mang tên hộ ông Nguyễn Quang M được Nhà nước cấp chung cho cả gia đình bà quản lý và sử dụng.

Nguồn gốc là nhận chuyển nhượng tất cả thành viên gia đình (đại diện hộ là ông Nguyễn Quang M, trong thời gian cấp đất gia đình bà sinh sống tại phường Đ, sau khi được cấp đất (gia đình bà sinh sống tại khu đất N), khi chuyển nhượng toàn bộ tiền đóng góp cả gia đình gộp lại.

Nay bà có nguyện vọng: Đề nghị Tòa án xem xét tính hiệu lực pháp lý của Hợp đồng thế chấp của lô đất nói trên.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Huyền T3 trình bày: Bà T3 được anh Nguyễn Quang M (anh rể) nhượng lại ngôi nhà 3 tầng tại E X, phường N, thành phố Đ để ở và sinh hoạt. Đến nay bà T3 đang quản lý, sử dụng đã hơn 10 năm. Hiện nay bà T3 đang chung sống tại đây với các con (chồng đã ly thân). Do nhu cầu sử dụng, hiện nay bà đã cải tạo toàn bộ ngôi nhà 03 tầng và xây mới 01 ngôi nhà 01 tầng (bên cạnh) và một số công trình khác để sinh hoạt và ở (toàn bộ chi phí do bà T3 chi trả), tình trạng ngôi nhà bà T3 đang ở chưa được làm thủ tục biến động vào sổ đỏ (do đang tranh chấp phần đất đã xây dựng phía sau với đất hàng xóm). Trước đây anh Nguyễn Quang M ký hợp đồng thế chấp số 191/2009/HĐTCBT3 ngày 10/3/2009 với Ngân hàng TMCP N (thửa đất số 62, tờ bản đồ số 55 tại phường N, thành phố Đ, diện tích 144m²) để cho Công ty TNHH T4 vay vốn. Nguyên vọng của bà T3 là:

Thửa đất bà T3 đang ở và ngôi nhà 03 tầng (trước đây là nhà cũ chưa cải tạo) đã được anh Nguyễn Quang M cho Công ty TNHH T4 mượn để vay vốn ngân hàng (do anh Nguyễn Quang H1 làm Giám đốc), do đó trong quá trình xử lý tranh chấp khoản nợ của Công ty TNHH T4 với Ngân hàng B1 về khoản vay thế chấp của bên thứ 3, kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới phán quyết: Ngân hàng B1 và Công ty TNHH T4 trả nợ đối với tài sản của bên thứ 3 để bà cùng các con tiếp tục ở và sinh hoạt tại ngôi nhà này.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G và vợ là bà Trần Thị Đ trình bày: Nguyễn Quang H1 (là cháu họ) làm Giám đốc Công ty TNHH T4. Vợ chồng ông G bà Đ ký Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 979/2009/HDDTCBT3 ngày 19/8/2009 với Ngân hàng TMCP N (thửa đất số 44, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.200m², giấy CNQSD đất số Y 412184, người đứng tên: Hộ bà, ông: Trần Thị Đ - Nguyễn Văn G); Vợ chồng ông G bà Đ ký Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 135/2009/HDDTCBT3 ngày 13/7/2009 với Ngân hàng TMCP N (thửa đất số 165, tờ bản đồ số 07, diện tích 845m², Giấy CNQSD đất số B 984453, người đứng tên là bà Trần Thị Đ); Hiện nay gia đình ông G bà Đ (vợ chồng và 02 con) đang chung sống tại nhà riêng trên thửa đất số 44, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.200 m². Trong quá trình làm việc với Ngân hàng B1 về khoản vay thế chấp của bên thứ 3, ông G bà Đ đã ủy quyền cho anh Nguyễn Quang M (đại diện theo ủy quyền của bên thứ 3) trực tiếp làm việc với Ngân hàng để thống nhất nội dung xử lý tài sản thế chấp của bên thứ 3. Trong quá trình làm việc với Ngân hàng B1 trước đây, ông G bà Đ đã gửi các văn bản làm việc kèm theo: Văn bản ngày 25/10/2022; văn bản ngày 28/12/2022; văn bản ngày 03/02/2023. Trong các văn bản này đã nói rõ các vi

phạm của **Ngân hàng B1** là: Không thông báo cho bên thứ 3, không mời bên thứ 3 họp (từ năm 2018 đến năm 2019, 2020 và cho đến ngày 12/10/2021) về tình trạng trả nợ của **Công ty TNHH T4**, việc xử lý nợ đối với các tài sản của bên thứ 3 khi **Công ty TNHH T4** phát sinh nợ quá hạn. Các nội dung xử lý tài sản đảm bảo chỉ được thống nhất và bàn bạc riêng giữa **Ngân hàng B1** và **Công ty TNHH T4**, không có sự tham gia của bên thứ 3. Trong các văn bản này, bên thứ 3 đã đề nghị **Ngân hàng B1** trả lời và làm rõ các vấn đề liên quan và đề nghị thống nhất một số nội dung xử lý tài sản thế chấp, tuy nhiên phía **Ngân hàng B1** trả lời không đúng, một số nội dung không trả lời và không thống nhất với bên thứ 3.

