TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2026/DS-PT
Ngày: 01 - 4 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp

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 tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Thẩm phán: Ông Dương Viết Hải và bà Lê Hoài Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Diễm Ý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Ngày 01/4/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 100/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 93/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2025, quyết định hoãn phiên tòa số 02/2026/QĐ-PT ngày 09/01/2026, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2026/QĐ-PT ngày 03/02/2026, quyết định tạm đình chỉ số 02/2026/QĐST-DS ngày 03/3/2026, quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 06/2026/QDDS-PT ngày 16/3/2026 và Thông báo mở lại phiên tòa số 150/TB-TA ngày 16/3/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP L1 (L2), địa chỉ: LPB T, số B đường T, phường H, TP Hà Nội, người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn C, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng L2 - Chi nhánh Q;

Người được uỷ quyền lại: Ông Trần Duy H, chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng L2 - Chi nhánh Q, địa chỉ: Số F đường T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị (văn bản uỷ quyền số 21/2025/UQ-QB ngày 13/01/2025), ông H có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trương Quang P, sinh năm 1988 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1993, cùng có nơi cư trú: Thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị (xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ), ông P vắng mặt, bà L vắng mặt.

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

+ Bà Mai Thị P1, sinh năm 1955, nơi cư trú: Thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị (xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ), vắng mặt.

+ Ông Trương Xuân V, bà Nguyễn Thị T1, nơi cư trú: Thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị (xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình cũ), có mặt.

Người kháng cáo: Ông Trương Xuân V và bà Nguyễn Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên toà nguyên đơn* Ngân hàng thương mại cổ phần L1 *(viết tắt là* L2*) trình bày:* Ngày 23/9/2023, Ngân hàng L2 và ông Trương Quang P, bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD4502023219 và các giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số L2 số 4502023219/01 ngày 29/6/2023 và số 4502023219/02 ngày 14/7/2023; hạn mức tín dụng được vay là 3.000.000.000 đồng; thời hạn vay 09 tháng. Các bên thỏa thuận lãi suất theo các giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết. Thực hiện đúng theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết ở trên, L2 đã giải ngân cho ông Trương Quang P và bà Nguyễn Thị L tổng số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng chẵn).

Ngày 29/6/2023, L2 giải ngân cho ông P, bà L theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4502023219/01 với số tiền 1.500.000.000 đồng, lãi suất trong hạn trong 03 tháng đầu là 9,57%, từ ngày 29/9/2023 đến hết thời gian vay lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần, theo quy định của Ngân hàng và được xác định trong từng thời kỳ; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả: 10%/năm.

Ngày 14/7/2023, L2 giải ngân cho ông P, bà L theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4502023219/02 với số tiền 1.500.000.000 đồng, lãi suất trong hạn trong 03 tháng đầu là 10,07%, từ ngày 14/10/2023 đến hết thời gian vay lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo quy định của Ngân hàng và được xác định trong từng thời kỳ; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả: 10%/năm.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 93, tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 628423 do UBND huyện Q (cũ) cấp ngày 01/06/2017, số vào sổ cấp GCN: CH 01467, đứng tên Mai Thị P1 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

HĐTC4502022154 ngày 15/06/2022, đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ngày 10/08/2022, Ngân hàng TMCP L1 - Chi nhánh Q1 (cũ) đã ký Giấy đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế với ông Trương Quang P. Hạn mức tín dụng đề nghị là: 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng chẵn) dư nợ thẻ tín dụng tính đến ngày 11/9/2025 là 151.382.121 đồng, trong đó nợ gốc: 86.637.382 đồng, nợ lãi: 64.744.739 đồng.

