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

Bản án số: 01/2026/KDTM-PT
Ngày: 15/6/2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Hoàng Thị Hòa

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thu Hằng

Bà Bùi Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Đình Hải Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên: bà Nguyễn Thị Ngọc Thắm, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 15 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 01/2026/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 3 năm 2026, về việc *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"*.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2026/KDTM-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực a - Điện Biên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2026/QĐ-PT ngày 06/4/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2026/QĐ-PT ngày 28/4/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2026/QĐ-PT ngày 28/5/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần phát triển V; địa chỉ trụ sở: Tầng a, Tòa nhà x, Số a TT, phường H, Thành phố Hà Nội; *người đại diện theo pháp luật*: ông KH- Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần AK; địa chỉ trụ sở: Tầng a Tòa G, HC, phường O, Thành phố Hà Nội; *người đại diện theo pháp luật*: ông Lê Mạnh H, chúc vụ: Tổng giám đốc; *người đại diện theo ủy quyền*: ông Nguyễn Mạnh Q - Thành viên Ban Điều hành - Giám đốc Khối Phê duyệt tín dụng kiêm Giám đốc Khối Xử lý nợ (theo Văn bản ủy quyền số 76-1/UQ-TGĐ.26 ngày 26/02/2026); *người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Mạnh Q*: ông Lê Việt P, cán bộ xử lý nợ Ngân hàng TMCP AK, địa chỉ: Tầng a, Tòa G, HC, phường O, Thành phố Hà Nội, bà Đặng Thị Út L - Phó Phòng Khách hàng doanh nghiệp vừa và nhỏ, ông Mai Xuân T - Chuyên viên Khách hàng cá

nhân - Chi nhánh Đ - Ngân hàng TMCP AK, cùng địa chỉ: Số 675, đường V, tổ dân phố a, phường Đ (trước đây là phường T, thành phố Đ), tỉnh Điện Biên *(theo Giấy ủy quyền số 449/UQ-TGĐ.26 ngày 17/4/2026)* (*theo Hợp đồng ủy quyền số 270/UQ.V-ABB ngày 24/9/2025*) (ông Lê Việt P và bà Đặng Thị Út L có mặt, ông Mai Xuân T vắng mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH NĐB; địa chỉ trụ sở: bản B, phường Đ (trước đây là xã T, thành phố Đ), tỉnh Điện Biên; *người đại diện theo pháp luật*: ông Trần Hải N, chức vụ: Giám đốc, địa chỉ: Tổ dân phố a, phường Đ (trước đây là phường H, thành phố Đ), tỉnh Điện Biên (có mặt).

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

- Ông Nguyễn Quốc T, bà Trần Thị N, anh Nguyễn Thế A, chị Nguyễn Thu T; cùng địa chỉ: Đội a, phường M (trước đây là xã T, huyện Đ), tỉnh Điện Biên. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị N, ông Nguyễn Thế A:* ông Nguyễn Quốc T (theo giấy ủy quyền ngày 03/3/2025) (ông Nguyễn Quốc T có mặt; bà Trần Thị N, anh Nguyễn Thế A, chị Nguyễn Thu T vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Quốc T: ông Nguyễn Văn H, ông Chu Quang Q - Luật sư Công ty Luật TNHH Hà Trọng Đ và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; địa chỉ: Tầng a, Tòa nhà a, Ngõ b đường Trương Công G, phường C, Thành phố Hà Nội (có mặt).

- Cháu Nguyễn Việt A và cháu Nguyễn Hoàng A; cùng địa chỉ: Đội a, phường M (trước đây là xã T, huyện Đ), tỉnh Điện Biên. *Người đại diện theo pháp luật của hai cháu Nguyễn Việt A, cháu Nguyễn Hoàng A:* anh Nguyễn Thế A - bố đẻ (vắng mặt).

- Phòng Công chứng a tỉnh Điện Biên; địa chỉ: Tổ dân phố a, phường Đ, tỉnh Điện Biên; *người đại diện theo pháp luật*: bà Đỗ Thị Thu H, chức vụ: Trưởng phòng (vắng mặt).

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần AK; địa chỉ trụ sở: Tầng a Tòa G, HC, phường Thành phố Hà Nội; *người đại diện theo pháp luật*: ông Lê Mạnh H, chức vụ: Tổng giám đốc; *người đại diện theo ủy quyền*: ông Nguyễn Mạnh Q - Thành viên Ban Điều hành - Giám đốc Khối Phê duyệt tín dụng kiêm Giám đốc Khối Xử lý nợ (theo Văn bản ủy quyền số 76-1/UQ-TGĐ.26 ngày 26/02/2026); *người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Mạnh Q*: ông Lê Việt P, cán bộ xử lý nợ Ngân hàng TMCP AK, địa chỉ: Tầng a, Tòa G, HC, phường O, Thành phố Hà Nội, bà Đặng Thị Út L - Phó Phòng Khách hàng doanh nghiệp vừa và nhỏ, ông Mai Xuân T - Chuyên viên Khách hàng cá nhân - Chi nhánh Đ - Ngân hàng TMCP AK, cùng địa chỉ: Số a, đường VNG, tổ dân phố a, phường Đ (trước đây là phường T, thành phố Đ), tỉnh Điện Biên *(theo Giấy ủy quyền số 449/UQ-TGĐ.26 ngày 17/4/2026)* (ông Lê Việt P và bà Đặng Thị Út L có mặt, ông Mai Xuân T vắng mặt).

4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Quốc T - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/11/2018 Ngân hàng TMCP AK (viết tắt là AK) cùng Công ty TNHH NĐB (sau đây viết tắt là Công ty NĐB) đã ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số 5030/18/TD-TT/XXXII với nội dung cụ thể như sau:

- Hạn mức cho vay: 4.100.000.000 đồng *(Bốn tỷ một trăm triệu đồng*).

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động hoạt động sản xuất, kinh doanh.

- Thời hạn rút vốn: 12 tháng (*kể từ ngày 07/11/2018 đến ngày 07/11/2019*).

- Thời hạn vay của mỗi món vay: Được ghi trên giấy nhận nợ, không quá 09 tháng.

- Lãi suất cho vay, thời điểm điều chỉnh lãi suất: Được quy định trên từng giấy nhận nợ.

- Lãi quá hạn: Khi khoản vay không trả đúng hạn, ngoài khoản lãi phải trả theo giấy nhận nợ, Bên vay phải chịu thêm khoản tiền lãi quá hạn = Số nợ gốc bị quá hạn x 50% lãi suất cho vay trong hạn x số ngày quá hạn.

Lãi chậm trả đối với khoản lãi vay không trả đúng hạn = Số dư nợ lãi quá hạn x số ngày quá hạn x 10%/năm: 365

Tổng tiền lãi phải trả đối với các khoản vay không trả đúng hạn = Tiền lãi trong hạn + tiền lãi quá hạn.

