

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 03/2026/KDTM-PT.

Ngày 22/5/2026.

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng thế chấp
tài sản”*

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Hải;

Các Thẩm phán:

Ông Phan Hồng Phước

Ông Dương Viết Hải

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Nhật Ánh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

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

Ngày 22 tháng 5 năm 2026, tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số: 01/2026/TLPT-KDTM ngày 12 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ngân hàng N1; địa chỉ: Số B L, phường T, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: ông Tạ An L - Giám đốc ngân hàng Ô chi nhánh M; Người được ủy quyền lại: Bà Võ Thị H - Trưởng phòng khách hàng, Ngân hàng N1 chi nhánh M; địa chỉ: Tổ dân phố E, xã M, tỉnh Quảng Trị. Bà H có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Công ty TNHH X (sau đây viết tắt là Công ty X); địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố A, xã M, tỉnh Quảng Trị; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Hữu C, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ dân phố B, xã M, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị T, sinh năm: 1963; địa chỉ: Tổ dân phố B, xã M, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T: ông Đinh Hữu C, sinh năm 1995, địa chỉ: Tổ dân phố B, xã M, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

- Anh Đinh Minh T1, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ dân phố A, xã M, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt.

- Anh **Đinh Tuấn L1**, địa chỉ: **Tổ dân phố A, xã M, tỉnh Quảng Trị**. Vắng mặt.
 - Ông **Đình Xích T2**, địa chỉ: **Tổ dân phố A, xã M, tỉnh Quảng Trị**. Vắng mặt.
 - Ủy ban nhân dân xã **M**, tỉnh Quảng Trị, địa chỉ trụ sở: **Tổ dân phố B, xã M, tỉnh Quảng Trị**. Vắng mặt.
 - Ông **Đinh Quý N**, địa chỉ: **Số B T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị**. Vắng mặt.
- Người đại diện theo ủy quyền cho ông **Đinh Quý N**: Ông **Đình Hoàng S**. Địa chỉ: **Số B T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị**. Có mặt.
- Bà **Đinh Thị Thanh H1**, địa chỉ: **số B T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị**. Có mặt.

Do có kháng cáo của ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1**, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 24 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Quảng Trị; trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, cùng các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

* Nguyên đơn trình bày: **Ngân hàng N1** khởi kiện **Công ty X** đã được Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa xét xử sơ thẩm và buộc bị đơn **Công ty TNHH X** phải trả cho nguyên đơn **Ngân hàng N1** đến ngày 24/12/2024 tổng cộng là 3.839.136.986 đồng (*ba tỷ tám trăm ba mươi chín triệu một trăm ba mươi sáu nghìn chín trăm tám mươi sáu đồng*), trong đó: Tiền nợ gốc 3.000.000.000 đồng (*ba tỷ đồng*); tiền lãi trong hạn: 735.164.383 đồng (*bảy trăm ba mươi lăm triệu một trăm sáu mươi tư nghìn ba trăm tám mươi ba đồng*); tiền lãi quá hạn: 103.972.603 đồng (*một trăm linh ba triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm ba mươi đồng*) và xử lý tài sản thế chấp. Tuy nhiên, bản án số: 02/2024/KDTM-ST ngày 24/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa bị kháng nghị đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm. Tại Bản án phúc thẩm số: 04/2025/KDTM-PT ngày 26/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã hủy một phần bản án số: 02/2024/KDTM-ST ngày 24/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa để giải quyết lại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 04052021-DMT/HĐTC ngày 04/5/2021 được ký kết giữa ngân hàng với ông **Đinh Minh T1**: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 198m², thửa đất số 102, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM484188 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 28/5/2018 cho ông **Đinh Minh T1**. Hiện các tài sản thế chấp đang do ông **Đinh Minh T1**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Đinh Minh T1** trình bày: ông **T1** không có ý kiến gì thêm. Bản thân ông đã ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất với Ngân hàng theo như ngân hàng đã trình bày. Nếu **Công ty X** vi phạm hợp đồng thì đề nghị Ngân hàng tự phát mại tài sản không phải khởi kiện đến Tòa án để giải quyết vụ án tranh chấp. Về phần đất 34,2m² do **UBND xã**

M quản lý có nguồn gốc đất của ông nội anh T1 anh T1 đề nghị không giao lại cho Ngân hàng nếu ngân hàng thỏa thuận bồi thường một khoản tiền hợp lý, ông T1 nhập phần đất này vào đất thế chấp để ngân hàng phát mại. Về phần đất ông N lấn sang đất thế chấp từ trước đến nay anh với ông N không tranh chấp gì nên anh không có yêu cầu gì. Về phần đất anh T1 xây dựng lấn sang đất của ông T2 anh sẽ tháo dỡ phần hàng rào xây dựng lấn sang đất ông T2 để trả lại đất cho ông T2.