Các khoản vay đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 10/01/2024. L2 đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần để ông Trương Quang P và bà Nguyễn Thị L trả nợ nhưng ông P, bà L vẫn không thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký và theo các quy định của pháp luật. Vì vậy, ngân hàng L2 khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

Buộc ông Trương Quang P, bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP L1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/9/2025 là: 3.880.065.268 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.999.949.991 đồng, nợ lãi trong hạn: 67.809.657 đồng, nợ lãi quá hạn: 802.261.808 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 10.043.812 đồng; Buộc ông Trương Quang P thanh toán cho Ngân hàng TMCP L1 khoản tiền nợ thẻ tín dụng tính đến ngày 11/9/2025 là 151.382.121 đồng, trong đó nợ gốc: 86.637.382 đồng, nợ lãi: 64.744.739 đồng.

Đề nghị tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 12/9/2025 cho đến khi ông Trương Quang P, bà Nguyễn Thị L thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký và Giấy đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 10/08/2022.

Trong trường hợp ông Trương Quang P, bà Nguyễn Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho L2, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP L1 có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 93, tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị đã được UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 628423 ngày 01/06/2017, số vào sổ cấp GCN: CH 01467, đứng tên Mai Thị P1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC4502022154 ngày 15/06/2022, đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với L2. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho L3.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị L *trình bày*: Bà và chồng là ông Trương Quang P có ký kết Hợp đồng tín dụng số HĐTD4502023219 ngày 29/06/2023 với Ngân hàng TMCP L1 vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này thì bà Mai Thị P1 đã thế chấp

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 93, tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 628423 do UBND huyện Q (cũ) cấp ngày 01/06/2017, số vào số cấp GCN: CH 01467, đứng tên bà Mai Thị P1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC4502022154 ngày 15/06/2022. Quá trình thực hiện hợp đồng, gia đình bà luôn cố gắng trả nợ đúng hạn nhưng thời gian gần đây gia đình gặp nhiều khó khăn nên vợ chồng tôi không có khả năng để trả nợ. Hiện nay Ngân hàng khởi kiện thì bà không có ý kiến gì, đề nghị phía Ngân hàng xem xét giảm lãi suất vì quá cao và tạo điều kiện để vợ chồng bà và bên thế chấp tài sản bán tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị P1 *trình bày:* Bà đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC4502022154 ngày 15/06/2022 để thế chấp thửa đất số 93, tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 628423 do UBND huyện Q (cũ) cấp ngày 01/06/2017, số vào số cấp GCN: CH 01467, đứng tên bà Mai Thị P1 để đảm bảo khoản vay đã ký kết theo hợp đồng tín dụng số HĐTD4502023219 ngày 29/06/2023 giữa ông Trương Quang P, bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng TMCP L1 vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Trong trường hợp ông P và bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng L2 bà đồng ý xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại bản tự khai ngày 18/8/2025 và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Xuân V *và bà* Nguyễn Thị T1 *trình bày*: Thửa đất số 94 tờ bản đồ số 9 tại xã N, tỉnh Quảng Trị có nguồn gốc do bố mẹ của ông V cho vợ chồng vào năm 1990 và đến năm 2000 vợ chồng ông bà được UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2007 đến năm 2009, vợ chồng ông bà và ông Trương Quang P2 là chủ sử dụng thửa đất số 93 tờ bản đồ số 9 tại xã N, tỉnh Quảng Trị và vợ là bà Mai Thị P1 thống nhất thỏa thuận về ranh giới của hai thửa đất. Sau khi thỏa thuận thì hai gia đình đã góp tiền mua vật liệu và xây dựng tường rào phía trước làm ranh giới của hai thửa đất và hai gia đình sử dụng ổn định cho đến nay. Năm 2017, theo chính sách của Đảng, Nhà nước về việc cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật đất đai, gia đình ông bà đã chấp hành đầy đủ. Tuy nhiên, đến nay, gia đình ông bà không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án sơ thẩm số: 15/2025/DS- ST ngày 11 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ các khoản 1 Điều 30, Điều 35, 39, Điều 147, Điều 157, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 275, 317, 318, 335, 336, 463, 465, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự của Bộ luật Dân sự; Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng 2010; Điều 100 và 103 của Luật Các tổ chức tín dụng 2024; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP L1 *(*L3*) về việc buộc ông* Trương Quang P, *bà* Nguyễn Thị L *trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi theo Hợp đồng hạn mức tín dụng đã ký kết số HDTD4502023219 ngày 23/9/2023 và Giấy đề nghị giải nhân kiêm khế ước nhận nợ kèm theo.*