AK đã giải ngân cho Công ty NĐB theo các Giấy nhận nợ sau đây:

Số tiền: VNĐ

STT	Giấy Nhận nợ	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Lãi suất (%/năm)	Số tiền giải ngân
1	5030/18/TD-TT/XXXII.04	02/8/2019	03/5/2020	Linh hoạt	1.000.000.000
2	5030/18/TD-TT/XXXII.05	05/8/2019	06/5/2020		980.000.000
3	5030/18/TD-TT/XXXII.06	07/8/2019	08/5/2020		990.000.000
4	5030/18/TD-TT/XXXII.07	09/8/2019	10/5/2020		1.030.000.000
Tổng cộng					**4.000.000.000**

2. Để bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng nêu trên tại AK của Công ty NĐB, các ông bà sau đã thế chấp tài sản là:

- Ông Nguyễn Quốc T và bà Trần Thị N đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 214; tờ bản đồ số: 337-đ tại địa chỉ: a, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 8986ab, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00993/QSDĐ do UBND huyện ĐB, tỉnh Điện Biên cấp ngày 13/5/2008; Hợp đồng thế chấp tài sản số 5334/18/TC-TT/XXXXII, số công chứng 2540/2018 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐ-TCBĐS ngày 07/11/2018 tại Phòng Công chứng a tỉnh Điện Biên. Đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật ngày 08/11/2018. Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 38/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019.

- Ông Nguyễn Thế A đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 214; tờ bản đồ số: 337-đ tại địa chỉ: a, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 897056, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01421/QSDĐ do UBND huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 05/11/2008; Hợp đồng thế chấp tài sản số 5335/18/TC-TT/XXXXII, số công chứng 2539/2018 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐ-TCBĐS ngày 07/11/2018 tại Phòng Công chứng a tỉnh Điện Biên. Đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật ngày 08/11/2018; Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 39/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty NĐB đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng. Đến nay, Công ty NĐB mới trả cho AK 1.126.010.305 đồng nợ gốc; 268.197.615 đồng nợ lãi trong hạn và 379.983 đồng nợ lãi quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo, công văn yêu cầu Công ty trả nợ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định, nhưng cả Công ty và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng.

Tính đến ngày 26/01/2026, dư nợ của Công ty NĐB như sau:

Đơn vị: VN đồng

STT	Giấy Nhận nợ	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Tổng nợ
1	5030/18/TD-TT/XXXII.04	35.065.695		28.574.866	63.640.561
2	5030/18/TD-TT/XXXII.05	880.000.000		725.949.370	1.605.949.370
3	5030/18/TD-TT/XXXII.06	990.000.000		815.911.890	1.805.911.890
4	5030/18/TD-TT/XXXII.07	986.924.000		797.395.252	1.766.319.252
Tổng cộng		**2.873.989.695**		**2.367.831.378**	**5.241.821.073**

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, AK đã tiến hành khởi kiện Công ty NĐB.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 24/9/2025, AK đã bán khoản nợ của Công ty NĐB tại AK cho Công ty Cổ phần phát triển V (sau đây viết tắt là Công ty V) theo thỏa thuận giữa 02 bên tại Hợp đồng mua bán khoản nợ số 270/HĐMBN.AK-V. Như vậy, kể từ ngày 24/9/2025, toàn bộ quyền chủ nợ và quyền sở hữu đối với khoản nợ của Công ty NĐB tại AK được chuyển giao từ AK sang cho Công ty V. Cùng ngày 24/9/2025, Công ty V và AK đã ký kết Hợp đồng ủy quyền số 270/UQ.V-AK. Theo đó, Công ty V đã ủy quyền cho AK toàn quyền thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của Công ty V đối với khoản nợ của Công ty N.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho đến ngày xét xử sơ thẩm là:

- Buộc Công ty NĐB thanh toán cho Công ty V tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 5030/18/TD-TT/XXXII ngày 07/11/2018 tính đến ngày

26/01/2026 là **5.241.821.073** đồng, trong đó: Nợ gốc: **2.873.989.695** đồng; Lãi quá hạn: **2.367.831.378** đồng.

- Buộc Công ty NĐB phải có nghĩa vụ trả cho Công ty V số nợ lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 27/01/2026 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ vay cho Công ty V.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH NĐB không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Công ty Cổ phần phát triển V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại đồng thời toàn bộ các tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Công ty Cổ phần phát triển V. Các tài sản bảo đảm là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 214; tờ bản đồ số: 337-đ tại địa chỉ: a, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 898637, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00993/QSDĐ do UBND huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 13/5/2008 cho ông Nguyễn Quốc T;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 214; tờ bản đồ số: 337-đ tại địa chỉ: a, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 897056, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01421/QSDĐ do UBND huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 05/11/2008 cho ông Nguyễn Thế A;

(Số liệu thực tế theo sơ đồ đo ngày 26/6/2025)

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty NĐB đối với Công ty V. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty Nam Thủy vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Công ty V.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không đồng ý với các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không đồng ý với quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông T, bà N đề nghị Toà án áp dụng thời hiệu vì không có căn cứ.

2. Ý kiến của bị đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tại phiên hòa giải ngày 05/3/2025 bị đơn đồng ý với phần trình bày của nguyên đơn về việc kí kết các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giữa công ty NĐB và AK, tuy nhiên trước thời điểm kí kết hợp đồng này, Công ty đã kí kết và thực hiện việc trả nợ từ trước đó, do thời gian đã lâu nên không nhớ cụ thể. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì số tiền vay trong hợp đồng tín dụng là gia đình ông T được sử dụng, Công ty NĐB chỉ đứng ra vay hộ.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

3.1. Ý kiến của ông Nguyễn Quốc T: ông T làm thuê cho Công ty NĐB với nhiệm vụ là công nhân lái máy xúc từ tháng 9/2015 đến khoảng năm 2020 thì nghỉ việc vì công ty không có việc làm. Giữa ông T và Công ty NĐB không ký hợp đồng lao động, hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không có bảng lương, hàng tháng Công ty trả lương bằng tiền mặt mỗi tháng là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Ông T biết việc Công ty NĐB có vay tiền tại AK chi nhánh Đ. Vì vào thời gian cuối năm 2018, do khá thân thiết với ông N là Giám đốc Công ty, ông N có trao đổi với ông T là công ty đang cần một số vốn để xử lý nốt cho công trình của công ty nhưng không có tài sản để thế chấp nên đặt vấn đề nhờ ông T dùng tài sản là quyền sử đất của gia đình ông T thế chấp vào ngân hàng để vay vốn và hứa hẹn sau khi thanh toán công trình sẽ trả ngân hàng và trả giấy tờ đất cho ông T. Ông T đồng ý với ông N. Mọi thủ tục làm hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng như thế nào ông T không biết mà do cán bộ Ngân hàng mang xuống nhà đưa cho ông T, bà N ký theo sự hướng dẫn của cán bộ ngân hàng, đi cùng còn có ông Trần Hải N. Khi ký hợp đồng thế chấp thì ông N chưa ký, ông T gọi vợ là Trần Thị N và con là Nguyễn TA về ký sau đó cán bộ Ngân hàng mang toàn bộ hồ sơ đi mà không phải ký tại phòng công chứng và không có mặt công chứng viên. Số tiền cụ thể công ty vay bao nhiêu gia đình ông T không biết mà chỉ biết khi được Ngân hàng thông báo là hơn 4 tỷ. Khi ngân hàng đưa hợp đồng vay hạn mức cho gia đình ông T ký do chủ quan và tin tưởng công ty, ngân hàng nên gia đình ông T chỉ ký mà không đọc nội dung. Việc công ty trả nợ như thế nào và còn nợ bao nhiêu ông T không biết vì chưa bao giờ được công ty cũng như ngân hàng thông báo cho. Chỉ biết là vào giữa năm 2020, cán bộ Ngân hàng là Nguyễn Văn T2 có gọi điện cho ông T thông báo là lên ngân hàng trao đổi một số công việc. Khi lên Ngân hàng thì được Ngân hàng thông báo phía công ty không trả tiền cho Ngân hàng nên số nợ đang là nợ xấu và cán bộ dọa gia đình ông T là lo thu xếp trả ngân hàng không thì sẽ bị xử lý tài sản thế chấp nhưng ông T không đồng ý mà liên lạc gặp gỡ ông Nam nhiều lần yêu cầu trả nợ cho Ngân hàng để trả lại giấy tờ nhưng ông Nam không hợp tác.