Nguyên vọng của ông **G** bà **D** là: Tài sản đất, nhà gia đình mà ông **G** bà **D** đang ở là quyền quản lý sử dụng, sở hữu chung của tất cả các thành viên trong gia đình (2 vợ chồng và 2 con). Gia đình ông **G** bà **D** đề nghị Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật về quyền thừa hưởng - quản lý sử dụng chung tài sản của các thành viên trong gia đình để làm việc với các bên nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà để ông bà tiếp tục được sử dụng đất và ngôi nhà đang sinh sống.

Hiện nay, Tòa án có mời ông bà đến làm việc về khoản nợ của **Công ty TNHH T4** với **Ngân hàng B1**, ông bà đề nghị Tòa án xem xét để **Công ty TNHH T4** có phương án làm việc với **Ngân hàng B1** để trả nợ theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Quang H3** và vợ là bà **Lê Thị Mỹ L1***: Không có văn bản trình bày tại toà án mặc dù Toà án đã triệu tập nhiều lần.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh **Nguyễn Văn Nhất L2** và chị **Nguyễn Thị Khánh C2** (con đẻ của ông **G** và bà **D**) có bản trình bày*: Anh **Nguyễn Văn Nhất L2** và Chị **Nguyễn Thị Khánh C2** là con của ông **G** bà **D**, do điều kiện phải đi làm ăn trong **S**, vừa qua anh **L2** và chị **C2** mới được biết Bố mẹ đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản Bên thứ 3 là QSD đất và tài sản gắn liền với đất với **Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh Q** để cho để **Công ty TNHH T4** vay vốn (**Ngân hàng B1 - Chi nhánh Q** đã mua lại nợ của **Ngân hàng TMCP N**). Hợp đồng thế chấp số 979/2009/HĐTCBT3 ngày 19/8/2009. Tài sản vay: trên thửa đất số 44, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.200 m² tại xã **T**, thành phố **Đ** (Giấy CNQSD đất số Y 412184, người đứng tên là Hộ bà, ông **Trần Thị Đ - Nguyễn Văn G**) và ngôi nhà 02 tầng. Hiện nay các bên liên quan đang xử lý tranh chấp Hợp đồng tín dụng của **Công ty TNHH T4** với **Ngân hàng B1 - Chi nhánh Q**, anh **L2**, chị **C2** là 02 thành viên trong hộ gia đình của ông/bà **Nguyễn Văn G, Trần Thị Đ** và có quyền lợi, lợi ích hợp pháp thừa hưởng quản lý, sử dụng, sở hữu chung đối với 02 loại tài sản của gia đình anh **L2** chị **C2** nói trên. Anh Linh chị **C2** nhận thấy việc bố mẹ đơn phương ký Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 với Ngân hàng mà không được sự đồng ý chúng tôi là không đúng với quy định của pháp luật (khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013; Điều 14 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT,...). Anh **L3** chị **C2** đề nghị:

- Tòa án và các bên liên quan căn cứ quy định của pháp luật để phán quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa **Ngân hàng B1** với **Công ty TNHH T4**; phán quyết tính hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số 979/2009/HĐTCBT3 ngày

19/8/2009 nói trên (tuyên vô hiệu) nhằm bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của chúng tôi.

- Phán quyết phương án trả nợ hợp lý đối với tài sản của bên thứ 3 để Công ty TNHH T4 thống nhất số tiền trả nợ với Ngân hàng B1 (giá trị tối thiểu, giá gốc của tài sản thế chấp.) nhằm để Công ty TNHH T4 rút số đỏ về cho bố mẹ anh chị.

Ông Lê Hồng S là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ trình bày ý kiến: Ngân hàng TMCP Đ3 (B1) khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp trong đó có thửa đất số 44, tờ bản đồ 21, tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình và thửa đất số 165, tờ bản đồ 07, tại phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty TNHH T4 không thanh toán hoặc thanh toán không đúng và đầy đủ các khoản nợ đối với B1 thì tôi không đồng ý. Kính đề nghị Tòa án xem xét hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 979/2009/HĐTCBT3 ngày 19/08/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 07/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 135/2009/HĐTCBT3 ngày 13/07/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 02/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015 từ đó không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp trong đó có thửa đất số 44, tờ bản đồ 21, tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình và thửa đất số 165, tờ bản đồ 07, tại phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty TNHH T4 không thanh toán hoặc thanh toán không đúng và đầy đủ các khoản nợ đối với B1 (Có văn bản tại hồ sơ).

Tại Bản án số: 13/2025/KDTM - ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

- Căn cứ Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 235; khoản 2 Điều 244; 266; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm và Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1; Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;

- Áp dụng các Điều 297, 298; 299; 317; 318; 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng
2. Buộc Công Ty TNHH T4 phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ3 với tổng số tiền tính đến ngày 25/09/2025 là: 118.031.851.497 đồng (Bằng chữ: Một trăm mười tám tỷ, không trăm ba mươi một triệu, tám trăm năm mươi một ngàn, bốn trăm chín mươi bảy đồng). Trong đó: Nợ gốc: 59.007.823.031 đồng; nợ lãi trong hạn: 39.174.789.799 đồng; nợ lãi quá hạn: 19.072.806.557 đồng; Dư Lãi chậm trả: 694.065.766 đồng, Phí bảo lãnh 82.366.344 đồng.