Buộc ông Trương Quang P *và bà* Nguyễn Thị L *phải trả cho* Ngân hàng TMCP L1 *(*L3*), tính đến ngày 11/9/2025 là: 3.880.065.268 đồng, trong đó nợ gốc: 2.999.949.991 đồng, nợ lãi trong hạn: 67.809.657đồng, nợ lãi quá hạn: 802.261.808 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 10.043.812 đồng.*

Buộc ông Trương Quang P *thanh toán khoản nợ gốc và lãi của khoản nợ thẻ tín dụng, tính đến ngày 11/9/2025 là: 151.382.121 đồng, trong đó nợ gốc: 86.637.382 đồng, nợ lãi: 64.744.739 đồng*

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (12/9/2025) cho đến khi thi hành án xong nợ gốc, ông Trương Quang P *và bà* Nguyễn Thị L *còn phải chịu thêm khoản tiền lãi, theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết số Hợp đồng hạn mức tín dụng đã ký kết số HDTD4502023219 ngày 23/9/2023 và Giấy đề nghị giải nhân kiêm khế ước nhận nợ giữa* L3 *và ông* Trương Quang P, *bà* Nguyễn Thị L. *Ông* Trương Quang P *phải chịu thêm khoản tiền lãi, theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Giấy đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế đã ký ngày 10/8/2022.*

3. Trường hợp ông Trương Quang P *và bà* Nguyễn Thị L *không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì* Ngân hàng TMCP L1 *(*L3*) có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp số HĐTC4502022154 ngày 15/06/2022 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 93, tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ* thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 628423 do* UBND huyện Q*, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 01/06/2017, số vào sổ cấp GCN: CH 01467, đứng tên* Mai Thị P1.

4. Khi xử lý tài sản để thu hồi nợ đối với tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số HĐTC4502022154 ngày 15/06/2022 thì Ngân hàng TMCP L1 *(*L3*) hoặc bà* Mai Thị P1 *phải buộc ông* Trương Xuân V, *bà* Nguyễn Thị T1 *tháo dỡ phần mái phi bro có diện tích 11,4m^2 xây lấn chiếm thửa đất số 93, tờ bản đồ số 9* xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị*) trước khi xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mực lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi hành cong tất cả các khoản tiền.

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

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Xuân V có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Xuân V giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa 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 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Xuân V bà Nguyễn Thị T1; sửa một phần bản án sơ thẩm: Buộc ông V bà T1 trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 88,1 m^2, trước khi xử lý tài sản thế chấp ông V bà T1 phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất lấn chiếm; sửa phần tuyên lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: 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 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; người kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông V bà T1 làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên chấp nhận để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn ông Trương Quang P bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị P1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng vắng mặt tại phiên toà lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng TMCP L1 khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trương Quang P, bà Nguyễn Thị L trả nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng và các giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết và xử lý tài sản thế chấp, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Trị.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã xác định: L2 và ông Trương Quang P, bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD4502023219 ngày 23/9/2023 với số tiền cấp tín dụng là 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay và lãi suất theo các giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký. L2 đã giải ngân cho ông Trương Quang P và bà Nguyễn Thị L với tổng số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