Ông T, bà N không đồng ý với việc bị đơn cho rằng: số tiền vay trong hợp đồng tín dụng là gia đình ông T được sử dụng, công ty chỉ đứng ra vay hộ.

Ông T, bà N có yêu cầu độc lập: tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp tài sản số 5334/18/TC-TT/XXXII ngày 07/11/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 38/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Quốc T, bà Trần Thị N và bên nhận thế chấp AK chi nhánh Đ. Lý do: vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể: Khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, ông T, bà N không thế chấp về tài sản trên đất. Theo ông T: Khoảng gần một năm sau khi ký hợp đồng thế chấp ban đầu thì có cán bộ ngân hàng tên là Vương có mang xuống nhà ông T, đưa cho ông T một tập giấy tờ bảo ký bổ sung vì trước ký còn thiếu, nên do tin tưởng, vợ chồng ông T và ông T đã đưa cho con trai là Nguyễn TA ký. Sau này khi

Ngân hàng khởi kiện qua thu thập tài liệu bằng hình thức sao chụp do Ngân hàng cung cấp tại Tòa án thì ông T khẳng định: những hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất gồm hợp đồng thế chấp tài sản số 39/19/TC/XXXII và số 38/19/TC/XXXII đều ngày 30/8/2019 là do Ngân hàng ngụy tạo lên để cố tình chiếm đoạt tài sản của gia đình ông T - đây là hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động tín dụng bởi:

+ Khi thực hiện thủ tục ký hợp đồng thế chấp ngày 07/11/2018 và ngày 30/8/2019, ngân hàng không tiến hành thẩm định đất và tài sản trên thực tế mà chỉ đề nghị gia đình ông T giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Mọi thông tin trên hợp đồng là do Ngân hàng sao chép nội dung từ GCNQSDĐ. Tài sản này là tài sản chung của vợ chồng ông T và con gái là chị Nguyễn Thu Tr nhưng Ngân hàng không tìm hiểu thông tin nên không cho Tr ký vào giấy tờ là trái quy định.

+ Tài sản trên đất mà Ngân hàng mô tả trong 02 hợp đồng thế chấp không đúng với thực tế thời điểm đó và tài sản này không thay đổi cho đến hiện nay. Lý do mô tả không đúng vì không thẩm định mà lừa gia đình ông T ký vào hợp đồng. Tài sản này hoàn toàn là của vợ chồng ông T và chị Tr không liên quan đến anh Nguyễn TA nhưng phía Ngân hàng lại thiết lập lên 02 hợp đồng thế chấp gần như giống hệt nhau thể hiện tại điều 3 của hợp đồng (chỉ khác nhau về diện tích đất).

+ Do gia đình ông T không có thỏa thuận thế chấp tài sản trên đất, Ngân hàng tự lập lên bản hợp đồng thế chấp này, không có sự xem xét thẩm định tài sản về thực tế, lừa gia đình ký văn bản. Điều này còn được thể hiện ở việc phía Ngân hàng cố tình hợp lý hóa thể hiện ở chỗ về tài sản chỉ có một nhưng đánh giá ở 02 hợp đồng lại khác nhau mặc dù thêm tài sản nhưng giá trị tài sản bằng giá trị bất động sản (mục 2, điều 3 của hợp đồng).

+ Hợp đồng thế chấp số 38 ngày 30/8/2019 không có công chứng chứng thực.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà N đề nghị HĐXX xem xét đến bản chất của sự việc, không chỉ căn cứ vào mỗi chữ ký của người ký trong các hợp đồng để làm căn cứ giải quyết vụ án. Xem xét đến các vi phạm trong quá trình ký kết hợp đồng của ngân hàng để tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp, để ra một bản án thấu tình đạt lý, bảo vệ quyền vào lợi ích của công dân. Đề nghị HĐXX: căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217/BLTTDS: Đình chỉ xét xử vụ án vì hết thời hiệu khởi kiện. Tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp tài sản số 5334/18/TC-TT/XXXII ngày 07/11/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 38/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Quốc T, bà Trần Thị N và bên nhận thế chấp AK chi nhánh Điện Biên. Yêu cầu ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc cho ông T. Trường hợp không có căn cứ áp dụng thời hiệu toàn bộ thì áp dụng thời hiệu đối với tiền lãi hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.2. Ý kiến của anh Nguyễn TA

Anh Nguyễn TA là con đẻ của ông Nguyễn Quốc T và bà Trần Thị N. Tài sản của anh là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 214, tờ bản đồ số 337-đ tại địa chỉ: a, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 897056, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01421/QSDĐ do

UBND huyện Điện Biên cấp ngày 05/11/2008 mang tên Nguyễn TA, có nguồn gốc là của bố mẹ tách cho anh từ năm 2008. Thời điểm đứng tên trên giấy tờ đất anh mới hơn 19 tuổi, chưa xây dựng gia đình, vẫn ở chung nhà với bố mẹ, đến năm 2016 anh mới xây dựng gia đình, khoảng năm 2020 ra ở riêng trên đất của bố mẹ vợ.

Về thực tế mặc dù được bố mẹ tách đất nhưng toàn bộ thủ tục giấy tờ đều do bố mẹ anh thực hiện và cất giữ, chưa bao giờ anh được giữ cho đến thời điểm này.

Về việc thế chấp tài sản: Anh không nhớ thời gian cụ thể, lúc đó anh đang đi làm thuê cho công ty A ở Điện Biên thì được bố gọi về nói là buổi chiều Ngân hàng đến đưa một số thủ tục để ký cho công ty của bố anh đang làm mượn sổ đỏ vay vốn Ngân hàng. Do là con nên anh không hỏi nhiều mà chỉ biết ký rồi đi làm còn mọi việc anh không để ý và quan tâm.

Thời gian gần đây anh được bố mẹ cho biết việc Ngân hàng khởi kiện nên anh có được bố mẹ cho xem một số hợp đồng thế chấp có chữ ký của anh. Anh có ý kiến như sau:

- Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng vì thực tế bố mẹ anh và anh không vay Ngân hàng.

- Không đồng ý xử lý tài sản thế chấp vì toàn bộ tài sản trên đất không phải là của anh mà là của bố mẹ anh.

Anh Nguyễn TA có yêu cầu độc lập là: tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp tài sản số 5535/18/TC-TT/XXXII ngày 07/11/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 39/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019 giữa bên thế chấp ông Nguyễn TA, bên nhận thế chấp AK chi nhánh Điện Biên. Lý do: vi phạm điều cấm của pháp luật.