* Đại diện bị đơn ông Đinh Hữu C trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, hiện tại công ty TNHH X còn nợ ngân hàng số tiền gốc là 3.000.000.000 đồng kèm theo các khoản lãi chưa trả theo yêu cầu của ngân hàng. Bản thân ông C cũng mong muốn trả nợ cho ngân hàng, tuy nhiên do hoạt động làm ăn thua lỗ, khó khăn nên không có khả năng trả nợ. Khi vay thì ông, bà T, ông T1 có ký kết 02 hợp đồng thế chấp đất và tài sản trên đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với khoản vay. Việc ngân hàng khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản là không đúng. Vì nếu bên Công ty vi phạm hợp đồng thì đề nghị Ngân hàng tự phát mại tài sản không phải khởi kiện đến Tòa án để giải quyết vụ án tranh chấp.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Đinh Tuấn L1 trình bày: anh là cháu của ông Đinh Quý N được ông N cho ở nhờ tại ngôi nhà của ông N, anh không biết việc ông N xây nhà lấn chiếm sang đất của anh T1.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Quý N anh Đinh Hoàng S trình bày: Theo như anh S được biết thì gia đình ông N không xây nhà lấn chiếm vào đất của anh T1. Khu đất của gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/7/2006, xây nhà từ năm 2006, sử dụng ổn định lâu dài, không có tranh chấp từ trước đến nay. Vì vậy, ông đề nghị xem xét lại việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T1 tại thời điểm năm 2018 có đúng với hiện trạng thực tế hay không; đồng thời xem xét việc thẩm định hồ sơ cho vay của Ngân hàng quản lý, sử dụng. Đến thời điểm xét xử hôm nay Công ty X vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng theo như phần bản án sơ thẩm 02/2024/KDTM- ST ngày 24/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa đã có hiệu lực pháp luật. Do đó để đảm bảo thu hồi vốn vay, Ngân hàng N1 yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Quảng Trị xét xử xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LCL 04052021 - ĐMT/HĐTC ngày 04/5/2021 được ký kết giữa ngân hàng với ông Đinh Minh T1 để thu hồi vốn cho ngân hàng.

* Bà Trần Thị T vợ ông C trình bày: Nhất trí như ý kiến của ông C.

* Bà Đinh Thị Thanh H1 trình bày: Năm 2003 gia đình bà được UBND huyện M có quyết định cấp đất, đến năm 2006, gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã xây nhà trên thửa đất được cấp. Được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đinh Minh T1 được cấp năm 2018 (tức là sau khi bà xây nhà 12 năm), nên bà thấy đất của ông T1 được cấp sau đã chồng lên đất của gia đình bà đã xây nhà ở. Trong suốt thời gian đó, ông T1 cũng xác định trước Tòa án rằng gia đình bà và gia đình ông T1 không có tranh chấp đất. Tuy nhiên, tại Bản án số 02/2024/KDTM-ST ngày 24/12/2024 của Tòa án nhân

dân huyện Minh Hóa có ghi rằng gia đình bà “xây nhà lấn vào phần đất của anh **T1** với diện tích 19,4m²”. Bà nghị phán quyết này cần được xem xét, cân nhắc kỹ hơn vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà do Ủy ban nhân dân huyện M cấp năm 2006, còn của ông **T1** do Sở T cấp năm 2018. Việc xác định bà có xây nhà lấn vào phần đất của ông **T1** hay không cần phải có ý kiến xác thực của hai cơ quan cấp đất nói trên để bảo đảm chính xác, bởi thực tế đã có 2 tờ bản đồ quy hoạch khác nhau ở 2 thời điểm khi ra quyết định cấp đất. Mặt khác, trong quá trình cấp thửa đất cho ông **T1**, gia đình bà không được mời ký xác nhận ranh giới đất hiện trạng (giáp ranh) theo quy định với tư cách là hộ liên kề.

