

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 10/2026/KDTM-PT
Ngày 10-3-2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúy Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trường

Bà Vũ Thị Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Xuân Chính, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 50/2025/TLPT-KDTM ngày 22 tháng 12 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2025/KDTM-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q; địa chỉ trụ sở: Số B L, phường L, quận H (nay là phường H), thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Minh H và ông Phạm Quốc H1, đều là chuyên viên Phòng xử lý nợ miền B – Trung tâm xử lý nợ - Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 5031/2024/GUQ-BĐH.NCB ngày 24 tháng 7 năm 2024), bà H vắng mặt, ông H1 có mặt;

- Bị đơn: Công ty TNHH H7; địa chỉ trụ sở: P, tầng 15 Tòa nhà Trung tâm thương mại C1, số A L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng (nay là phường N, thành phố Hải Phòng); địa chỉ nhận thư: Số B lô I mở rộng, phường Đ, quận H,

thành phố Hải Phòng (nay là phường H, thành phố Hải Phòng);

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Quốc T, sinh năm 1969 - Giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đoàn Minh H2 và bà Nguyễn Thị H3; nơi cư trú: Tổ H, khu D, phường T, thành phố H (nay là phường H), tỉnh Quảng Ninh, đều vắng mặt;

2. Anh Bùi Văn H4 và chị Nguyễn Thị L; nơi cư trú: Thôn P, xã T, huyện K (nay là xã K), thành phố Hải Phòng, đều vắng mặt;

3. Ủy ban nhân dân xã K, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Xã K, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã K, thành phố Hải Phòng: Ông Nguyễn Văn Đ, Phó Trưởng phòng Kinh tế xã K là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 25/9/2025), vắng mặt;

4. Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ trụ sở: Số H đường B, phường H, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Quảng Ninh: Ông Lê Hoàng H5, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường H là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định số 517/QĐ-UBND ngày 24/9/2025), vắng mặt;

- Người kháng cáo: Công ty TNHH H7 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH H7 (sau viết tắt là Công ty) và Ngân hàng TMCP Q – chi nhánh Q1 (sau viết tắt là Ngân hàng hoặc N) đã ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số 06/23/HĐHM-9221 ngày 14/01/2023, phụ lục Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 001/23/PLHĐ/06/23/HĐHM-9221 ngày 14/01/2023 và các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ theo các lần vay cụ thể như sau:

1. Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 06/KUNN/06/23/HĐHM-9221 ngày 16/11/2023 (LD2332037910).

Số tiền giải ngân: 2.500.000.000 đồng, ngày nhận nợ: 16/11/2023; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; mục đích giải ngân: thanh toán tiền vận chuyển cho Công ty TNHH T2 theo Hóa đơn GTGT số 25 ngày 16/11/2023; lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên: Trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 9,5%. Lãi suất kỳ tiếp theo: áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh 03 tháng/

lần đảm bảo không thấp hơn mức lãi suất 10,5% năm, khách hàng phải trả lãi vay và nợ gốc cho Ngân hàng theo các nội dung cụ thể như sau: Ngày trả lãi vay đầu tiên: 25/12/2023, các ngày trả lãi vay tiếp theo: Ngày 25 hàng tháng, ngày trả lãi vay cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn vay; tiền lãi phải trả = dư nợ vay x lãi suất vay (%/năm) x số ngày vay thực tế chia (:) 365. Trong đó, số ngày vay thực tế tối thiểu là 01 ngày; lãi quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm; bên B phải trả hết gốc khoản vay vào ngày: 17/5/2024.

Ngày 16/11/2024, Ngân hàng đã giải ngân số tiền nêu trên vào số tài khoản 105000294888 tại Ngân hàng TMCP Q - CN Quảng Ninh, đơn vị thụ hưởng: Công ty TNHH T2.

2. Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 07/KUNN/06/HĐHM-9221 ngày 26/12/2023 (LD2336072989).

Số tiền giải ngân: 3.500.000.000 đồng, ngày nhận nợ: 26/12/2023, thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; mục đích giải ngân: thanh toán tiền vận chuyển cho Công ty TNHH T2 theo Hóa đơn GTGT số 26 ngày 26/12/2023. Lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên: Trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 9,5%. Lãi suất kỳ tiếp theo: áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh 03 tháng/lần đảm bảo không thấp hơn mức lãi suất 9% năm, khách hàng phải trả lãi vay và nợ gốc cho Ngân hàng theo các nội dung cụ thể như sau: Ngày trả lãi vay đầu tiên: 25/01/2024, các ngày trả lãi vay tiếp theo: Ngày 25 hàng tháng, ngày trả lãi vay cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn vay; tiền lãi phải trả = dư nợ vay x lãi suất vay (%/năm) x số ngày vay thực tế chia (:) 365. Trong đó, số ngày vay thực tế tối thiểu là 01 ngày; lãi quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm; bên B phải trả hết gốc khoản vay vào ngày: 27/6/2024.