3.3. Ý kiến của chị Nguyễn Thu Tr

Chị Tr là con đẻ của ông Nguyễn Quốc T và bà Trần Thị N. Hiện nay chị chưa xây dựng gia đình và vẫn đang ở cùng với bố mẹ tại đội a, xã T (nay là phường M) tỉnh Điện Biên. Chị được biết vụ việc mà Tòa án thông báo thông qua bố mẹ chị. Về thực tế các tài sản mà bố mẹ chị cho Công ty N mượn để thế chấp vay tiền Ngân hàng AK như thông báo của Tòa án là của bố mẹ và chị. Chị ở cùng với bố mẹ nhưng mọi thủ tục giấy tờ liên quan đến thế chấp tài sản chị không được Ngân hàng thông báo và không được ký bất kỳ thủ tục gì, như vậy là trái với quy định về cho vay trong hoạt động tín dụng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của chị.

Chị có yêu cầu độc lập: tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp tài sản số 2534/2018 ngày 07/11/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 38/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Quốc T, bà Trần Thị N và bên nhận thế chấp AK chi nhánh Điện Biên. Lý do: vi phạm điều cấm của pháp luật.

3.4. Ý kiến của Phòng Công chứng A tỉnh Điện Biên tại Văn bản số 18/CV-PCCS1 ngày 13/3/2025 có nội dung như sau:

Ngày 07/11/2018, Phòng Công chứng A tỉnh Điện Biên có công chứng Hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Quốc T, bà Trần Thị N bên nhận thế chấp: AK chi nhánh Đ, bên được cấp tín dụng: Công ty NĐB, số công chứng:

2540/2018 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐ-TCBĐS. Người yêu cầu công chứng là ông Nguyễn Quốc T.

Ngày 07/11/2018, Phòng Công chứng A tỉnh Điện Biên có công chứng Hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp là ông Nguyễn TA bên nhận thế chấp: AK - chi nhánh Điện Biên, bên được cấp tín dụng: Công ty NĐB, số công chứng: 2539/2018 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐ-TCBĐS. Người yêu cầu công chứng là ông Nguyễn TA.

Hợp đồng thế chấp do bên nhận thế chấp soạn thảo sẵn; mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội chữ ký và con dấu trong Hợp đồng giao dịch đúng là chữ ký và mẫu dấu của các bên tham gia giao dịch.

Việc thực hiện công chứng được thực hiện tại trụ sở Phòng Công chứng a tỉnh Điện Biên. Tại thời điểm công chứng các bên tham gia hợp đồng giao dịch hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Công chứng viên đã tuân thủ đúng trình tự của Luật công chứng và quy tắc đạo đức hành nghề công chứng.

Tại Bản án sơ thẩm số: 01/2026/KDTM-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực a – Điện Biên đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); các Điều 157, 117, 292, 293, 295, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 325, 357, 463, 466 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 103 Luật các Tổ chức tín dụng; Khoản 1, 2, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần phát triển V.

- Buộc Công ty TNHH NĐB có nghĩa vụ phải trả cho Công ty Cổ phần phát triển V tổng số tiền tính đến ngày 26/01/2026 là: **5.241.821.073 đồng** *(năm tỷ, hai trăm bốn mươi mốt triệu, tám trăm hai mươi mốt nghìn, không trăm bảy mươi ba đồng)*. Trong đó: nợ gốc: 2.873.989.695 đồng *(hai tỷ, tám trăm bảy mươi ba triệu, chín trăm tám mươi chín nghìn, sáu trăm chín mươi lăm đồng)*; lãi quá hạn: 2.367.831.378 đồng (*hai tỷ, ba trăm sáu mươi bảy triệu, tám trăm ba mươi mốt nghìn, ba trăm bảy mươi tám đồng*).

- Công ty TNHH NĐB phải có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần phát triển V tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 27/01/2026 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký kết giữa AK và Công ty TNHH NĐB cho đến khi thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần phát triển V.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH NĐB không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Công ty Cổ phần phát triển V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại đồng thời toàn bộ các tài sản bảo

đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Công ty Cổ phần phát triển V. Các tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 214; tờ bản đồ số: 337-đ tại địa chỉ: a, xã T, huyện Đ (nay là phường M), tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 898637, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00993/QSDĐ do UBND huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 13/5/2008 cho ông Nguyễn Quốc T.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 214; tờ bản đồ số: 337-đ tại địa chỉ: a, xã T, huyện Đ (nay là phường M), tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 897056, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01421/QSDĐ do UBND huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 05/11/2008 cho ông Nguyễn TA.

(Theo sơ đồ đo hiện trạng ngày 26/6/2025)

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH NĐB đối với Công ty Cổ phần phát triển V. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH NĐB vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Công ty Cổ phần phát triển V.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc T, bà Trần Thị N và chị Trần Thu Tr về việc: Tuyên vô hiệu các Hợp đồng thế chấp tài sản số 5334/18/TC-TT/XXXII ngày 07/11/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 38/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Quốc T, bà Trần Thị N và bên nhận thế chấp AK chi nhánh Đ.

Không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà N.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn TA về việc: Tuyên vô hiệu các Hợp đồng thế chấp tài sản số 5535/18/TC-TT/XXXII ngày 07/11/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 39/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019 giữa bên thế chấp ông Nguyễn TA, bên nhận thế chấp AK chi nhánh Đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo, quyền thoả thuận thi hành án.

Ngày 04/02/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2026/KDTM-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực a - Điện Biên.

Tại phiên toà phúc thẩm,

- Các Luật sư Nguyễn Văn H, Chu Quang Q - là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Quốc T trình bày lý do kháng cáo và quan điểm giải quyết như sau:

Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Công ty TNHH NĐB và AK chi nhánh Đ và Hợp đồng thế chấp tài sản được ký giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Trần Thị N

và AK chi nhánh Đ, giữa anh Nguyễn TA và AK chi nhánh Đ là giả tạo, bởi lẽ bản chất người vay tiền của ngân hàng và thụ hưởng 02 tỷ đồng tiền vay là gia đình ông Nguyễn Quốc T, Công ty NĐB chỉ là người đứng tên vay hộ, điều này được thể hiện bằng việc gia đình ông T trực tiếp nhận tiền và trả tiền cho ngân hàng; ông T và anh TA là người trực tiếp yêu cầu công chứng chứng thực hợp đồng và yêu cầu UBND xã xác nhận tình trạng tài sản thế chấp. Do vậy các Hợp đồng này vô hiệu do bị giả tạo.

Ngoài ra, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp được ký tại gia đình ông T, chứ không phải được ký kết tại Phòng công chứng; theo các tài liệu, chứng cứ Ngân hàng cung cấp thì việc giải ngân thực hiện làm 4 lần/4 ngày khác nhau, điều này mâu thuẫn với lời khai của ngân hàng là giải ngân trong 01 ngày; Ngân hàng hoàn toàn biết thoả thuận của Công ty NĐB với gia đình ông T về việc nhờ Công ty đứng tên vay tiền hộ, điều này được chứng minh bằng việc trong thời gian rất ngắn (vài ngày), ngân hàng giải ngân nhanh toàn bộ số tiền vay; mặt khác, Công ty NĐB bán tài sản (máy xúc và xe ô tô bán tải) cho gia đình ông T, sau đó khấu trừ tiền bán tài sản vào tiền ngân hàng giải ngân cho gia đình ông T, sau đó các giao dịch bán tài sản này cho người khác đều do Công ty NĐB thực hiện.