- Đại diện Ủy ban nhân dân xã M trình bày: Căn cứ công văn số 241/UBND-NNMT ngày 27/3/2025 của UBND huyện M để xử lý phần đất 34,2m² tại thửa đất 102, tờ số 7 và xem xét tạm giao diện tích đất trên cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản thế chấp để liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Đối với thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số CM484188 mang tên **Đinh Minh T1**, thửa đất số 102 tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất **Tổ dân phố A, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình, nay là Tổ dân phố A, xã M, tỉnh Quảng Trị** đúng quy định của pháp luật. Đối với thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 102, tờ bản đồ số 07, đất **Tổ dân phố A, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình, nay là Tổ dân phố A, xã M tỉnh Quảng Trị** mang tên ông **Đinh H2**, bà **Cao Thị B** số vào số GCN: CH03021, số phát hành GCN: CL544471, ngày 26/4/2018, căn cứ Quyết định của UBND huyện M ngày 31/5/2005 về việc giao đất cho ông **H2** và bà **B**, báo cáo kết quả thẩm tra, kiểm tra thực địa của chi nhánh Đăng ký đất đai huyện M thì UBND huyện M cấp đất đúng trình tự, thủ tục pháp luật.

* Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 24 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ vào các Điều 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào các Điều 274, 295, 297, 298, 299, 317, 318, 319, 320 và Điều 405 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào các Điều 30, 35, 39, 157, 158, 227, 228, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng N1** đối với bị đơn **Công ty TNHH X** về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp*”.

2. **Ngân hàng N1** có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là: toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 484188 đứng tên **Đinh Minh T1**, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: **tổ dân phố A, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình (nay là Tổ dân phố A, xã M, tỉnh Quảng Trị)** theo hiện trạng sử dụng tại các mốc điểm 2,3,5,6 sơ đồ thẩm định thửa đất số 102 tờ bản đồ số 7 ngày 12/5/2025. Buộc anh **Đinh Minh T1** tháo dỡ và di dời các tài sản trên đất để trả lại diện tích 9,9m² cho ông **T2** tại các mốc điểm 2, 3, 8, 7 sơ đồ thẩm định thửa đất số 102 tờ bản đồ số 7 ngày 12/5/2025. Buộc anh **T1** tháo dỡ và di dời các công trình trên diện tích đất 34,2m² để tách rời với tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng theo các mốc điểm 3,4,8,9 sơ đồ thẩm định thửa đất số 102 tờ bản đồ số 7 ngày 12/5/2025.

Buộc ông **Đinh Quý N**, bà **Đinh Thị Thanh H1** bồi thường giá trị phần diện tích đất đã lấn chiếm sang diện tích đất của anh **Đinh Minh T1** là 19,4m² tại các mốc điểm 1, 4, 5, 6 theo kết quả và sơ đồ thẩm định thửa đất số 102 tờ bản đồ số 7 ngày 12/5/2025 giá trị được xác định tại thời điểm thi hành án để bồi thường cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/12/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1** kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Không chấp nhận việc bồi thường phần diện tích 19,4m² cho **Ngân hàng A**. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2, tỉnh Quảng Trị, theo hướng không chấp nhận việc bồi thường phần diện tích 19,4m² cho **Ngân hàng A**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- *Về thủ tục tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định lại của cấp phúc thẩm, kết quả đo vẽ tại thực địa do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 4 tỉnh Quảng Trị đo vẽ (ký ngày 14/5/2026) đã thể hiện phần diện tích đất và nhà của ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1** không lấn chiếm sang diện tích đất của anh **Đinh Minh T1** 19,4m² (đã thể chấp) như kết luận của bản án sơ thẩm. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 309 của Bộ luật TTDS năm 20015, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1**, sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 24 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2, tỉnh Quảng Trị, theo hướng không buộc ông **Đinh Quý N**, bà **Đinh Thị Thanh H1** bồi thường giá trị phần diện tích đất đã lấn chiếm sang diện tích đất của anh **Đinh Minh T1** là 19,4m² theo giá trị được xác định tại thời điểm thi hành án để bồi thường cho Ngân hàng.

Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án được làm trong thời hạn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để giải quyết, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1**, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại diện tích đất và nhà của ông, bà **Đinh Quý N**, bà **Đinh Thị Thanh H1**, vì cho rằng nhà và đất của ông bà không lấn chiếm sang phần đất thế chấp của ông **Đinh Minh T1** như bản án sơ thẩm xác định.

[2.2]. Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của người kháng cáo, tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại diện tích nhà và đất của ông **N**, bà **H1** theo yêu cầu. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo vẽ tại thực địa do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 4 tỉnh Quảng Trị đo vẽ (ký ngày 14/5/2026) cho kết quả: Ngôi nhà 2 tầng nằm trên diện tích đất của thửa đất số 599, tờ bản đồ số 7, tại **tổ dân phố A, xã M, tỉnh Quảng Trị** (đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ) đứng tên chủ sử dụng đất là ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1**.

