

Bản án số: 12/2026/KDTM-PT
Ngày 20/8/2026
“V/v Tranh chấp hợp đồng tín
dụng và xử lý tài sản thế chấp”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Đoan Trang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hải - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 14/2026/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 6 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2026/KDTM-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2026/QĐ-PT ngày 07/7/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C (V); địa chỉ: Số A T, phường C, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp: Bà Sái Thị Thu H – Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng V - Chi nhánh P2; bà Nguyễn Thị Thu H1 – Chức vụ: Phó phòng Khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng V - Chi nhánh P2; Ông Vũ Trung K; chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp (Theo Văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP C và Văn bản ủy quyền lại số 284/UQ-CNPY-TCTH ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Giám đốc Ngân hàng V - Chi nhánh P2), (bà H, bà H1 có mặt; ông K vắng mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH T2; địa chỉ trụ sở: Số nhà C, phố S, phường P, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1983; chức vụ: Giám đốc, (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Danh T, sinh năm 1984; cư trú tại: Khu B T, phường K, tỉnh Bắc Ninh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Nguyễn Văn H2, bà My Thị P và ông Đoàn Thế H3 – Luật sư thuộc Công ty L và cộng sự - Đoàn luật sư thành phố H, (ông Nguyễn H2 và bà P có mặt; ông Đoàn H3 vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Danh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Sái Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Thu H1 cùng trình bày:

Ngày 20/06/2023 Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh P2 (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty TNHH Đ (Sau đây gọi tắt là Công ty Đ) đã ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM/NHCT260-CTDGP, cụ thể: Hạn mức tín dụng cấp trước tối đa: 15.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười năm tỷ đồng); mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh xe máy, phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của xe máy; thời hạn duy trì hạn mức: từ ngày 20/06/2023 đến hết ngày 15/06/2024.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 19/06/2023 ông Trần Danh T và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2023/HĐBĐ/NHCT260 - CTDGP . Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 9; địa chỉ: Phường K, tỉnh Bắc Ninh; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CĐ 239338, số vào sổ cấp GCN: CS00878 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/09/2016; chủ sở hữu tài sản: Ông Trần Danh T. Giá trị định giá tài sản thế chấp tại thời điểm cho vay là 7.767.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ, bảy trăm sáu mươi bảy triệu đồng), hạn mức cho vay theo tài sản thế chấp của ông Trần Danh T là 5.825.000.000 đồng. Ngân hàng đã giải ngân đối với Hợp đồng tín dụng theo tài sản đảm bảo của ông T là 5.825.000.000 đồng; ngày 12/11/2025 Công ty Đ đã tất toán khoản nợ đối với tài sản đảm bảo của ông T.

Ngày 20/10/2023, tại Văn phòng C1 – tỉnh Bắc Ninh, ông T đã ký Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 10/2023-SĐBS01/HĐBĐ/NHCT260-CTDGP với nội dung sửa đổi, bổ sung một số điều của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 01/2023/HĐBĐ/NHCT260 – CTDGP. Theo đó, ông T đồng ý để tài sản của mình đảm bảo cho khoản vay

của cả hai công ty là Công ty Đ và Công ty TNHH T2 (Sau đây gọi tắt là Công ty T3) với hạn mức cho vay là 5.825.000.000 đồng.

Ngày 23/10/2023, Ngân hàng và Công ty T3 đã ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM/NHCT260-TAMDUC, cụ thể: Hạn mức tín dụng cấp trước tối đa: 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng); mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh gia công các sản phẩm hàng cơ khí; thời hạn duy trì hạn mức: từ ngày 23/10/2023 đến hết ngày 20/10/2024; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân: từ 5,5% - 5,8%/năm; lãi suất cho vay được điều chỉnh 01 tháng 01 lần; lãi suất cho vay trong hạn được xác định bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ tối thiểu 3,5%; trường hợp bên vay vi phạm hợp đồng tín dụng thì sẽ không được hưởng lãi suất ưu đãi mà phải chịu mức lãi suất sàn hiện tại do Ngân hàng công bố kể từ thời điểm bên vay vi phạm.

Theo các Giấy nhận nợ, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty T3 theo dư nợ tối đa là 5.820.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, hàng tháng Công ty T3 đã trả nợ lãi đầy đủ, đúng hạn và trả được nợ gốc số tiền là: 3.365.000.000 đồng. Như vậy, dư nợ gốc còn lại chưa trả theo Hợp đồng là 2.455.000.000 đồng.