Do đó, đề nghị HĐXX phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm của TAND khu vực a - Điện Biên theo hướng tuyên vô hiệu Hợp đồng tín dụng và các Hợp đồng thế chấp, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Gia đình ông T trả cho Ngân hàng AK 2 tỷ đồng tiền nợ gốc + tiền lãi; Công ty NĐB phải trả toàn bộ số tiền gốc (đã nhận giải ngân) và lãi còn lại cho AK; Ngân hàng AK trả lại cho gia đình ông T 02 GCNQSDĐ (đứng tên ông T và anh TA). Các nội dung khác nêu trong Bản án sơ thẩm ông T không có ý kiến gì.

- *Ông Nguyễn Quốc T trình bày lời khai tại phiên toà phúc thẩm:* ông công nhận vợ chồng ông và anh TA đã thế chấp Quyền sử dụng đất và ngôi nhà xây trên đất cho AK để đảm bảo cho khoản tiền vay của Công ty TNHH NĐB tại Hợp đồng vay vốn số 5030/18/TD-TT/XXXII ngày 07/11/2018, tuy nhiên do ông T và các thành viên trong gia đình không đọc Hợp đồng nên không biết số tiền Công ty NĐB vay Ngân hàng là hơn 4 tỷ đồng. Về bản chất, gia đình ông T nhờ Công ty NĐB đứng tên vay tiền ngân hàng giúp là 02 tỷ đồng, gia đình đã được nhận số tiền giải ngân này; số tiền giải ngân còn lại Công ty NĐB nhận, ông T không được biết. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm do ông T không nhớ diễn biến sự việc và thoả thuận vay tiền, không tìm được chứng cứ nên đã khai là: thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản tiền vay của Công ty NĐB, gia đình ông T không được hưởng lợi gì từ tiền giải ngân của Ngân hàng. Tại phiên toà phúc thẩm, ông T thay đổi lời khai và cung cấp bổ sung 01 (một) Giấy xác nhận ghi ngày 05/8/2018, thể hiện nội dung "được biết ngân hàng TMCP AK Chi nhánh Đ có chính sách vay vốn ưu đãi với doanh nghiệp, công ty. Tôi đã làm hồ sơ vay vốn tại ngân hàng. Thông qua: Công ty Trách nhiệm hữu hạn NĐB. Do ông Trần Hải N, làm Giám đốc… Với tài sản thế chấp gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên Nguyễn Quốc T; Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đứng tên Nguyễn TA. Mục đích vay vốn để phục vụ sản xuất và kinh doanh của gia đình".

- *Người đại diện của Nguyên đơn trình bày:* không đồng ý với nội dung kháng cáo và lý do kháng cáo mà các Luật sư và ông T trình bày tại phiên toà. Bởi lẽ, Hợp đồng cho vay hạn mức được các bên kỳ kết tại Ngân hàng, Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết tại Phòng Công chứng a - Điện Biên; Ngân hàng đã thực hiện giải ngân vào 04 ngày như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án (chứ không phải giải ngân 01 ngày như Luật sư trình bày); tại thời điểm giao kết các hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp cũng như trong quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng không được biết nội dung thoả thuận giữa Công ty NĐB với ông T về việc Công ty đứng tên vay tiền giúp gia đình ông T; việc ngân hàng giải ngân khoản tiền cho vay được thực hiện trong thời hạn quy định, giải ngân nhanh hay chậm phụ thuộc vào thủ tục của bên vay tiền hoàn thiện sớm hay muộn. Quá trình ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng, các bên đều tự nguyện, không có dấu hiệu che dấu hay giả tạo nên không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T.

- *Người đại diện của Bị đơn trình bày:* không đồng ý với nội dung kháng cáo và lý do kháng cáo mà các Luật sư và ông T trình bày tại phiên toà; ông N không công nhận chữ ký và nội dung thoả thuận tại Giấy xác nhận ngày 05/8/2018 do ông T cung cấp tại phiên toà phúc thẩm. Ông N cho rằng Hợp đồng cho vay hạn mức và các Hợp đồng thế chấp tài sản đều hợp pháp, được các bên tự nguyện ký kết tại Ngân hàng và Phòng Công chứng; khi vay ông Nam và ông T không nói cho Ngân hàng biết việc Công ty NĐB đứng tên vay tiền hộ cho gia đình ông T, mà đây chỉ là thoả thuận giữa ông Nam và gia đình ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên phát biểu quan điểm như sau:

**** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:***

- Đối với Toà án cấp sơ thẩm: Thẩm phán đã giải quyết cơ bản đúng trình tự, thủ tục luật định về việc thụ lý và giải quyết vụ án. Tuy nhiên, cần xác định thêm quan hệ pháp luật tranh chấp là "yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản" để phù hợp với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và giải quyết của Toà án cấp sơ thẩm.

- Đối với Toà án cấp phúc thẩm: Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự, thủ tục luật định về việc thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm, thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm theo đúng quy định của BLTTDS. HĐXX phúc thẩm đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn, trình tự, thủ tục xét xử phúc thẩm quy định tại các Điều 293, 297, 298, 303 BLTTDS. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Điều 51 BLTTDS. Những người tiến hành tố tụng đều không thuộc trường hợp phải từ chối hoặc thay đổi theo quy định tại các Điều 52, 53, 54 BLTTDS.

- Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Tại cấp sơ thẩm, Bị đơn không có văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình là vi phạm khoản 5

Điều 70 BLTTDS. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại BLTTDS.

**** Về việc giải quyết vụ án:***

Đơn kháng cáo của ông nộp đúng thời hạn quy định tại Điều 273 BLTTDS nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Ông T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm. Tại phiên toà phúc thẩm ông T cung cấp Giấy xác nhận đề ngày 05/8/2018 giữa ông T với ông Trần Hải N về việc ông T thông qua Công ty NĐB để vay vốn tại AK, gia đình ông thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông cho rằng đây là tình tiết mới làm thay đổi bản chất vụ án sơ thẩm.

Xét về nội dung kháng cáo: Các bên đương sự đã ký kết hợp đồng tín dụng vay tài sản và các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản trên đất để đảm bảo cho khoản vay của công ty. Hợp đồng cho vay hạn mức và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với AK được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức, về hình thức và nội dung đảm bảo các quy định của pháp luật nên hợp pháp, có hiệu lực pháp luật; đối với Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 38 và số 39 ngày 30/8/2019 không được công chứng, chứng thực nhưng theo quy định tại khoản 1 Điều 325 BLDS thì Hợp đồng thế chấp tài sản vẫn có hiệu lực. Mặt khác Giấy xác nhận được ký vào ngày 05/8/2018 do ông T cung cấp tại phiên toà phúc thẩm, không có chữ ký của anh Nguyễn TA, không thể hiện thời điểm nào thông qua Công ty NĐB để vay vốn và khoản vay cụ thể như thế nào, còn Công ty NĐB và AK ký hợp đồng vay tài sản và thế chấp tài sản vào ngày 07/11/2018 (sau 3 tháng). Không có cơ sở xác định tính liên quan của tài liệu chứng cứ mới với các Hợp đồng đang có tranh chấp trong vụ án. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng nêu trên.