[3]. Như vậy, theo kết quả kiểm tra, đo vẽ nêu trên thì nhà và đất của ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1** xây dựng và sử dụng đúng với diện tích, ranh giới thửa đất của ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1** đã được cấp Giấy CNQSDĐ, không lấn sang diện tích đất hộ liền kề của ông **Đinh Minh T1** là 19,4m² như bản án sơ thẩm kết luận.

[4]. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ tại thực của Tòa án cấp sơ thẩm không chính xác, dẫn đến quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông **Đinh Quý N**, bà **Đinh Thị Thanh H1** bồi thường giá trị phần diện tích đất đã lấn chiếm sang diện tích đất của anh **Đinh Minh T1** là 19,4m² tại các mốc điểm 1, 4, 5, 6 theo kết quả và sơ đồ thẩm định thửa đất số 102 tờ bản đồ số 7 ngày 12/5/2025 là không đúng.

[5]. Do đó, kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1** là có cơ sở, được chấp nhận.

[6]. Từ căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1**: Xác định nhà và đất của ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1** không xây dựng và sử dụng lấn sang phần diện tích đất hộ liền kề của ông **Đinh Minh T1** (đã được thế chấp cho Ngân hàng); Sửa bản án sơ thẩm: Không buộc ông **Đinh Quý N**, bà **Đinh Thị Thanh H1** bồi thường giá trị phần diện tích đất đã lấn chiếm sang diện tích đất của anh **Đinh Minh T1** là 19,4m² tại các mốc điểm 1, 4, 5, 6 theo kết quả và sơ đồ thẩm định thửa đất số 102 tờ bản đồ số 7 ngày 12/5/2025 giá trị được xác định tại thời điểm thi hành án để bồi thường cho Ngân hàng.

[7]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị và bản án sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật nên được giữ nguyên.

[8]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bà **Đinh Thị Thanh H1** phát biểu tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, nên cần chấp nhận.

[9]. Về án phí: Do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1** được chấp nhận nên ông **N** và bà **H1** không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1**.

Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 24 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2, tỉnh Quảng Trị về nội dung quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1**.

Căn cứ vào các Điều 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào các Điều 274, 295, 297, 298, 299, 317, 318, 319, 320 và Điều 405 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào các Điều 30, 35, 39, 157, 158, 227, 228, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng N1** đối với bị đơn **Công ty TNHH X** về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp*”.

2. **Ngân hàng N1** có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 484188 đứng tên **Đinh Minh T1**, thửa đất số 102, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: **tổ dân phố A, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình (nay là Tổ dân phố A, xã M, tỉnh Quảng Trị)** theo hiện trạng sử dụng tại các mốc điểm 2,3,5,6 sơ đồ thẩm định thửa đất số 102 tờ bản đồ số 7 ngày 12/5/2025.

Buộc anh **Đinh Minh T1** tháo dỡ và di dời các tài sản trên đất để trả lại diện tích 9,9m² cho ông **T2** tại các mốc điểm 2, 3, 8, 7 sơ đồ thẩm định thửa đất số 102 tờ bản đồ số 7 ngày 12/5/2025. Buộc anh **T1** tháo dỡ và di dời các công trình trên diện tích đất 34,2m² để tách rời với tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng theo các mốc điểm 3,4,8,9, theo sơ đồ thẩm định thửa đất số 102 tờ bản đồ số 7 ngày 12/5/2025.

Không buộc ông **Đinh Quý N**, bà **Đinh Thị Thanh H1** bồi thường cho **Ngân hàng N1** giá trị phần diện tích đất đã lấn chiếm sang diện tích đất của anh **Đinh Minh T1** là 19,4m² tại các mốc điểm 1, 4, 5, 6 theo kết quả và sơ đồ thẩm định thửa đất số 102 tờ bản đồ số 7 ngày 12/5/2025 giá trị được xác định tại thời điểm thi hành án để bồi thường cho **Ngân hàng N1**.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1** về việc chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn xét xử phúc thẩm số tiền 4.210.000 đồng (*bốn triệu hai trăm mười nghìn đồng*). Xác nhận ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1** đã nộp đủ.

4. Án phí phúc thẩm: Ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông **Đinh Quý N** và bà **Đinh Thị Thanh H1** số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp tại Thi hành

án dân sự tỉnh Quảng Trị, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002335 ngày 15/12/2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 2;
- THADS khu vực 2;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Hải

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Hồng Phước Dương Viết Hải

Nguyễn Thanh Hải