Ngày 07/11/2024 Ngân hàng và Công ty T3 tiếp tục ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024-HĐCVHM/NHCT260-TAMDUC, cụ thể: Hạn mức cho vay 5.800.000.000 đồng; mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh gia công các sản phẩm hàng cơ khí; thời hạn duy trì hạn mức: từ ngày 07/11/2024 đến hết ngày 25/10/2025; Thời hạn cho vay tối đa: 6 tháng/ Giấy nhận nợ; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân: từ 5,5% - 5,8%/năm; lãi suất cho vay được điều chỉnh 01 tháng 01 lần; lãi suất cho vay trong hạn được xác định bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ tối thiểu 3,5%; trường hợp bên vay vi phạm hợp đồng tín dụng thì sẽ không được hưởng lãi suất ưu đãi mà phải chịu mức lãi suất sàn hiện tại do Ngân hàng công bố kể từ thời điểm bên vay vi phạm. Dư nợ theo hợp đồng tín dụng còn lại hạn mức là 3.365.000.000 đồng (5.820.000.000 đồng - 2.455.000.000 đồng), Ngân hàng đã tiếp tục giải ngân theo hạn mức tín dụng còn lại là 3.337.000.000 đồng. Như vậy, Ngân hàng giải ngân theo đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty T3 đã thực hiện trả đầy đủ nợ gốc, lãi đến ngày 16/04/2025. Tuy nhiên sau đó do gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh nên Công ty T3 không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Theo quy định của Hợp đồng, trong vòng 10 ngày kể từ ngày bên vay vi phạm nghĩa vụ, đã được thông báo mà không thực hiện nghĩa vụ thì sẽ bị chuyển sang nợ nhóm 02 và không được hưởng ưu đãi. Theo đó, sau 10 ngày (tức là ngày 25/4/2025) Công ty bị chuyển sang nợ nhóm 02. Vì vậy, thời điểm Công ty không được hưởng lãi suất ưu đãi bắt đầu từ ngày 25/4/2025. Từ khi giải ngân đến ngày 24/4/2025, lãi suất áp dụng là 5,5%/năm; từ ngày 25/4/2025 đến nay do Công ty

bị chuyển thành nợ nhóm 02 nên phải chịu mức lãi suất sàn theo quy định là 9%/năm. Theo đó, tính từ ngày 16/04/2025, Công ty T3 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 5.812.073.643 đồng, trong đó: Nợ gốc quá hạn: 5.792.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 17.483.122 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.590.521 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc và có Công văn yêu cầu Công ty T3 tắt toán toàn bộ khoản vay trước ngày 26/5/2025, tuy nhiên Công ty T3 không thực hiện. Ngoài ra, Ngân hàng đã nhiều lần Thông báo và có Biên bản làm việc với người có tài sản đảm bảo là ông Trần Danh T để ông T biết về việc Công ty T3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và thuộc trường hợp nợ xấu nhưng ông T không hợp tác.

Tại phiên tòa, Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc Công ty T3 phải trả nợ vay cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc còn nợ cùng số tiền lãi trong hạn theo hợp đồng cho vay và số tiền lãi nợ quá hạn theo hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ tạm tính đến ngày 28/04/2026 là: 6.606.856.276 đồng (Sáu tỷ, sáu trăm linh sáu triệu, tám trăm năm mươi sáu nghìn, hai trăm bảy mươi sáu đồng), trong đó: Số tiền nợ gốc quá hạn: 5.792.000.000 đồng; số tiền nợ lãi trong hạn: 555.574.212 đồng; số tiền nợ lãi quá hạn: 259.282.064 đồng. Lãi suất sàn hiện tại theo công bố của Ngân hàng vẫn giữ nguyên là 9%/năm. Vì vậy, Công ty T3 tiếp tục phải trả tiền lãi với mức lãi suất là 13,5%/năm (150% lãi suất trong hạn: 9%/năm + 150% x 9%) đối với số tiền chậm trả nợ kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi Công ty T3 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp Công ty T3 không thanh toán được ngay toàn bộ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo diện tích đất sử dụng thực tế, hợp pháp để thu hồi nợ.

Về chi phí tố tụng, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông Nguyễn Đức N trình bày:

Khoảng năm 2019 qua quan hệ xã hội, tôi quen thân với ông Trần Danh T. Sau đó, tôi biết ông T đang khó khăn trong việc kinh doanh và đang vay 1.500.000.000 đồng tại B với lãi suất cao nên tôi đã giới thiệu ông T với Công ty Đ. Sau đó, ông T và Công ty Đ tự thỏa thuận về việc ông T dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ. Giám đốc công ty Đ đưa cho tôi 1.500.000.000 đồng để tôi đưa cho ông T tắt toán khoản vay tại B, rút sổ đỏ về và dùng tài sản này để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng của Công ty Đ. Theo đó, hàng tháng ông T không phải chịu lãi của số tiền 1.500.000.000 đồng mà ông T đang sử dụng; ngoài ra, hàng tháng ông T còn nhận được 105.000.000 đồng (Tiền lợi nhuận) đối với số tiền Công ty Đ đang sử dụng đối với số tiền còn lại theo Hợp đồng thế chấp tài sản tuy nhiên số tiền cụ thể bao nhiêu tôi không nắm được. Từ tháng 7/2023 đến tháng 9/2023 Giám đốc công ty Đ đã đưa cho tôi tổng số tiền là 315.000.000 đồng để trả lãi cho ông T và tôi đã chuyển đủ cho ông T, tôi không được hưởng lợi gì. Sau đó, ông T nói có việc cần 300.000.000 đồng nên Giám đốc công ty Đ đã đưa cho tôi số tiền trên và tôi đã đưa cho ông T 300.000.000 đồng.