Về án phí cấp sơ thẩm: Tại phiên toà phúc thẩm, ông T nộp đơn xin miễn án phí sơ thẩm do là người cao tuổi nên cần chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T. Đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa một phần bản án sơ thẩm số 01/2026/KDTM-ST ngày 26/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực a - tỉnh Điện Biên về án phí sơ thẩm của ông T.

Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của ông T được chấp nhận một phần (về án phí sơ thẩm) nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả hỏi tại phiên tòa và trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các đương sự tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tranh chấp giữa Nguyên đơn Công ty cổ phần phát triển V và Bị đơn Công ty TNHH NĐB là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" quy định tại khoản 3 Điều 26 của

Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập của người cơ quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T, bà Trần Thị N, anh Nguyễn TA, chị Nguyễn Thu Tr về việc Tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản".

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện:

Tại sổ phụ, chứng từ do AK cung cấp thể hiện: đến ngày 07/8/2023 bà Trần Thị N là người trực tiếp nộp số tiền 62.000.000 đồng để trả tiền gốc, lãi cho AK, do đó thể hiện các bên vẫn đang thực hiện hợp đồng. Căn cứ điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 157 Bộ luật Dân sự, tính đến ngày nguyên đơn khởi kiện chưa hết thời hiệu khởi kiện.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bị đơn là Công ty NĐB, có trụ sở tại xã T, thành phố Đ (nay là phường Đ), tỉnh Điện Biên. Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (nay là Tòa án nhân dân khu vực a - Điện Biên) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39/BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[1.4] Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án:

Ngày 24/9/2025, AK đã bán khoản nợ của Công ty N tại AK cho Công ty V, theo thỏa thuận giữa 02 bên tại Hợp đồng mua bán khoản nợ số 270/HĐMBN.AK-V, do đó Công ty V được kế thừa toàn bộ quyền lợi, nghĩa vụ của AK trong vụ án này, TAND cấp sơ thẩm xác định Công ty V là nguyên đơn, AK là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 74/BLTTDS là đúng quy định pháp luật, phù hợp với các nội dung quy định tại Thông tư 09/2015/TT-NHNN ngày 17/7/2015 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 18/2022/TT-NHNN ngày 26/12/2022). Đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đảm bảo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự.

[1.5] Xét tính hợp pháp của kháng cáo:

Ngày 26/01/2026, Tòa án nhân dân khu vực a – Điện Biên xét xử vụ án và tuyên án; ông Nguyễn Quốc T có mặt tại phiên tòa. Ngày 04/02/2026, ông Nguyễn Quốc T nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét thấy, ông T có quyền kháng cáo, thực hiện kháng cáo trong thời hạn luật định, do đó kháng cáo của ông T hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Căn cứ vào nội dung ông Nguyễn Quốc T trình bày tại phiên toà phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định ông T kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm đối với nội dung giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng tín dụng và các Hợp đồng thế chấp.

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông T khai: do có mối quan hệ thân quen với ông Trần Hải N (Giám đốc Công ty NĐB) nên vợ chồng ông và con trai là Nguyễn TA đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty NĐB, gia đình ông không được nhận tiền giải ngân của Ngân hàng.

[2.2] Tại phiên toà phúc thẩm ông Nguyễn Quốc T thay đổi lời khai và trình bày: vợ chồng ông và con trai là Nguyễn TA đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty NĐB, nhưng về bản chất, gia đình ông T nhờ Công ty NĐB đứng tên vay tiền ngân hàng 02 tỷ đồng, gia đình đã được nhận số tiền này; số tiền giải ngân còn lại Công ty NĐB nhận và đã khấu trừ vào tiền bán tài sản cho gia đình ông là 01 máy xúc và 01 xe ô tô bán tải. Để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, tại phiên toà phúc thẩm ông T cung cấp tài liệu, chứng cứ mới là Giấy xác nhận ngày 05/8/2018 có nội dung: *"được biết ngân hàng TMCP AK Chi nhánh Đ có chính sách vay vốn ưu đãi với doanh nghiệp, công ty. Tôi đã làm hồ sơ vay vốn tại ngân hàng. Thông qua: Công ty Trách nhiệm hữu hạn NĐB. Do ông Trần Hải N, làm Giám đốc… Với tài sản thế chấp gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên Nguyễn Quốc T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn TA. Mục đích vay vốn để phục vụ sản xuất và kinh doanh của gia đình"*.

[2.3] Ông Nguyễn Quốc T và Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp không hợp pháp, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng này.

[2.4] Xét Hợp đồng tín dụng:

Ngày 07/11/2018 Ngân hàng TMCP AK - chi nhánh Đ (gọi là AK) cùng Công ty TNHH NĐB (đại diện là ông Trần Hải N, chức vụ Giám đốc) ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số 5030/18/TD-TT/XXXII với khoản tiền vay là: 4.100.000.000 đồng (bốn tỷ một trăm triệu đồng). Hai bên đã cùng nhau thoả thuận:

- Thời hạn vay: 12 tháng tính từ ngày 07/11/2018 đến 07/11/2019.

- Lãi suất cho vay: được quy định trong giấy nhận nợ, lãi suất thời điểm ký hợp đồng là 8,7%/năm, cố định trong 6 tháng.

- Lãi suất quá hạn: Bên vay phải chịu tiền lãi trong hạn + tiền lãi quá hạn = Số dư nợ gốc bị quá hạn (x) 50% Lãi suất cho vay trong hạn (x) Số ngày quá hạn.

- Lãi chậm trả được tính bằng: Số dư nợ lãi bị quá hạn (x) Số ngày quá hạn nhân (x) 10%/năm (:) 365 (hiện tại chưa áp dụng)

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trong hợp đồng quy định AK được quyền sửa đổi các quy định về lãi suất, bên vay chấp nhận các loại phí, các khoản phạt khác theo quy định của AK. AK đã giải ngân cho Công ty NĐB số tiền 4 tỷ đồng theo các Giấy nhận nợ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty NĐB không thực hiện đúng cam kết, mới trả một phần tiền gốc, lãi cho Ngân hàng gồm: trả nợ gốc là 1.126.010.305 đồng, nợ lãi trong hạn là 268.197.615 đồng và nợ lãi quá hạn là 379.983 đồng, vi phạm Điều 5, 10 của Hợp đồng tín dụng. Số tiền nợ gốc, lãi đều

đã quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo, công văn yêu cầu Công ty trả nợ nhưng không thực hiện.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn thừa nhận Hợp đồng cho vay hạn mức số 5030/18/TD-TT/XXXII ngày 07/11/2018 đã ký với Ngân hàng TMCP AK - chi nhánh Đ; công nhận các Giấy nhận nợ; công nhận số dư nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (26/01/2026) là 5.241.821.073 đồng, trong đó: nợ gốc: 2.873.989.695 đồng; lãi quá hạn: 2.367.831.378 đồng.