Kể từ ngày 26/9/2025 cho đến khi thi hành án xong Công Ty TNHH T4 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/2358548/HĐTD ngày 19/06/2017; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/2358548/PLHĐTD ngày 07/03/2018; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 02/2017/2358548/PLHĐTD ngày 28/06/2018. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ sản xuất kinh doanh; Hợp đồng tín dụng số 01/2019/2358548/HĐTD ngày 15/01/2019. Mục đích vay vốn: Chi trả tiền mua nguyên vật liệu, nhiên liệu phục vụ sản xuất kinh doanh; Hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/2016/2358548/HĐBL ngày 30/12/2016. Mục đích bảo lãnh: Bảo lãnh thực hiện hợp thi công công trình Khu B, hạng mục: San nền, giao thông, cầu vượt dân sinh, tường chắn, thoát nước mưa mà các bên đã ký kết, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật cho đến ngày Công Ty TNHH T4 thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ3.

3. Trường hợp Công Ty TNHH T4 không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ3 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm cho các khoản vay là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 21, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 412184 tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (cũ) mang tên ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo trả nợ thay cho bên thứ ba số 979/2009/HĐTCBT3 ngày 19/08/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 07/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015.

- Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 07, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 984453 tại phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình mang tên Ông Nguyễn Văn G, Bà Trần Thị Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo trả nợ thay cho bên thứ ba số 135/2009/HĐTCBT3 ngày 13/07/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 02/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015.

- Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 55, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 351500 tại phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình mang tên Ông Nguyễn Quang M, bà Phan Thị Kim C1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 191/2009/HĐTCBT3 ngày 10/03/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 01/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BV791609 tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (cũ) mang tên ông Nguyễn Anh T1 theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2017/2358548/HĐTC ngày 27/10/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 13, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CB093101 tại phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình

(cũ) mang tên Ông **Nguyễn Quang H3** theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 03/2017/2358548/HĐBĐ ngày 02/10/2017.

- Tài sản là 11 đầu máy móc thiết bị, xe ô tô các loại, các tài sản mang tên **Công ty TNHH T4** theo Hợp đồng thế chấp số 01/2016/2358548/HĐBĐ ngày 23/08/2016 để thu hồi các khoản nợ vay theo quy định của pháp luật cụ thể:

- Xe ô tô tải ben nhãn hiệu ISUZU, biển số đăng ký: 73L – 7502; Số loại: CXZ71J; Số khung: JALCXZ71JN3000006; Số máy: SM: 10PD1-764923

- Xe lu rung nhãn hiệu LIUGONG CLG614; Số khung: 30X0018120039; Số máy: SC5D130G2B1*D9121001473*.

- Máy ủi **K**; Số khung: D60P6-32044; Số máy: NH220 – 26129853

- Máy ủi MITSUBISHI BD 2G; Serial No: 2B000157; Số khung: 2B000157

- Máy lu rung nhãn hiệu SAKAI, biển số đăng ký: 73 SA – 0072; Số khung: R2-30912; Số máy: 83042

- Máy san tự hành bánh lốp KOMATSU GD313H, biển số đăng ký: 73LA-0056; Số khung: GD313H-2812; Số máy: 4D130-11-79035

- Xe ô tô bán tải ISUZU, biển số đăng ký 73L – 7986; Số loại: D-MAX; Số khung: RLETFR85H87100303; Số máy: FT4871

- Máy đào bánh xích SUMITOMO SH210-5; Số khung: SMT210A5T00BH3706; Số máy: 472323

- Xe ô tô tải ben HYUNDAI, biển số đăng ký: 73L – 9212; Số loại: 15TON; Số khung: KMCDB18LP9C037318; số máy: D6HA9175415.

- Xe ô tô tải ben HYUNDAI, biển số đăng ký: 73L – 9210; Số loại: 15TON; Số khung: KMCDB18LP9C037317; số máy: D6HA9175414.

- Máy đào KOMATSU PC100-5 (73XA-0126); số khung PC100-30713; Số máy: Số máy 4D 95L-80935.

Trường hợp sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ thu hồi khoản nợ thì **Công ty TNHH T4** vẫn phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản nợ còn lại cho **B1**.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện, của Ngân hàng về việc không yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc 2.927.581.300 đồng và không yêu cầu xem xét xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 19 tại **Tổ dân phố F, phường Đ, tỉnh Quảng Trị** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI914226, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02914 do **Ủy ban nhân dân thành phố Đ** cấp ngày 06/10/1017, cấp cho ông **Nguyễn Quang H1** theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2017/2358548/HĐBĐ ngày 27/10/2017.

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, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hữu T2**, ông **Nguyễn Quang M**, bà **Trần Thị D**, ông **Nguyễn Văn G**, bà **Trần Thị Đ** và anh **Nguyễn Văn Nhất L2** kháng cáo đối với Bản án KDTM sơ thẩm số: 13/2025/KDTM-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị, cụ thể:

- Ông **Nguyễn Hữu T2** kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm: Đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số 02/2017/2358548/HĐTC ngày 27/10/2017 vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 117, TĐĐ số 21, địa chỉ tại **xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Trị)** theo Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số 02/2017/2358548/HĐTC ngày 27/10/2017.

- Ông **Nguyễn Quang M** kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm: Đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 191/2009/HĐTCBT3 ngày 10/3/2009 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01/2015/2358548/TTBS ngày 08/7/2015 vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng liên quan đến quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 62, TĐĐ số 55, địa chỉ tại **phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Trị)** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 191/2009/HĐTCBT3 ngày 10/3/2009 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01/2015/2358548/TTBS ngày 08/7/2015.