[3] Hợp đồng tín dụng và các Giấy đề nghị giải nhân kiêm khế ước nhận nợ đã ký giữa L3 và ông Trương Quang P, bà Nguyễn Thị L phù hợp quy định của pháp luật, các bên có năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, mục đích giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức, nội dung của hợp đồng tuân theo quy định của Điều 117, 119, 385, 405, 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng 2010. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Trương Quang P, bà Nguyễn Thị L đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng, toàn bộ khoản nợ trên đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 10/01/2024 và ngoài việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc theo thoả thuận thì ông P, bà L còn vi phạm nghĩa vụ trả lãi trên tổng số nợ gốc tại thời điểm thanh toán, tiền lãi phát sinh trên số lãi chưa thanh toán tương ứng với thời gian phải trả lãi trên nợ gốc là phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký và phù hợp với các quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết và tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn đều yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chậm trả; phía bị đơn đồng ý mà không có ý kiến phản đối. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Trương Quang P, bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP L1 (L3) tổng số tiền tính đến ngày 11/9/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) là: 3.880.065.268 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.999.949.991 đồng, nợ lãi trong hạn: 67.809.657 đồng, nợ lãi quá hạn: 802.261.808 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 10.043.812 đồng là có căn cứ.

Ngoài ra, ngày 10/08/2022, Ngân hàng TMCP L1 - Chi nhánh Q1 (cũ) đã ký Giấy đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế với ông Trương Quang P. Việc giao kết hợp đồng giữa ông Trương Quang P với Ngân hàng L2 được thực hiện đúng quy định của pháp luật và ông P được cấp hạn mức thẻ tín dụng là 100.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông P vi phạm nghĩa vụ trả nợ, khoản nợ chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 10/01/2024, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P thanh toán khoản nợ gốc và lãi, tính đến ngày 11/9/2025 là: 151.382.121 đồng, trong đó nợ gốc: 86.637.382 đồng, nợ lãi: 64.744.739 đồng là có căn cứ.

Những nội dung trên các bên đương sự không có kháng cáo và không bị kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Về xử lý tài sản thế chấp: phía Ngân hàng L2 với ông Trương Quang P, bà Nguyễn Thị L và bà Mai Thị P1 đã ký hợp đồng thế chấp số HĐTC4502022154 ngày 15/06/2022, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 93, tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 628423 do UBND huyện Q, tỉnh Quảng

Bình cấp ngày 01/06/2017, số vào sổ cấp GCN: CH 01467, đứng tên Mai Thị P1 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC4502022154 ngày 15/06/2022. Bà Mai Thị P1 thừa nhận thế chấp thửa đất trên để đảm bảo khoản vay tại hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD4502023219 ngày 23/9/2023 giữa L3 và ông Trương Quang P, bà Nguyễn Thị L.

[4.1] Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013; Điều 298 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên khi đăng ký giao dịch bảo đảm, các bên không biết được thửa đất bà Mai Thị P1 thế chấp bảo đảm, diện tích đất thực tế bị thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất đã cấp.

[4.2] Quá trình thu thập chứng cứ, Toà án sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định vào ngày 20/5/2025 đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 9 và tài sản trên đất đã thế chấp cho Ngân hàng.

Kết quả thẩm định: Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 09 xã H, huyện Q thuộc quyền sử dụng của bà Mai Thị P1, trên đất bà P1 xây dụng 01 nhà cấp bốn có diện tích 77,2 m²; một nhà phụ diện tích 20,1 m²; mái che có diện tích 42,2 m²; một phần tường rào có chiều dài 34,89m và một phần mái phi bro của gia đình ông Trương Xuân V, bà Nguyễn Thị T1 là chủ sử dụng thửa đất số 94 đã xây dựng lấn sang thửa đất số 93 của bà P1 theo giấy chứng nhận QSD đất đã cấp. Tòa án sơ thẩm đã quyết định: *"khi xử lý tài sản để thu hồi nợ đối với tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số HĐTC4502022154 ngày 15/06/2022 thì* Ngân hàng TMCP L1 *(*L3*) hoặc bà* Mai Thị P1 *phải buộc ông* Trương Xuân V, *bà* Nguyễn Thị T1 *tháo dỡ phần mái phi bro có diện tích 11,4m² xây lấn chiếm thửa đất số 93, tờ bản đồ số 9* xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị*) trước khi xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ"*.