Ngày 26/12/2023, Ngân hàng đã giải ngân số tiền nêu trên vào số tài khoản 105000294888 tại Ngân hàng TMCP Q - CN Quảng Ninh, đơn vị thụ hưởng: Công ty TNHH T2.

3. Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/KUNN/02/23/HĐHM-9221 ngày 27/12/2023 (LD2336133996).

Số tiền giải ngân: 3.490.000.000 đồng, ngày nhận nợ: 27/12/2023, thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; mục đích giải ngân: thanh toán tiền vận chuyển cho Công ty TNHH T2 theo Hóa đơn GTGT số 26 ngày 26/12/2023. Lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên: Trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 9%. Lãi suất kỳ tiếp theo: áp dụng mức lãi suất 9,5%/năm, khách hàng phải trả lãi vay và nợ gốc cho Ngân hàng theo các nội dung cụ thể như sau: Ngày trả lãi vay đầu tiên: 25/01/2024, các ngày trả lãi vay tiếp theo: Ngày 25 hàng tháng, ngày trả lãi vay cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn vay; tiền lãi phải trả = dư nợ vay x lãi suất vay (%/năm) x số ngày vay thực tế chia (:) 365. Trong đó, số ngày

vay thực tế tối thiểu là 01 ngày; lãi quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm; bên B phải trả hết gốc khoản vay vào ngày: 28/6/2024.

Ngày 27/12/2023, Ngân hàng đã giải ngân số tiền nêu trên vào số tài khoản 105000294888 tại Ngân hàng TMCP Q – CN Quảng Ninh, đơn vị thụ hưởng: Công ty TNHH T2.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên:

Ông Đoàn Minh H2 và bà Nguyễn Thị H3 đã ký với Ngân hàng NCB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06/23/HĐTC-9221 ngày 14/01/2023 số công chứng số 117 quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 với tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số: 01, có diện tích: 339,5 m², mục đích sử dụng đất: Đất ở: 300 m², đất trồng cây lâu năm: 39,5 m², thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài, đất trồng cây lâu năm: 50 năm, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất tại địa chỉ: Tổ B, khu D, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số AC 584759, số vào sổ cấp GCN: 15132 do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 26/8/2005 cho ông Đoàn Văn K và bà Trần Thị Đ1; ngày 27/7/2009, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên Môi trường Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh xác nhận ông Đoàn Minh H2 và bà Nguyễn Thị H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 65 được UBND phường T chứng thực ngày 09/7/2009.

Anh Bùi Văn H4 và chị Nguyễn Thị L đã ký với Ngân hàng NCB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06.3/DN/2023/HĐTC-QNH ngày 27/4/2023 số công chứng số 5728/HĐTC/2023, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 với tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số: 93.7, tờ bản đồ số: 01, có diện tích: 200 m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất, tại địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CK 985322, số vào sổ cấp GCN: CH00408 do UBND huyện K, thành phố Hải Phòng cấp ngày 09/02/2018, cập nhật tặng cho anh Bùi Văn H4 và vợ là chị Nguyễn Thị L ngày 17/4/2023.

Các tài sản bảo đảm nêu trên đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH H7 đã thanh toán cho N tổng số tiền là: 322.818.526 đồng, trong đó tiền gốc là: 0 đồng, số tiền lãi là: 322.818.526 đồng và không tiếp tục thực hiện trả nợ theo cam kết.

Quá trình vay vốn, Công ty TNHH H7 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng cho vay đã ký với N. Tạm tính đến ngày 17/07/2024, Công ty TNHH H7 còn nợ N số tiền là 9.744.186.028 đồng, trong đó: N ợ gốc: 9.490.000.000 đồng; nợ lãi: 254.186.028 đồng, trong đó: Lãi trong hạn: 126.155.149 đồng; lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 126.637.192 đồng; lãi chậm trả lãi: 1.393.687 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo, làm việc trực tiếp yêu cầu Công ty TNHH H7 trả nợ và chủ tài sản là ông Đoàn Minh H2 và bà Nguyễn Thị H3, anh Bùi Văn H4 và chị Nguyễn Thị L bàn giao tài sản bảo để NCB xử lý nhưng Công ty TNHH H7, ông Đoàn Minh H2 và bà Nguyễn Thị H3, anh Bùi Văn H4 và chị Nguyễn Thị L vẫn không thực hiện theo yêu cầu.