- Bà **Trần Thị D** kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm: Đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 191/2009/HĐTCBT3 ngày 10/3/2009 giữa **Ngân hàng TMCP N** và ông **Nguyễn Quang M**, bà **Phan Thị C1** và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01/2015/2358548/TTBS ngày 08/7/2015 giữa **Ngân hàng B1** và ông **Nguyễn Quang M**, bà **Phan Thị Kim C1** vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng liên quan đến quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 62, TĐĐ số 55, địa chỉ tại **phường N, TP ., tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Trị)** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 191/2009/HĐTCBT3 ngày 10/3/2009 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01/2015/2358548/TTBS ngày 08/7/2015.

- Ông **Nguyễn Văn G**, bà **Trần Thị Đ** và anh **Nguyễn Văn Nhất L2** kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm:

+ Đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo trả nợ thay cho bên thứ ba số 979/2009/HĐTCBT3 ngày 19/8/2009 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 07/2015/2358548/TTBS ngày 08/7/2015 vô hiệu;

+ Đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo trả nợ thay cho bên thứ ba số 135/2009/HĐTCBT3 ngày 13/7/2009 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 02/2015/2358548/TTBS ngày 08/7/2015 vô hiệu;

+ Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tại **xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Trị)** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo trả nợ thay cho bên thứ ba số 979/2009/HĐTCBT3 ngày 19/8/2009 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 07/2015/2358548/TTBS ngày 08/7/2015;

+ Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng liên quan đến quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 07, địa chỉ tại phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đ, tỉnh Quảng Trị) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo trả nợ thay cho bên thứ ba số 135/2009/HĐTCBT3 ngày 13/7/2009 và Văn bản thoả thuận sửa đổi, bổ sung số 02/2015/2358548/TTBS ngày 08/7/2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và các nội dung kháng cáo bổ sung theo các văn bản gửi cho Tòa án.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, 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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T2, ông Nguyễn Quang M, bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị Đ và anh Nguyễn Văn Nhất L2, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 13/202025/KDTM-ST ngày 25/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1, tỉnh 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 toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Thẩm quyền giải quyết, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T2, ông Nguyễn Quang M, bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị Đ và anh Nguyễn Văn Nhất L2 về việc đề nghị Hội đồng xét xử xem xét:

[2.1]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T2 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 02/2017/2358548/HĐTC ngày 27/10/2017 ký giữa ông Nguyễn Anh T1 và Ngân hàng TMCP Đ3 vô hiệu do ngôi nhà một tầng diện tích xây dựng 96 m² xây dựng năm 2011 xây trên thửa 117, tờ bản đồ 21 không liên quan đến tài sản thế chấp vì theo nội dung hợp đồng, chỉ thế chấp 1.469,8 m² đất và ngôi nhà cấp 4 diện tích 43,2 m² (Nhà duy nhất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 791609) nhưng trong hợp đồng thế chấp không mô tả, không được đăng ký trong giấy chứng nhận. Tài sản này không đồng sở hữu với người chủ sử dụng đất và không được xác định là tài sản thế chấp nhưng Tòa án sơ thẩm vẫn tuyên xử lý hợp đồng thế chấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T2, ông kháng cáo yêu cầu xác định nhà xây 96 m² là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của ông T2 và không thuộc phạm vi tài sản thế chấp và không bị xử lý cùng với quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy: Theo ông T2, nhà ông xây dựng trên đất từ

năm 2011 (có Ban cán sự Thôn xác nhận). Tuy nhiên, thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015 và năm 2017, khi thế chấp, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai có biên bản thẩm định ngày 09/10/2017 xác định tài sản trên đất chỉ có nhà xây diện tích 43,2 m² (không có tài sản nào khác) và Ngân hàng cũng không thừa nhận nhà ông T2 xây dựng trước thời điểm nhận thế chấp. Theo Hợp đồng điện giữa ông Nguyễn Hữu T2 và Điện lực Đ4 (Tổng Công ty Đ5) thì địa chỉ mua bán điện tại thôn T, T. Hợp đồng điện có hiệu lực kể từ ngày 10/01/2017 (được gia hạn 5 năm) trong khi địa chỉ thửa đất thế chấp là thôn T, xã T. Trong khi đó, Hợp đồng dịch vụ cấp nước số 563 được lập giữa Công ty C5 và hộ gia đình ông T2 có địa chỉ tại đường V, tổ G, T, T được lập ngày 20/5/2019. Do đó, việc ông T2 cho rằng, ông xây nhà trên thửa đất 117, tờ bản đồ 21 có địa chỉ tại thôn T, xã T (cũ) từ năm 2011, trước thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp là không có căn cứ. Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không vi phạm những điều kiện dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T2 tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu do có tài sản khác trên đất không thuộc sở hữu của người chủ sử dụng đất. Không thuộc trường hợp áp dụng Án lệ số 11/2017 ngày 14/12/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để giải quyết. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng chấp nhận việc sau này xử lý tài sản thế chấp sẽ thanh toán giá trị ngôi nhà bằng tiền cho ông T2. Hai bên có quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định của pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quang M và bà Trần Thị D yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 191/2009/HĐTCBT3 ngày 10/3/2009 và Văn bản thỏa thuận bổ sung số 01/2015 ngày 08/7/2015 vô hiệu do hợp đồng thế chấp vi phạm điều kiện về chủ thể ký kết vì thửa đất số 62, tờ bản đồ 55 được cấp cho hộ ông Nguyễn Quang M gồm 5 thành viên (bố mẹ ông M và 3 anh em trai) nhưng chỉ có ông M ký hợp đồng thế chấp còn không có chữ ký của các thành viên khác trong hộ, đơn đăng ký thế chấp viết không đúng số thửa, thực trạng trên đất có hai căn nhà nhưng biên bản thẩm định thì chỉ phản ánh có một căn nhà, không nói rõ phạm vi đảm bảo của hợp đồng thế chấp là đảm bảo cho khoản vay nào, người thế chấp không được thông báo quá trình cấp tín dụng, Hội đồng xét xử thấy:

[2.2.1] Hợp đồng thế chấp số 191/2009/HĐTCBT3 ngày 10/3/2009 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 08/7/2015 thì bên thế chấp là ông Nguyễn Quang M, bà Phan Thị Kim C1 thế chấp thửa đất số 62, tờ bản đồ 55, địa chỉ tại phường N (cũ) – nay là phường Đ - theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/12/2002 ghi cấp cho hộ ông Nguyễn Quang M (theo quyết định cấp đất của UBND thị xã Đ số 2454 ngày 03/12/2002) để đảm bảo khoản vay cho Công ty T4 tại Ngân hàng TMCP N, sau đó chuyển sang Ngân hàng TMCP Đ3. Theo văn bản số 246 ngày 24/01/2024 của Công an thành phố Đ (cũ), tại thời điểm năm 2002 hộ gia đình bà D gồm 5 người gồm hai ông bà và 3 người con (ông M, ông H3 và ông H1). Nguồn gốc thửa đất nói trên do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H6. Theo giấy nhượng đất do bà D, ông M cung cấp thì thửa đất trên có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị H6 nhượng đất cho bà Trần Thị D vào ngày 02/8/1995 giá 55.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông M do chi nhánh Văn phòng Đ6 (cũ), (nay là chi nhánh khu vực 6) cung

cấp thì thửa đất 62, tờ bản đồ 55 có nguồn gốc từ việc ông **Nguyễn Văn M1** nhận chuyển nhượng đất của bà **Nguyễn Thị H6**- giấy chuyển nhượng có xác nhận của Tiểu Khu trưởng Khu 3 và chứng thực của **UBND phường N** (cũ) vào ngày 02/8/1995. Đơn đăng ký quyền sử dụng đất và biên bản thẩm định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều ghi tên ông **Nguyễn Quang M** và không thể hiện tên các thành viên trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận. Vì vậy, mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi “Hộ ông” nhưng khẳng định bản chất thửa đất thuộc quyền sử dụng của cá nhân ông **Nguyễn Quang M**, không liên quan đến các thành viên khác.

Thửa đất nói trên cũng đã thế chấp nhiều lần ở các ngân hàng khác nhau đảm bảo cho việc vay vốn tín dụng và sau đó được xóa thế chấp và trong các lần thế chấp đó, chỉ có ông **M** ký thế chấp.

Vì vậy, nội dung kháng cáo của ông **M** và bà **D** về việc hợp đồng thế chấp liên quan đến thửa đất 62, tờ bản đồ 55 vi phạm về chủ thể ký kết dẫn đến vô hiệu hợp đồng là không có căn cứ.

[2.2.2] Kháng cáo nội dung đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu do vi phạm thời gian công chứng, địa điểm công chứng và văn bản thỏa thuận bổ sung hợp đồng vô hiệu do không công chứng, Hội đồng xét xử thấy: Theo Điều 43 Luật Công chứng thì thời hạn công chứng là 02 ngày kể từ ngày công chứng viên nhận được hồ sơ đề nghị công chứng. Trong trường hợp phức tạp thì thời hạn công chứng là 10 ngày. Hợp đồng thế chấp được lập tại **Ngân hàng N** nhưng sau 17 ngày mới đến công chứng tại **Văn phòng C6** tỉnh Quảng Bình (cũ). Tuy nhiên, điều này không dẫn đến vô hiệu hợp đồng vì không vi phạm các Điều luật dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự. Hai bên đã được công chứng viên chứng thực chữ ký và văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng. Tại văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng không được công chứng. Tuy nhiên, nội dung hai bên thỏa thuận có đăng ký bổ sung thế chấp (thay chủ thể nhận thế chấp) nên không thuộc trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu.

[2.2.3] Kháng cáo về nghĩa vụ đảm bảo hợp đồng thế chấp: Ông **M** kháng cáo phía Ngân hàng không thông báo khoản vay có đảm bảo. Tuy nhiên, theo nội dung bổ sung của hợp đồng đã ghi rõ: “Đảm bảo cho mọi khoản vay của **Công ty T4**”. Vì vậy nội dung kháng cáo này không có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm, theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất nói trên. Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất lớn hơn so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận (đo lần một tầng 46,1m² và đo lần 2 tầng 44,2 m² so với giấy chứng nhận) và công trình xây dựng xây vượt quá ranh giới cấp giấy chứng nhận. Phần công trình xây vượt ranh giới cấp giấy chứng nhận nếu có tranh chấp thì buộc tháo dỡ theo quy định.