Xét thấy, quá trình ký kết hợp đồng tín dụng đảm bảo trình tự thủ tục, các bên đều đảm bảo các điều kiện vay và cho vay theo quy định của AK và phù hợp với Luật các Tổ chức tín dụng, do đó, khẳng định việc Công ty NĐB vay nợ tín dụng của AK là sự thật. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả dư nợ gốc và các khoản lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng số 5030/18/TD-TT/XXXII ngày 07/11/2018 là có căn cứ, phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự 2015, Luật các Tổ chức tín dụng 2024, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Xét Hợp đồng thế chấp:

[2.2.1] Để bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của Công ty N tại AK theo Hợp đồng tín dụng số 5030/18/TD-TT/XXXII ngày 07/11/2018, ông Nguyễn Quốc T và bà Trần Thị N đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 214; tờ bản đồ số: 337-đ tại địa chỉ: a, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 898637, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00993/QSDĐ do UBND huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 13/5/2008 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 5334/18/TC-TT/XXXXII, số công chứng 2540/2018 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐ-TCBĐS ngày 07/11/2018 tại Phòng Công chứng a tỉnh Điện Biên. Đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/11/2018 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Điện Biên theo đúng quy định. Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 38/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019.

Ông Nguyễn TA đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 214; tờ bản đồ số: 337-đ tại địa chỉ: a, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 897056, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01421/QSDĐ do UBND huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 05/11/2008 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 5335/18/TC-TT/XXXXII, số công chứng 2539/2018 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐ-TCBĐS ngày 07/11/2018 tại Phòng Công chứng a tỉnh Điện Biên. Đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/11/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Điện Biên theo đúng quy định của pháp luật; Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 39/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019.

[2.2.2] Ông Nguyễn Quốc T và các Luật sư cho rằng, việc ký kết và công chứng, chứng thực hợp đồng không được các bên thực hiện tại Phòng Công chứng, không có sự chứng kiến của Công chứng viên nên các hợp đồng này không có giá trị pháp lý;

tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho ý kiến này. Các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Hợp đồng thế chấp tài sản số 5335/18/TC-TT/XXXXII và Hợp đồng thế chấp tài sản số 5334/18/TC-TT/XXXXII đều được các bên thực hiện công chứng chứng thực tại Phòng Công chứng a tỉnh Điện Biên theo đúng quy định, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, được các bên ký kết, thoả thuận trên cơ sở tự nguyện, được đăng ký thế chấp theo đúng quy định tại Điều 117, 118, 119, 298, 317, 318, 319, 322, 323 Bộ luật Dân sự nên hợp pháp, có hiệu lực.

[2.2.3] Ông Nguyễn Quốc T cho rằng, các hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà xây trên đất, nhưng chưa được mô tả trong hợp đồng thế chấp năm 2018, không được công chứng, chứng thực nên các tài sản trên đất không được coi là tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng của Công ty NĐB, đồng thời yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng này.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 39/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019 và Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 38/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019 có nội dung thế chấp các tài sản trên đất của ông T, bà N, anh TA.

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì Hợp đồng thế chấp phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này.

Xét thấy, khi ký hợp đồng thế chấp năm 2018, chủ sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu đối với phần nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; mặt khác về bản chất, chủ sử dụng tự nguyện thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, thể hiện ở việc ông Nguyễn Quốc T là người làm Đơn xin xác nhận tình trạng nhà đất ngày 16/8/2019 ghi rõ các tài sản gắn liền với đất là Nhà ở (gồm nhà khung: Diện tích 322m^2, xây dựng năm 2016; nhà ở: diện tích 115m^2, xây dựng năm 2016; Nhà cấp IV: Diện tích 115m^2, xây dựng năm 2016) và đã được UBND xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên xác nhận (BL 310). Ông T là người trực tiếp yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp để đảm bảo hơn cho nghĩa vụ của Công ty NĐB. Tại Mục 1.2 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 38/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019 thể hiện các tài sản gắn liền với đất là Nhà ở (gồm nhà khung: Diện tích 322m^2, xây dựng năm 2016; nhà ở: diện tích 115m^2, xây dựng năm 2016...) (BL 44). Lời khai của anh Nguyễn TA thể hiện toàn bộ tài sản nhà, đất mang tên anh đều có nguồn gốc của bố mẹ (ông T, bà N) tặng cho, nhưng anh chỉ đứng danh nghĩa trên giấy tờ, thực tế anh không trực tiếp sinh sống và sử dụng thửa đất này, mọi giấy tờ do ông T, bà N cầm giữ, các thủ tục thế chấp anh chỉ ký để hoàn thiện thủ tục pháp lý theo yêu cầu của bố mẹ. Như vậy, các hợp đồng thế chấp tài sản của anh Nguyễn TA mà ông T là người trực tiếp thực hiện, đều thể hiện rõ sự tự nguyện của chủ sở hữu, sử dụng tài sản. Khi ký kết các hợp đồng này không bị lừa dối, đe doạ, hiểu rõ mục đích của giao dịch. Ngoài ra, trước khi thực hiện ký kết hợp đồng thế chấp tài sản các bên đều tham gia thẩm định, tuy không mô tả đúng, chính xác các tài sản như trên thực tế nhưng Ngân hàng

đã chụp ảnh để ghi nhận đặc điểm, tình trạng tài sản thế chấp, bản thân ông T đã tự làm đơn xin xác nhận tình trạng tài sản nhà đất của mình.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 318 BLDS: *"Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".*

Khoản 1 Điều 325 BLDS 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 gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất trừ trường hợp có thỏa thuận khác".*

Như vậy, mặc dù các hợp đồng Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác tuy chưa công chứng, chứng thực nhưng thể hiện rõ sự tự nguyện của ông T, bà N, anh TA thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của Công ty NĐB.

[2.2.4] Ông T và các Luật sư cho rằng: Hợp đồng cho vay hạn mức và các Hợp đồng thế chấp tài sản có dấu hiệu giả tạo về chủ thể tham gia giao dịch, căn cứ để chứng minh cho ý kiến này là Giấy xác nhận ngày 05/8/2018 được lập giữa ông Nguyễn Quốc T và ông Trần Hải N với nội dung ông Nguyễn Quốc T *"được biết ngân hàng TMCP AK Chi nhánh Đ có chính sách vay vốn ưu đãi với doanh nghiệp, công ty. Tôi đã làm hồ sơ vay vốn tại ngân hàng. Thông qua: Công ty Trách nhiệm hữu hạn NĐB. Do ông Trần Hải N, làm Giám đốc…Với tài sản thế chấp gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên Nguyễn Quốc T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn TA. Mục đích vay vốn để phục vụ sản xuất và kinh doanh của gia đình".*

Ông Trần Hải N không công nhận nội dung Giấy xác nhận này.

HĐXX phúc thẩm xét thấy: tại thời điểm ông Nam và ông T xác lập Giấy xác nhận (ngày 05/8/2018), các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quốc T và anh Nguyễn TA đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 214; tờ bản đồ số: 337-đ tại địa chỉ: a, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 898637, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00993/QSDĐ do UBND huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 13/5/2008 cho ông Nguyễn Quốc T từng được thế chấp, giải chấp tại ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Đ và BIDV chi nhánh B, **thời điểm xóa đăng ký thế chấp là ngày 07/11/2018.**

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 214; tờ bản đồ số: 337-đ tại địa chỉ: a, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 897056, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01421/QSDĐ do UBND huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 05/11/2008 cho ông Nguyễn TA, từng được thế chấp, giải chấp tại ngân hàng BIDV chi nhánh Đ, **thời điểm xóa đăng ký thế chấp là ngày 07/11/2018.**

Mặt khác, trong Giấy xác nhận không thể hiện thoả thuận về số tiền vay; nội dung "*Tôi đã làm hồ sơ vay vốn tại ngân hàng thông qua Công ty TNHH NĐB...*" là không đúng với thực tế, vì thời điểm Công ty NĐB vay tiền của AK là ngày 07/11/2018 (sau thời điểm xác lập Giấy xác nhận 3 tháng); Giấy xác nhận không có chữ ký của anh Nguyễn TA.