Yêu cầu khởi kiện:

- Buộc Công ty TNHH H7 thanh toán cho N tổng số tiền tạm tính đến ngày ngày 17/07/2024 là: 9.744.186.028 đồng (Bằng chữ: Chín tỷ, bảy trăm bốn mươi bốn triệu, một trăm tám mươi sáu nghìn, không trăm hai mươi tám đồng), bao gồm: Nợ gốc: 9.490.000.000 đồng và nợ lãi: 254.186.028 đồng, trong đó: Lãi trong hạn: 126.155.149 đồng; lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 126.637.192 đồng; lãi chậm trả lãi: 1.393.687 đồng.

- Buộc Công ty TNHH H7 phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh được quy định tại các Hợp đồng cho vay và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký với N kể từ ngày 18/07/2024 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

- Trường hợp Công ty TNHH H7 không thực hiện trả cho N toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm:

- + Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số: 01, có diện tích: 339,5 m² tại địa chỉ: Tổ B, khu D, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số AC 584759, số vào sổ cấp GCN: 15132 do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 26/8/2005 cho ông Đoàn Văn K và bà Trần Thị Đ1; ngày 27/7/2009, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên Môi trường Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh xác nhận

ông Đoàn Minh H2 và bà Nguyễn Thị H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 65 được UBND phường T chứng thực ngày 09/7/2009.

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 93.7, tờ bản đồ số: 01, có diện tích: 200 m² tại địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CK 985322, số vào sổ cấp GCN: CH00408 do UBND huyện K, thành phố Hải Phòng cấp ngày 09/02/2018, cập nhật tặng cho anh Bùi Văn H4 và vợ là chị Nguyễn Thị L ngày 17/4/2023.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH H7 vẫn phải tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi phát sinh cho N theo Hợp đồng cho vay và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ.

Tính đến ngày 26/9/2025, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền: 11.415.590.353 đồng, trong đó:

1. Nợ gốc: 2.500.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 12.449.262 đồng; nợ lãi quá hạn: 537.226.028 đồng; phạt chậm trả lãi: 1.701.153 đồng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 06/KUNN/06/23/HĐHM-9221 ngày 16/11/2023.

2. Nợ gốc: 3.500.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 56.479.456 đồng; nợ lãi quá hạn: 624.462.329 đồng; phạt chậm trả lãi: 7.318.871 đồng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 07/KUNN/06/23/HĐHM-9221 ngày 26/12/2023.

3. Nợ gốc: 3.490.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 57.226.443 đồng; nợ lãi quá hạn: 621.315.617 đồng; phạt chậm trả lãi: 7.411.194 đồng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/KUNN/06/23/HĐHM-9221 ngày 27/12/2023.

Bị đơn trình bày: Bị đơn thống nhất với nguyên đơn về việc ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp; đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số nợ cũng như về tài sản thế chấp và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bị đơn có ý kiến đối với tài sản thế chấp của anh H4, chị L chỉ đảm bảo cho khoản vay 2.500.000.000 đồng mà không phải cho toàn bộ khoản vay của bị đơn tại Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn H4 trình bày: Anh xác nhận anh và chị L có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số: 93.7, tờ bản đồ số: 01, có diện tích: 200 m², tại địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K (nay là xã K), thành phố Hải Phòng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty H7. Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Minh H2, bà Nguyễn Thị H3 trình bày: Ông bà xác nhận thế chấp nhà đất tại địa chỉ Tổ H khu D phường H cho khoản vay của Công ty H7 tại Ngân hàng Q, đề nghị Công ty H7 trả số tiền còn