[2.3] Xét nội dung kháng cáo của bà **Trần Thị Đ**, ông **Nguyễn Văn G** và anh **Nguyễn Văn Nhất L2**:

[2.3.1] Liên quan đến hợp đồng thế chấp số 979/2009/HDTCBTB ngày 18/8/2009 và văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 07/2015/2358548/TTBS ngày 08/7/2015 – Thế chấp thửa đất số 44, tờ bản đồ 21, giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất mang tên hộ bà **Trần Thị Đ**, ông **Nguyễn Văn G** nhưng chỉ có bà **Đ**, ông **G** ký hợp đồng thế chấp, các thành viên khác trong hộ như anh **Nguyễn Văn Nhất L2** và chị **Nguyễn Khánh C2** không ký vào hợp đồng thế chấp là vi phạm về chủ thể ký hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của anh **L2**, Hội đồng xét xử thấy: Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy nguồn gốc thửa đất do Lâm trường cấp cho ông **G**, bà **Đ** là công nhân lâm trường để làm nhà ở. Tại giấy chứng nhận cấp đất làm nhà ở có xác nhận của Lâm trường, bà **Đ** ghi rõ: “Hai vợ chồng chúng tôi đã được lãnh đạo Lâm trường cấp cho một lô đất để làm nhà ở nằm trên lô đất của Lâm trường tách ra để cấp cho cán bộ công nhân viên để làm nhà ở...”. Như vậy, rõ ràng đối tượng được cấp đất làm nhà ở là cán bộ công nhân lâm trường (Bà **Đ**, ông **G**). Anh **L3** và chị **Khánh C2** không thuộc đối tượng được cấp đất. Đơn xin cấp giấy chứng nhận cũng không thể hiện tên của các con ông **G**, bà **Đ**. Vì vậy có thể khẳng định, mặc dù giấy chứng nhận ghi cấp cho hộ ông **G**, bà **Đ** nhưng bản chất quyền sử dụng đất là của cá nhân ông **G** bà **Đ** mà không thuộc quyền sử dụng của các thành viên khác trong hộ gia đình.

+ Nội dung kháng cáo về điều kiện thế chấp nhà ở: Theo ông **Gia bà Đ2** và người đại diện theo ủy quyền thì nhà ba tầng nằm trên thửa đất số 44, tờ bản đồ 21 chưa được đăng ký quyền sở hữu nên không đủ điều kiện để thế chấp theo Điều 91 Luật nhà ở năm 2006 (tương ứng với Điều 118 Luật nhà ở năm 2014) và theo hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là nhà 3 tầng, kết cấu mỗi sàn 130 m², tuy nhiên theo kết quả thẩm định của Tòa cấp sơ thẩm xác định trên đất có nhà 2 tầng + mái và diện tích mỗi sàn là 109,3 m², Hội đồng xét xử thấy: Theo Điều 323 Bộ luật Dân sự quy định “Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất. Nhà chưa đăng ký quyền sở hữu nhưng không có tranh chấp về quyền sở hữu, cho dù không đủ điều kiện thế chấp thì vẫn bị xử lý cùng với quyền sử dụng đất theo Điều 323 Bộ luật Dân sự.

Những mô tả về tài sản trên đất ghi trong hợp đồng so với kết quả thẩm định tại chỗ có sự khác nhau (nhà ba tầng và nhà hai tầng có mái, sàn xây dựng diện tích chênh lệch nhau) nhưng phía người thế chấp đều thừa nhận trên thửa đất số 44, tờ bản đồ 21 đang thế chấp có nhà xây hai tầng và thuộc quyền sở hữu của chủ sử dụng đất. Đây là những lỗi về mô tả tài sản thế chấp, không làm sai lệch cơ bản đối tượng thế chấp hoặc làm mất đối tượng thế chấp nên không thuộc trường hợp vô hiệu hợp đồng. Quá trình xử lý tài sản này căn cứ vào hiện trạng tài sản thì hành án có tại thời điểm thi hành án để xử lý theo quy định.

+ Về phạm vi đảm bảo của hợp đồng thế chấp: theo Điều 1 của Hợp đồng thế chấp 979/2009/HDDTCBT3 thì các tài sản nhà đất được đảm bảo cho các khoản vay của **Công ty T4** với **Ngân hàng N Chi nhánh Q** nhưng không nói rõ đảm bảo khoản vay nào và theo hợp đồng tín dụng nào. Ngân hàng không hề thông báo cho Người thế chấp tài sản biết về việc cấp tín dụng cho **Công ty T4**. Do đó việc Ngân hàng cố tình cho **Công ty T4** vay gấp nhiều lần giá trị tài sản đảm bảo, không thông báo và không được bên thế chấp đồng ý làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên thế chấp, Hội đồng xét xử thấy: Theo Điều 293 Bộ luật Dân sự thì nghĩa vụ có thể được đảm bảo một phần hoặc toàn bộ theo thỏa thuận

hoặc theo quy định của pháp luật, nếu không thỏa thuận hoặc pháp luật không quy định phạm vi đảm bảo thì nghĩa vụ coi như được đảm bảo toàn bộ, kể cả nghĩa vụ trả lãi, tiền phạt và bồi thường thiệt hại. Tại Điều 1 Hợp đồng 979 cũng đã ghi rõ “...Bên thế chấp đồng ý thế chấp tài sản quy định tại Điều 2 của Hợp đồng để đảm bảo cho các nghĩa vụ thanh toán bao gồm nhưng không giới hạn nợ gốc, nợ lãi, nợ quá hạn tại các hợp đồng tín dụng được ký giữa Ngân hàng và khách hàng trước và sau thời điểm này...”. Tại văn bản bổ sung hợp đồng, các bên cũng đã thỏa thuận đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ. Sự thỏa thuận này cũng phù hợp quy định của pháp luật nên cho dù không thông báo về hạn mức cho vay cũng không thể dẫn đến vô hiệu hợp đồng thế chấp.