[5] Xét kháng cáo của ông Trương Xuân V đối với phần bản án sơ thẩm liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp trong vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tài sản thế chấp trong vụ án là quyền sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CG 628423 do UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 01/06/2017, số vào sổ cấp GCN: CH 01467 đứng tên bà Mai Thị P1. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng thửa đất thế chấp với sự tham gia của các đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cơ quan chuyên môn theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất thực tế là 1.233,5 m² thiếu 88,7 m² so với diện tích 1.322,2 m² ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P1 và ông V đều xác nhận ranh giới sử dụng đất giữa hai bên là hàng rào do các bên cùng nhau chung tiền mua vật liệu xây dựng vào năm 2007 trước thời điểm bà P1 thế chấp cho Ngân hàng L2 năm 2022 và hiện hai gia đình đang quản lý, sử dụng ranh giới ổn định (BL139). *Theo quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự:"Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền".* Như vậy, ranh giới thửa đất số 93 và thửa đất số 94 được bà P3 và ông V xác nhận với

nhau theo đúng thực tế. Hơn nữa, tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, phía Ngân hàng L2 chỉ khảo sát hiện trạng nhà – đất và vẽ sơ đồ, vị trí thửa đất chứ không thẩm định, đo đạc cụ thể thửa đất số 93 nên không phát hiện diện tích đất bị thiếu là do lỗi từ phía Ngân hàng. Trong vụ án này, ngày từ cấp sơ thẩm Ngân hàng L2 không có yêu cầu giải quyết tranh chấp ranh giới về QSD đất, bà P1 cũng không có yêu cầu độc lập đòi lại phần diện tích đất đang do ông V quản lý. Qua xác minh, thu thập chứng cứ thì hiện nay giữa bà P1 với ông V đang có yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai phần diện tích đất giáp ranh giữa hai hộ và đã được UBND xã N, tỉnh Quảng Trị tổ chức hòa giải ngày 23/10/2025 nhưng không thành.

Từ nhận định trên, cần chấp nhận kháng cáo của ông V, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông V tháo dỡ công trình; việc xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện theo hiện trạng và trong phạm vi quyền sử dụng đất hợp pháp thực tế của bà P1 với diện tích 1.233,5 m^2 (từ các điểm 16-11-4-2-16). Trường hợp phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất giáp ranh giữa hộ gia đình bà P1 với ông V, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

* Đối với phần quyết định bản án tuyên chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, mặc dù không có kháng cáo, kháng nghị nhưng Bản án sơ thẩm tuyên: *"kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi hành xong tất cả các khoản tiền"* là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, cần sửa Bản án sơ thẩm tuyên *"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 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự"* là phù hợp với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

[7] Về án phí: Kháng cáo của ông V được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông V tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[8] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Xuân V và bà Nguyễn Thị Tuyệt đối V1 phần bản án sơ thẩm về xử lý tài sản thế chấp.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS- ST ngày 11 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4, tỉnh Quảng Trị về phần xử lý tài sản thế chấp và phần tuyên chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, cụ thể:

a) Không buộc hộ liền kề ông Trương Xuân V và bà Nguyễn Thị T1 phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất.

b) Trường hợp ông Trương Quang P và bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP L1 (L3) yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp số HĐTC4502022154 ngày 15/6/2022 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 93, tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ thôn T, xã N, tỉnh Quảng Trị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 628423 do UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình (cũ) cấp ngày 01/06/2017, số vào sổ cấp GCN: CH 01467 đứng tên Mai Thị P1 với diện tích thực tế là 1.233,5 m^2 (từ các điểm 16-11-4-2-16), có sơ đồ kèm theo.

- Trường hợp phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất (phần diện tích còn thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp cho bà P1) giữa bà Mai Thị P1 với ông Trương Xuân V, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

c) 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 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Xuân V và bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu, hoàn trả cho ông Trương Xuân V số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0000317 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 01/4/2026).

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND khu vực 4, tỉnh QT;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Thái Sơn