nợ cho Ngân hàng để ông bà lấy lại tài sản bảo đảm. Ông bà đã nhận được tất các văn bản tố tụng Tòa án nhưng do đi lại đường xa và có công việc giải quyết nên đề nghị Tòa án xử vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh): Về hiện trạng đất: Diện tích hiện trạng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại tổ B, khu D, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh theo Bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất do Công ty Cổ phần T3 và đo đạc bản đồ Hạ Long đo đạc là 362,9 m², được giới hạn bởi các điểm (1, 15, 16, 17, 3, 4, 5, 18, 19, 7, 9, 10, 11, 12, 20, 13, 21, 1). Tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 339,5 m², trong đó: S1=0,7 m² gia đình không sử dụng, bị chồng lấn; S2 = 338,7 m² diện tích đang quản lý; S3 = 1,1 m² gia đình không sử dụng, bị chồng lấn; diện tích sử dụng ngoài ranh giới cấp giấy chứng nhận là: S4=5,2 m²; S5 = 13,2 m²; S6=5,8 m². Tổng diện tích thực tế sử dụng là S2+S4+S5+S6 = 362,9 m². Về tài sản trên đất: Có 03 công trình gồm: công trình thứ nhất là Nhà 02 tầng nổi, 01 tầng hầm gồm 02 phòng ngủ, 01 vệ sinh; tầng 1: 01 phòng khách, 01 phòng ngủ, 01 vệ sinh; tầng 2: phòng thờ, sân phơi, kết cấu: Móng, mái bê tông, cốt thép. Tường xây gạch quét sơn, sân lát gạch men, cửa ra vào bằng kính; công trình thứ hai là nhà cấp 4 mái tôn, kết cấu: móng bê tông cốt thép, mái tôn, tường xây gạch, sân lát gạch men, cửa ra vào bằng sắt; công trình thứ ba là nhà cấp 4 mái bê tông cốt thép, kết cấu: móng bê tông cốt thép, mái bê tông, tường xây gạch, sân lát gạch men, cửa ra vào bằng sắt. Cả 03 công trình trên đều do ông Đoàn Minh H2 và bà Nguyễn Thị H3 quản lý sử dụng.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2024 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng): Về hiện trạng đất: Diện tích theo hiện trạng sử dụng đất là 219,8 m², trong đó diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 200 m²; diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận là 19,8 m² gồm 02 phần (17,9 m² và 1,9 m²). Vị trí thửa đất: Thửa đất số 93.7, tờ bản đồ số 01, địa chỉ Thôn P, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng, phía Bắc giáp rãnh thoát nước, phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn M, phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn L1 và Nguyễn Văn H6, phía Tây giáp đường thôn. Tài sản trên đất: Nhà 02 tầng xây dựng kiên cố mái bằng, lợp tôn chống nắng, kết cấu công trình xây dựng bê tông, cốt thép, tường 20, có cổng, sân, tường bao và công trình phụ.

Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Quảng Ninh cung cấp như sau: Tại Biên bản làm việc ngày 08/8/2025, căn cứ Quyết định ủy thác của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng, căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/12/2024 và bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất (do Công ty cổ phần T3 lập), thấy có sự chênh lệch diện tích đất giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất

cấp cho ông Đoàn Minh H2 – bà Nguyễn Thị H3 và kết quả đo vẽ hiện trạng, Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Quảng Ninh cung cấp nội dung như sau:

- Phần diện tích $S1=0,7m^2$ nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: QSDĐ) đã cấp và trong BĐ ĐC (bản đồ địa chính) đo vẽ năm 1997, 2017 là diện tích gia đình không sử dụng, bị chồng lấn và không có công trình, kiến trúc trên diện tích này.

- Phần diện tích $S2=338,7m^2$ nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp và trong BĐ ĐC đo vẽ năm 1997, 2017 là diện tích gia đình đang quản lý sử dụng, không có việc chồng lấn.

- Phần diện tích $S3=1,1m^2$ nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp và trong BĐ ĐC đo vẽ năm 1997, 2017 là diện tích gia đình không sử dụng, bị chồng lấn và không có công trình, kiến trúc trên diện tích.

- Phần diện tích $S4=5,2m^2$ là diện tích sử dụng ngoài ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích này lấn chiếm ra thửa đất số 23 trong BĐ ĐC đo vẽ năm 1997 là diện tích đất giao thông do Ủy ban nhân dân phường Q2, có công trình, kiến trúc (tường rào, mái tôn).

- Phần diện tích $S5=13,2m^2$ là diện tích sử dụng ngoài ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Một phần diện tích này thuộc thửa đất số 33 do ông Nguyễn Văn C quản lý, sử dụng và một phần thuộc thửa đất số 34 trong BĐ ĐC đo vẽ năm 1997 là diện tích đất hoang do Ủy ban nhân dân phường quản lý, không có công trình, kiến trúc trên đất.

- $S6=5,8m^2$ là diện tích sử dụng ngoài ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích này lấn chiếm vào thửa đất số 23 trong BĐ ĐC đo vẽ năm 1997 là diện tích đất giao thông do Ủy ban nhân dân phường Q2. Trên diện tích này có một phần công trình nhà B2 của ông H2, bà H3.