+ Xét các nội dung kháng cáo về việc công chứng hợp đồng vi phạm địa điểm thủ tục công chứng, không ký nháy vào các trang hợp đồng là những lỗi về trình tự thủ tục, không vi phạm các Điều dẫn đến Hợp đồng vô hiệu. Các bên không ký nháy vào các trang nhưng nội dung ghi trong hợp đồng phù hợp với ý chí các bên tham gia ký kết, không có biểu hiện lừa dối, nhầm lẫn, giả tạo và các trường hợp khác dẫn đến vô hiệu hợp đồng.

[2.3.2] Kháng cáo của bà **Đ2**, ông **G** yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp số 135/2009/HĐTCBT3 ngày 13/7/2009 giữa **Ngân hàng V1** và bà **Trần Thị Đ**, ông **Nguyễn Văn G** (gọi tắt là hợp đồng 135) và văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 02/2015/2358548/TTBS ngày 08/7/2015 giữa **B1**, bà **Trần Thị Đ**, ông **Nguyễn Văn G** và bên được đảm bảo là **Công ty T4** vô hiệu do không xác định được đối tượng thế chấp 300 m² đất ở nằm ở vị trí nào trong thửa đất 165, tờ bản đồ số 07 diện tích 845 m² để xử lý, nếu có yêu cầu thi hành án thì theo Điều 411 BLDS do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nên vô hiệu; Nhà trên đất chưa đăng ký quyền sở hữu nên không đủ điều kiện thế chấp theo quy định tại Điều 91 Luật Nhà ở; Về xử lý tài sản thế chấp có mờ mờ: Theo bản vẽ đo đạc thì hiện trạng sử dụng đất thể hiện có một ngôi mộ diện tích 3,9 m². Nếu xử lý tài sản thế chấp trong đó có phần ngôi mộ thì không phù hợp chính sách của Nhà nước đối với quan hệ dân sự quy định tại Điều 7 Bộ Luật Dân sự, không có khả năng thi hành án trên thực tế; Vi phạm do văn bản bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực, vi phạm địa điểm và thủ tục công chứng, vi phạm điều kiện ký từng trang hợp đồng và vi phạm điều kiện chủ thể (Tại phần hợp đồng chỉ nêu rõ bên thế chấp và bên nhận thế chấp và không có chủ thể **Công ty T4** nhưng phần cuối hợp đồng lại có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và đóng dấu công ty); Ngân hàng rút một phần yêu cầu, chỉ yêu cầu xử lý 300 m² đất ở, không xử lý toàn bộ thửa đất nhưng án sơ thẩm không đình chỉ một phần yêu cầu này là vi phạm tố tụng, Hội đồng xét xử thấy:

Trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người sử dụng đất không xác định ranh giới giữa đất ở với các loại đất khác. Tuy nhiên, người kháng cáo cho rằng, không thể xác định được vị trí đất ở nên không thi hành án được để vô hiệu hợp đồng là không có căn cứ. Theo quy định tại Điều 143 Luật Đất đai năm 2013 thì đất ở là đất để xây dựng nhà ở và các công trình phụ khác. Theo kết quả thẩm định ở cấp sơ thẩm, trên đất có một nhà xây cấp 4, một nhà kho và một ngôi mộ xây. Theo yêu cầu của Ngân hàng, Tòa ngừng phiên tòa để xem xét thẩm định lại và yêu cầu đơn vị đo đạc xác định vị trí đất ở tại vị trí theo hiện trạng sử dụng

căn cứ mục đích sử dụng đất được pháp luật quy định (được xác định từ điểm 1,2,7,14, 13, 12 trên sơ đồ - phụ lục kèm bản án). Phần ngôi mộ 3,7 m² nằm ngoài phần diện tích nói trên.

Vì vậy kháng cáo cho rằng không xác định được vị trí đất ở và ảnh hưởng đến ngôi mộ có trên đất là không có căn cứ.

Về điều kiện tài sản chưa đăng ký và các vi phạm khác về thủ tục, địa điểm công chứng đã được nhận định như nhận định tại hợp đồng 979 nêu trên, không vi phạm các điều kiện vô hiệu hợp đồng. Mặc dù Văn bản bổ sung hợp đồng không có công chứng nhưng có đăng ký thay đổi nội dung thể chấp theo quy định.