Xét thấy, nội dung Giấy xác nhận này không có tính liên quan đến Hợp đồng cho vay hạn mức và các Hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã ký kết với AK ngày 07/11/2018 nên không có căn cứ chấp nhận xem xét tại cấp phúc thẩm. Theo đó, không chấp nhận yêu cầu của các Luật sư và ông T về việc giám định chữ ký của ông N trong Giấy xác nhận này.

[2.2.5] Từ các nhận định, đánh giá trên, xét thấy các Hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo hợp pháp theo quy định của pháp luật, HĐXX phúc thẩm không có căn cứ tuyên vô hiệu theo nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T.

[2.3] Yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T về việc huỷ các hợp đồng thế chấp tài sản là không có căn cứ nên Toà án sơ thẩm tuyên xử lý tài sản thế chấp là đảm bảo theo nội dung hợp đồng tại điểm b, d, đ khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp, phù hợp với quy định tại Điều 299, khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm ông Nguyễn Quốc T và Giám đốc Công ty NĐB không yêu cầu Toà án xác định trách nhiệm liên đới đối với khoản tiền vay tín dụng của Công ty NĐB tại Ngân hàng AK. Do đó, HĐXX phúc thẩm không đề cập giải quyết. Trường hợp các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự độc lập khác.

[2.5] Về án phí sơ thẩm: ông T là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí, tuy nhiên tại cấp sơ thẩm ông T không làm đơn xin miễn án phí, do đó bản án sơ thẩm buộc ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, ông T nộp đơn xin miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm, xét thấy, ông T đủ điều kiện được miễn nên HĐXX phúc thẩm chấp nhận.

[3]. Từ những nhận định, đánh giá nêu trên, xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T không có căn cứ nên HĐXX phúc thẩm không chấp nhận. Tuy nhiên tại phiên toà phúc thẩm phát sinh tình tiết mới về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm như đã phân tích tại mục [2.5] nêu trên, vì vậy, Hội đồng xét xử sửa một phần quyết định của Bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tại phiên tòa phúc thẩm (sửa phần án phí dân sự sơ thẩm của ông Nguyễn Quốc T).

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

[5]. Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T không được chấp nhận về nội dung, nhưng được chấp nhận về việc miễn án phí dân sự sơ thẩm, đồng thời ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số:

326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án, miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Quốc T (về án phí).

- Sửa một phần Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2026/KDTM-ST ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực a – Điện Biên như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ các Điều 157, 117, 292, 293, 295, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 325, 357, 463, 466 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 103 Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 1, 2, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần phát triển V.

1.1. Buộc Công ty TNHH NĐB có nghĩa vụ phải trả cho Công ty Cổ phần phát triển V tổng số tiền tính đến ngày 26/01/2026 là: **5.241.821.073 đồng** *(năm tỷ, hai trăm bốn mươi mốt triệu, tám trăm hai mươi mốt nghìn, không trăm bảy mươi ba đồng)*. Trong đó: Nợ gốc: **2.873.989.695 đồng** *(hai tỷ, tám trăm bảy mươi ba triệu, chín trăm tám mươi chín nghìn, sáu trăm chín mươi lăm đồng)*; Lãi quá hạn: **2.367.831.378 đồng** (*hai tỷ, ba trăm sáu mươi bảy triệu, tám trăm ba mươi mốt nghìn, ba trăm bảy mươi tám đồng*).

1.2. Công ty TNHH NĐB phải có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần phát triển V số tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 27/01/2026 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký kết giữa AK và Công ty TNHH NĐB cho đến khi thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần phát triển V.

1.3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH NĐB không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ gốc, nợ lãi và tiền lãi phát sinh thì Công ty Cổ phần phát triển V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại đồng thời toàn bộ các tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Công ty Cổ phần phát triển V. Các tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 214; tờ bản đồ số: 337-đ tại địa chỉ: a, xã T, huyện Đ (nay là phường M), tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 898637, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00993/QSDĐ do UBND huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 13/5/2008 cho ông Nguyễn Quốc T;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 214; tờ bản đồ số: 337-đ tại địa chỉ: a, xã T, huyện Đ (nay là phường M), tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 897056, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01421/QSDĐ do UBND huyện Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 05/11/2008 cho ông Nguyễn TA.

(Theo sơ đồ đo hiện trạng ngày 26/6/2025).

1.4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH NĐB đối với Công ty Cổ phần phát triển V. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH NĐB vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Công ty Cổ phần phát triển V.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc T và bà N về việc: Tuyên vô hiệu các Hợp đồng thế chấp tài sản số 5334/18/TC-TT/XXXII ngày 07/11/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 38/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Quốc T, bà Trần Thị N và bên nhận thế chấp AK chi nhánh ĐB.

Không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà N.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn TA về việc: Tuyên vô hiệu các Hợp đồng thế chấp tài sản số 5535/18/TC-TT/XXXII ngày 07/11/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 39/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019 giữa bên thế chấp ông Nguyễn TA, bên nhận thế chấp AK chi nhánh ĐB.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thu Tr về việc: Tuyên vô hiệu các Hợp đồng thế chấp tài sản số 5334/18/TC-TT/XXXII ngày 07/11/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 38/19/TC/XXXII ngày 30/8/2019 giữa bên thế chấp ông Nguyễn Quốc T, bà Trần Thị N và bên nhận thế chấp AK chi nhánh ĐB.

5. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH NĐB phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần phát triển V số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 8.102.000 đồng *(tám triệu một trăm linh hai nghìn đồng).*

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH NĐB phải chịu 113.241.821 đồng *(một trăm mười ba triệu, hai trăm bốn mươi mốt nghìn, tám trăm hai mươi mốt đồng)* án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Trả lại cho Công ty Cổ phần phát triển V số tiền 56.451.000 đồng *(năm mươi sáu triệu, bốn trăm năm mươi mốt nghìn đồng)* tạm ứng án phí mà AK đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001089 ngày 11/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực a - Điện Biên).

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch cho ông Nguyễn Quốc T là 150.000 đồng. Trả lại cho ông Nguyễn Quốc T số tiền 150.000 đồng đã nộp trong số

tiền 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001153 ngày 04/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực a - Điện Biên).

- Bà Trần Thị N phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001153 ngày 04/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực a - Điện Biên) (bà N đã nộp đủ án phí).

- Anh Nguyễn TA, chị Nguyễn Thu Tr mỗi người phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí mỗi người đã nộp tại các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001154, 0001155 ngày 04/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực a - Điện Biên) (anh TA, chị Tr đã nộp đủ án phí).

7. Về án phí phúc thẩm: căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Quốc T.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15/6/2026).

Nơi nhận:
- TAND khu vực a - Điện Biên;
- VKSND khu vực a - Điện Biên;
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- THADS tỉnh Điện Biên;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Hoàng Thị Hòa