Tại Biên bản làm việc ngày 24/9/2025, Ủy ban nhân dân phường H có ý kiến như sau: Đối với nội dung theo Thông báo số 42/TB-TA ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Hải Phòng, về việc xây dựng căn nhà 03 tầng (gồm 2 tầng nổi, 01 tầng hầm) tại thửa 32, tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ: Tổ B, khu D phường T, thành phố H (nay là phường H), tỉnh Quảng Ninh thuộc trường hợp phải xin cấp phép xây dựng. Qua rà soát hồ sơ lưu trữ tại UBND phường H, không có hồ sơ cấp phép xây dựng của công trình trên, chưa xác định được thời điểm xây dựng công trình này. UBND phường không lập hồ sơ xử phạt hành chính trong quá trình xây dựng đối với công trình. Về công trình nhà thuộc S6 theo bản đồ khảo sát vi phạm vào đất giao thông do UBND phường quản lý. Việc sử dụng phần đất S6 hiện nay phù hợp quy hoạch sử dụng đất, nếu gia đình cung cấp được giấy tờ chứng minh việc sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 thì sẽ được xem xét

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Quan điểm về việc giải quyết vụ án và xử lý tài sản thế chấp: UBND phường H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Về việc tháo dỡ một phần căn nhà (cụ thể là phần S6 theo bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất ngày 04/12/2024) có ảnh hưởng đến kết cấu và giá trị căn nhà 03 tầng hay không thì UBND phường không có cơ sở để trả lời nội dung này.

Ủy ban nhân dân xã K, thành phố Hải Phòng cung cấp như sau: Nguyên nhân diện tích thửa đất anh Bùi Văn H4 và vợ là chị Nguyễn Thị Lệ T1 so với GCNQSDĐ đất đã cấp, do ông bà Bùi Văn H4 sử dụng vào phần diện tích đất chưa sử dụng do UBND xã quản lý giáp phía Đông thửa đất và sử dụng vào một phần diện tích đất rãnh thoát nước giáp với phía Bắc thửa đất.

Theo cung cấp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H: Thửa số 32 tờ bản đồ số 01 thuộc tổ B khu D, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh được UBND thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 15132 ngày 26/8/2005 với diện tích 339,5 m² (trong đó: 300 m² đất ở và 39,5 m² đất TCLN) mang tên ông bà Đoàn Văn K - Trần Thị Đ1. Ông, bà Đoàn Minh H2 - Nguyễn Thị H3 nhận chuyển nhượng được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H xác nhận ngày 27/7/2009. Văn bản ngày 09/01/2023 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H (bản phô tô do Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền cung cấp kèm theo) trong đó thể hiện: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H thông tin địa chính của thửa đất số 32 tờ bản đồ số 01 (theo bản đồ địa chính đo năm 1997) - tương ứng thửa đất số 254, tờ bản đồ số 05 (theo bản đồ địa chính đo năm 2017) thuộc phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh theo đơn yêu cầu cung cấp thông tin địa chính của ông Đoàn Minh H2. Căn cứ bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất (bản phô tô) của ông (bà) Đoàn Minh H2 - Nguyễn Thị H3 kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/12/2024 do CTCP Tư vấn khảo sát và đo đạc bản đồ Hạ Long thể hiện: Giữa hiện trạng sử dụng đất và ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà Đoàn Minh H2 - Nguyễn Thị H3 có chênh lệch, cụ thể: Diện tích= 338,7 m² (S2) trong giấy chứng nhận, gia đình đang sử dụng; diện tích =1,8 m² (S1+S3) trong giấy chứng nhận, gia đình không sử dụng; diện tích 24,2 m² (S4+S5+S6) ngoài giấy chứng nhận, gia đình đang sử dụng, trong đó: Diện tích S4+S6 thuộc thửa đất số 23 tờ bản đồ số 01, diện tích S5 thuộc thửa đất số 34 tờ bản đồ số 01 và thửa đất số 33 tờ bản đồ số 01. Các thửa đất trên được xác định theo bản đồ địa chính đo năm 1997 và tại thời điểm năm 1997 thì các thửa đất số 23, 33 và 34 tờ bản đồ số 01 không mang tên ông bà Đoàn Minh H2 - Nguyễn Thị H3.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2025/KDTM-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng đã tuyên xử:

1. Buộc Công ty TNHH H7 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền tính đến ngày 26/9/2025 là 11.415.590.353 (mười một tỷ, bốn trăm mười lăm triệu, năm trăm chín mươi nghìn, ba trăm năm mươi ba) đồng theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 06/23/HĐHM-9221 ngày 14/01/2023 giữa bên cấp tín dụng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (N) - chi nhánh Q1 và khách hàng - bên được cấp tín dụng: Công ty TNHH H7; trong đó:

- Nợ gốc: 2.500.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 12.449.262 đồng; nợ lãi quá hạn: 537.226.028 đồng; phạt chậm trả lãi: 1.701.153 đồng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 06/KUNN/06/23/HĐHM-9221 ngày 16/11/2023.