Theo nội dung đơn khởi kiện, Ngân hàng yêu cầu nếu Công ty T4 không trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết thì yêu cầu xử lý các tài sản theo các hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bên thứ ba, trong đó có hợp đồng thế chấp số 135/2009/HĐTCBT3 ngày 13/7/2009 giữa Ngân hàng V1 và bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn G và văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 02/2015/2358548/TTBS ngày 08/7/2015 giữa B1, bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn G. Theo nội dung hợp đồng thế chấp và nội dung đăng ký giao dịch đảm bảo, sự thừa nhận của bên thế chấp và bên nhận thế chấp thì đối tượng thế chấp theo hợp đồng 135 là 300 m² đất ở chứ không phải toàn bộ thửa đất. Nên việc Ngân hàng rút yêu cầu xử lý toàn bộ thửa đất không phải là rút một phần yêu cầu mà thực chất xác định lại đúng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng hai bên đã ký kết nên án sơ thẩm tuyên xử lý tài sản theo hợp đồng mà không cần đình chỉ do Ngân hàng rút một phần yêu cầu như kháng cáo nêu.

Từ những nhận định trên, thấy rằng không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Quang M, bà Trần Thị D, bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn G, anh Nguyễn Văn Nhất L2, ông Nguyễn Hữu T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 13/2025/KDTM - ST ngày 25/9/2025 của Tòa án khu vực 1 Quảng Trị.

[3] Về chi phí thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm: Chi phí hết 8.700.000 đồng. Ngân hàng B1 tự nguyện chịu nên không buộc các đương sự kháng cáo phải chịu. Trả tại phiên tòa cho Ngân hàng số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn dư ra sau khi chi phí.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông M, ông T2, anh Nguyễn Văn Nhất L2 phải chịu án phí KDTM –PT theo luật định. Miễn án phí KDTM phúc thẩm cho bà Trần Thị Đ và ông Nguyễn Văn G và bà Trần Thị D.

[5]. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T2 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 02/2017/2358548/HĐTC ngày 27/10/2017 ký giữa ông Nguyễn Anh T1 và Ngân hàng TMCP Đ3 vô hiệu; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quang M và bà Trần Thị D về yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 191/2009/HĐTCBT3 ngày 10/3/2009 ký giữa Ngân hàng TMCP N- Chi nhánh Q

ông Nguyễn Quang M, bà Phan Thị Kim C1 và Văn bản thỏa thuận bổ sung số 01/2015/2358548/TTBS ngày 08/7/2015 giữa Nguyễn Quang M, Phan Thị Kim C1 và Ngân hàng TMCP Đ3 – Chi nhánh Q vô hiệu; Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn G và anh Nguyễn Văn Nhất L2 yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 979/2009/HĐTCBT3 ngày 19/8/2009 ký giữa bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn G và Ngân hàng TMCP N- Chi nhánh Q và văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp 979/2009/HĐTCBT3 ngày 19/8/2009 số 07/2015/2358548/TTBS ngày 08/7/2015 ký giữa Nguyễn Văn G, Trần Thị Đ và Ngân hàng TMCP Đ3 – Chi nhánh Q vô hiệu; Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn G về yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số 135/2009/HĐTCBT3 ngày 13/7/2009 ký giữa bà Trần Thị Đ, ông Nguyễn Văn G và Ngân hàng TMCP N- Chi nhánh Q và văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp 135/2009/HĐTCBT3 ngày 13/7/2009 số 02/2015/2358548/TTBS ngày 08/7/2015 ký giữa Nguyễn Văn G, Trần Thị Đ và Ngân hàng TMCP Đ3 – Chi nhánh Q vô hiệu, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 13/2025/KDTM - ST ngày 25/9/2025 của Tòa án khu vực 1 Quảng Trị.

Trường hợp Công Ty TNHH T4 không thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ3 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm cho các khoản vay là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 21, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 412184 cấp ngày 27/5/2014, địa chỉ thửa đất tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (cũ) mang tên hộ bà, ông Trần Thị Đ, Nguyễn Văn G theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo trả nợ thay cho bên thứ ba số 979/2009/HĐTCBT3 ngày 19/08/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 07/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015.

- Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 07, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 984453 tại phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (cũ) mang tên Bà Trần Thị Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo trả nợ thay cho bên thứ ba số 135/2009/HĐTCBT3 ngày 13/07/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 02/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015.

- Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 55, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 351500 cấp ngày 03/12/2002 địa chỉ thửa đất tại N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (cũ) mang tên hộ ông Nguyễn Quang M theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 191/2009/HĐTCBT3 ngày 10/03/2009 và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐTC số 01/2015/2358548/TTBS ngày 08/07/2015.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 21, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BV 791609, cấp ngày 11/02/2015, địa chỉ thửa đất tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (cũ) mang tên ông Nguyễn Anh T1 theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 02/2017/2358548/HĐTC ngày 27/10/2017.

Ghi nhận việc Ngân hàng chấp nhận sau này xử lý tài sản thế chấp sẽ thanh toán giá trị ngôi nhà bằng tiền cho ông Nguyễn Hữu T2. Hai bên có quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm: Chi phí hết 8.700.000 đồng. Ngân hàng B1 tự nguyện chịu nên không buộc các đương sự kháng cáo phải chịu. Trả tại phiên tòa cho Ngân hàng số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn dư ra sau khi chi phí 1.300.000 đồng.

3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Miễn án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm cho bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị Đ. Ông Nguyễn Hữu T2, ông Nguyễn Quang M và anh Nguyễn Văn Nhất L2 mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: 0000955 ngày 17/10/2025, biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: 0000956 ngày 17/10/2025 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: 0002152 ngày 03/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị
- THADS tỉnh Quảng Trị
- TAND Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Từ Thị Hải Dương