- Nợ gốc: 3.500.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 56.479.456 đồng; nợ lãi quá hạn: 624.462.329 đồng; phạt chậm trả lãi: 7.318.871 đồng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 07/KUNN/06/23/HĐHM-9221 ngày 26/12/2023.

- Nợ gốc: 3.490.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 57.226.443 đồng; nợ lãi quá hạn: 621.315.617 đồng; phạt chậm trả lãi: 7.411.194 đồng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/KUNN/06/23/HĐHM-9221 ngày 27/12/2023.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp Công ty TNHH H7 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại:

2.1 Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 32, tờ bản đồ số: 01, có diện tích: 339,5 m², địa chỉ: Tổ B, khu D, phường T, thành phố H (nay là phường H), tỉnh Quảng Ninh theo (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số AC 584759, sổ vào sổ cấp GCN: 15132 do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 26/8/2005 cho ông Đoàn Văn K và bà Trần Thị Đ1; ngày 27/7/2009, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên Môi trường Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh xác nhận ông Đoàn Minh H2 và bà Nguyễn Thị H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 65 được UBND phường T chứng thực ngày 09/7/2009) để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đã cam kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06/23/HĐTC-9221 ngày 14/01/2023 và Thỏa

thuận ngày 14/01/2023 giữa bên nhận bảo đảm: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (N) – chi nhánh Q1 và bên bảo đảm: Ông Đoàn Minh H2 và bà Nguyễn Thị H3.

2.2. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 93.7, tờ bản đồ số: 01, có diện tích: 200 m², địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K (nay là xã K), thành phố Hải Phòng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CK 985322, sổ vào sổ cấp GCN: CH00408 do Ủy ban nhân dân huyện K, thành phố Hải Phòng cấp ngày 09/02/2018, cập nhật tặng cho anh Bùi Văn H4 và vợ là chị Nguyễn Thị L ngày 17/4/2023) để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đã cam kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06.3/DN/2023/HĐTC-QNH ngày 27/4/2023 và Thỏa thuận ngày 27/4/2023 giữa bên nhận bảo đảm: Ngân hàng TMCP Q (N) - chi nhánh Q1 và bên bảo đảm: Anh Bùi Văn H4 và chị Nguyễn Thị Lệ .

Trường hợp việc xử lý tài sản bảo đảm và tài sản gắn liền với đất không đủ trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì Công ty TNHH H7 phải tiếp tục trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền còn thiếu cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 16 tháng 10 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng nhận được đơn kháng cáo của Công ty TNHH H7, kháng cáo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2025/KDTM-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng với nội dung: Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xử lý phát mại từng tài sản tương ứng với từng khoản vay cụ thể. Công ty TNHH H7 đề nghị tất toán 02 khoản vay với tổng số tiền 6.990.000.000 đồng tương ứng với tài sản bảo đảm của Hợp đồng thế chấp số 06/23/HĐTC-9221 ngày 14/01/2023 của ông Đoàn Minh H2 và bà Nguyễn Thị H3, còn khoản vay với số tiền 2.500.000.000 đồng tương ứng với tài sản bảo đảm của Hợp đồng thế chấp số 06.3/DN/2023/HĐTC-QNH ngày 27/4/2023 giữa ông Bùi Văn H4 và bà Nguyễn Thị L thì Công ty TNHH H7 đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Về các hợp đồng vay và số tiền nợ bị đơn có ý kiến gì. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp của ông H2 bà H3 và anh H4 chị L là hai hợp đồng khác nhau và ký kết ở các thời điểm khác nhau. Việc ngân hàng yêu cầu công ty phải tất toán tất cả các khoản vay để lấy lại toàn bộ tài sản là không hợp lý. Nếu Ngân hàng giải thích với bị đơn về việc tài sản thế chấp đảm bảo cho tất cả các khoản vay thì bị đơn sẽ xem xét lại việc ký hợp đồng. Trong thời gian tới bị đơn sẽ làm việc với ngân hàng để tất toán số tiền khoảng 9.000.000.000 đồng.

Nguyên đơn giữ nguyên các nội dung yêu cầu khởi kiện và trình bày: Đối với việc Công ty H7 đề nghị xử lý phát mại từng tài sản tương ứng với từng khoản vay cụ thể thì tại các hợp đồng thế chấp đều quy định tài sản sẽ bảo đảm thêm cho tất cả các hợp đồng tín dụng khác trong thời gian 20 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Vì vậy ngân hàng không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Tòa án bác đơn kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sau khi tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

- *Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng; Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và Công ty TNHH H7 có đăng ký kinh doanh và hợp đồng tín dụng được ký kết đều có mục đích lợi nhuận, là tranh chấp về kinh doanh thương mại. Bị đơn là có trụ sở tại quận N, thành phố Hải Phòng (nay là phường N, thành phố Hải Phòng). Vì vậy Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 30; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét kháng cáo của bị đơn là trong thời hạn quy định của pháp luật, nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt. Xét, phiên tòa được mở lại lần thứ hai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 227, 228, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- *Về nội dung:* Xét kháng cáo của bị đơn:

[3] Giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và Công ty TNHH H7 có ký Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 06/23/HĐHM-9221 ngày 14/01/2023, phụ lục Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 001/23/PLHĐ/06/23/HĐHM-9221 ngày 14/01/2023 và các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ theo các lần vay cụ thể như sau:

[3.1] Thứ nhất, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 06/KUNN/06/23/HĐHM-9221 ngày 16/11/2023 (LD2332037910). Số tiền giải ngân: 2.500.000.000 đồng.

[3.2] Thứ hai, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 07/KUNN/06/HĐHM-9221 ngày 26/12/2023 (LD2336072989): Số tiền giải ngân: 3.500.000.000 đồng

[3.3] Thứ ba, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/KUNN/02/23/HĐHM-9221 ngày 27/12/2023 (LD2336133996). Số tiền giải ngân: 3.490.000.000 đồng.

[4] Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, những người có tài sản thế chấp đã ký các hợp đồng thế chấp:

[4.1] Ông Đoàn Minh H2 và bà Nguyễn Thị H3 đã ký với Ngân hàng NCB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06/23/HĐTC-9221 ngày 14/01/2023 số công chứng số 117 quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 với tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số: 01, có diện tích: 339,5 m², mục đích sử dụng đất: Đất ở: 300 m², đất trồng cây lâu năm: 39,5 m², thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài, đất trồng cây lâu năm: 50 năm, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất tại địa chỉ: Tổ B, khu D, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số AC 584759 do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 26/8/2005 cho ông Đoàn Văn K và bà Trần Thị Đ1; ngày 27/7/2009, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên Môi trường Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh xác nhận ông Đoàn Minh H2 và bà Nguyễn Thị H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 65 được UBND phường T chứng thực ngày 09/7/2009.

[4.2] Anh Bùi Văn H4 và chị Nguyễn Thị L đã ký với Ngân hàng NCB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06.3/DN/2023/HĐTC-QNH ngày 27/4/2023 số công chứng số 5728/HĐTC/2023, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 với tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số: 93.7, tờ bản đồ số: 01, có diện tích: 200 m², mục đích sử

dụng đất: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất, tại địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CK 985322, số vào sổ cấp GCN: CH00408 do UBND huyện K, thành phố Hải Phòng cấp ngày 09/02/2018, cập nhật tặng cho anh Bùi Văn H4 và vợ là chị Nguyễn Thị L ngày 17/4/2023.

[4.3] Xét các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, tự định đoạt, thỏa thuận, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật, Hợp đồng thế chấp tài sản đã được chứng thực và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự; Luật Đất đai và khoản 1 Điều 8, Điều 49, Điều 51, Điều 57 Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do đó, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đã có hiệu lực thực hiện đối với các bên.

[5] Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền theo các đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ vào số tài khoản 105000294888 tại Ngân hàng TMCP Q - CN Quảng Ninh, đơn vị thụ hưởng: Công ty TNHH T2.

[6] Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn không trả tiền nợ đúng hạn theo đúng thỏa thuận tại Điều 14 Hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng là có căn cứ.

[7] Về tài sản thế chấp: Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ.

[8] Đối với đề nghị tòa án xử lý phát mại từng tài sản tương ứng với từng khoản vay cụ thể của bị đơn: Theo Điều 4 về xử lý tài sản bảo đảm của các Hợp đồng thế chấp nêu trên đều quy định: *“Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ: Bên A được quyền xử lý tài sản bảo đảm đồng thời với tài sản gắn liền với đất để thu hồi một phần hoặc toàn bộ các khoản phải trả chưa đến hạn, nếu xảy ra một hoặc các trường hợp sau đây: a) khi đến hạn trả nợ (kể cả trường hợp phải trả nợ trước hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay) mà bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản phải trả của mình đối với bên A”* và theo thỏa thuận tại Điều 1 về nghĩa vụ được bảo đảm của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06.3/DN/2023/HĐTC-QNH ngày 27/4/2023: *“nghĩa vụ được bảo đảm là nghĩa vụ trả các khoản phải trả với số tiền tối thiểu bằng nợ gốc của bên được bảo đảm tại bên A tại thời điểm ký*

Hợp đồng này là 2.500.000.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn) và tôi đa bằng tổng của Các khoản phải trả”.

[9] Việc bị đơn cho rằng tài sản thế chấp của anh H4, chị L chỉ đảm bảo cho khoản vay 2.500.000.000 đồng là không có cơ sở. Do đó, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm nêu trên và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ là phù hợp với các Điều 292, 293, 295, 299 Bộ luật Dân sự.

[10] Từ các phân tích nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 35, Điều 39, Điều 227, 228, 296; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 275, 280, 299, 303, 323, 357, 385, 398, 463, 466, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; khoản 1, 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Điều 8, Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Công ty TNHH H7, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 09/2025/KDTM-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng;

1.1. Buộc Công ty TNHH H7 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền tính đến ngày 26/9/2025 là 11.415.590.353 (mười một tỷ, bốn trăm

mười lăm triệu, năm trăm chín mươi nghìn, ba trăm năm mươi ba) đồng theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 06/23/HĐHM-9221 ngày 14/01/2023 giữa bên cấp tín dụng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (N) - chi nhánh Q1 và khách hàng - bên được cấp tín dụng: Công ty TNHH H7; trong đó:

- Nợ gốc: 2.500.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 12.449.262 đồng; nợ lãi quá hạn: 537.226.028 đồng; phạt chậm trả lãi: 1.701.153 đồng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 06/KUNN/06/23/HĐHM-9221 ngày 16/11/2023.

- Nợ gốc: 3.500.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 56.479.456 đồng; nợ lãi quá hạn: 624.462.329 đồng; phạt chậm trả lãi: 7.318.871 đồng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 07/KUNN/06/23/HĐHM-9221 ngày 26/12/2023.

- Nợ gốc: 3.490.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 57.226.443 đồng; nợ lãi quá hạn: 621.315.617 đồng; phạt chậm trả lãi: 7.411.194 đồng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/KUNN/06/23/HĐHM-9221 ngày 27/12/2023.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2. Trường hợp Công ty TNHH H7 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại:

1.2.1 Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 32, tờ bản đồ số: 01, có diện tích: 339,5 m², địa chỉ: Tổ B, khu D, phường T, thành phố H (nay là phường H), tỉnh Quảng Ninh theo (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số AC 584759, số vào sổ cấp GCN: 15132 do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 26/8/2005 cho ông Đoàn Văn K và bà Trần Thị Đ1; ngày 27/7/2009, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên Môi trường Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Ninh xác nhận ông Đoàn Minh H2 và bà Nguyễn Thị H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 65 được UBND phường T chứng thực ngày 09/7/2009) để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đã cam kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06/23/HĐTC-9221 ngày 14/01/2023 và Thỏa thuận ngày 14/01/2023 giữa bên nhận bảo đảm: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (N) – chi nhánh Q1 và bên bảo đảm: Ông Đoàn Minh H2 và bà Nguyễn Thị H3.

1.2.2. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 93.7, tờ bản đồ số: 01, có diện tích: 200 m², địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện K (nay là xã K), thành phố Hải Phòng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CK 985322, số vào sổ cấp GCN: CH00408 do Ủy ban nhân dân huyện K, thành phố Hải Phòng cấp ngày 09/02/2018, cập nhật tặng cho anh Bùi Văn H4 và vợ là chị Nguyễn Thị L ngày 17/4/2023) để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đã cam kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06.3/DN/2023/HĐTC-QNH ngày 27/4/2023 và Thỏa thuận ngày 27/4/2023 giữa bên nhận bảo đảm: Ngân hàng TMCP Q (N) - chi nhánh Q1 và bên bảo đảm: Anh Bùi Văn H4 và chị Nguyễn Thị Lệ .

Trường hợp việc xử lý tài sản bảo đảm và tài sản gắn liền với đất không đủ trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì Công ty TNHH H7 phải tiếp tục trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền còn thiếu cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH H7 phải chịu 119.415.590 đồng (*một trăm mười chín triệu bốn trăm mười lăm nghìn năm trăm chín mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 58.872.093 đồng (*năm mươi tám triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn không trăm chín mươi ba*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003066 ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH H7 phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004939 ngày 24 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng, Công ty TNHH H7 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về quyền thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND khu vực 3-Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 3- Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Bùi Thị Thúy Hà

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Văn Dương Đặng Minh Hạnh

Bùi Thị Thúy Hà