Như vậy, số tiền mà ông T đã sử dụng là 1.800.000.000 đồng và 315.000.000 đồng (Tiền lợi nhuận). Toàn bộ số tiền giải ngân từ Hợp đồng thế chấp giữa ông T và Công ty Đ tôi không biết và không được sử dụng.

Khoảng tháng 10/2023, Giám đốc công ty Đ bị khởi tố về tội lừa đảo. Do tôi là người giới thiệu ông T với Công ty Đ nên xảy ra sự việc như vậy, vì trách nhiệm và uy tín của người giới thiệu, vì lo lắng ông T bị mất tài sản nên tôi và ông T đã bàn bạc để rút tài sản mà ông T đang đảm bảo cho Công ty Đ về tuy nhiên vì ông T không có tiền để thực hiện điều đó nên tôi đồng ý chuyển khoản nợ từ Đỗ Gia P1 sang T để tránh nguy cơ mất tài sản của ông T. Theo đó, ông T ký Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 10/2023-SĐBS01/HĐBĐ/NHCT260-CTDGP nhằm đảm bảo cho cả hai công ty đồng thời Công ty T3 đã ký Hợp đồng tín dụng số: 01/2023-HĐCVHM/NHCT260-TAMDUC và chính tôi là người phải đi vay tiền để tất toán khoản vay của Công ty Đ đối với tài sản đảm bảo của ông T; ông T không hề có trách nhiệm và đóng góp bất cứ số tiền nào dù trước đó ông T là người sử dụng 1.800.000.000 đồng từ Hợp đồng tín dụng trước đó.

Sau khi ký Hợp đồng tín dụng nói trên, tôi là người chạy vay để thực hiện theo nghĩa vụ của Hợp đồng đã ký, ông T không hề có trách nhiệm gì. Ngày 07/11/2024, Công ty T3 tiếp tục ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024-HĐCVHM/NHCT260-TAMDUC tuy nhiên sau đó Công ty T3 gặp khó khăn trong kinh doanh; mặt khác ông T không hề có trách nhiệm trong việc trả nợ nên tôi không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng khởi kiện Công ty T3.

Tôi thừa nhận Công ty T3 có ký các Hợp đồng tín dụng, ông T có ký Văn bản thỏa thuận về tài sản đảm bảo; ngoài ra tôi hoàn toàn nhất trí về số tiền vay, lãi suất vay, mục đích vay và quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng đúng như Ngân hàng trình bày. Công ty T3 có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc, lãi phát sinh như Ngân hàng yêu cầu. Trường hợp Công ty T3 không trả được nợ cho Ngân hàng, tôi đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo của ông Trần Danh T theo quy định của pháp luật. Do ông T không có yêu cầu độc lập đối với Công ty T3 nên tôi không có ý kiến gì trong vụ án này đối với số tiền mà ông T đã sử dụng.

Đối với chi phí tố tụng và án phí: Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Danh T trình bày:

Tôi và ông Nguyễn Đức N có quen biết từ năm 2019. Năm 2023 do chưa có việc làm nên ông N đã liên hệ với tôi để giới thiệu việc làm. Tôi hoàn toàn đồng ý với lời trình bày của ông N về việc do có ông N giới thiệu nên tôi đã dùng tài sản của tôi là thửa đất số 137, tờ bản đồ số 9, địa chỉ số C phố B, phường K, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CĐ239338, số vào sổ cấp GCN CS00878

do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 27/9/2016 mang tên **Trần Danh T** để đảm bảo cho **công ty Đ** và **Công ty T3** tại **Ngân hàng TMCP C** với hạn mức tín dụng khoảng 5.800.000.000 đồng. Tôi thừa nhận tôi đã sử dụng số tiền 1.800.000.000 đồng trong khoản vay của **Công ty Đ** tại **Ngân hàng C** bằng tài sản bảo đảm của tôi, trong đó: 1.500.000.000 đồng tôi trả **Ngân hàng B** và 300.000.000 đồng tôi sử dụng vào việc cá nhân. Ngoài ra, ông **N** đã đưa cho tôi khoảng 250.000.000 đồng theo ông **N** nói là tiền lợi nhuận 03 tháng cho số tiền chênh lệch từ việc tôi thế chấp tài sản của tôi tại Ngân hàng. Bên cạnh đó, từ ngày tôi sử dụng số tiền 1.800.000.000 đồng đến nay tôi chưa trả bất cứ số tiền lãi nào. Tôi thừa nhận, tôi đã ký các Hợp đồng thế chấp, các Văn bản bổ sung và đưa Ngân hàng đến nhà tôi thẩm định tài sản theo quy định. Tuy nhiên, ông **N** đã cố ý đưa ra những thông tin không đúng về hoạt động kinh doanh của ông **N** khiến tôi tự nguyện dùng tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay của **Công ty Đ** và sau này là **Công ty T3** gây hậu quả là nguy cơ mất tài sản của tôi.

Ngân hàng khởi kiện về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng với **Công ty T3** và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của tôi, quan điểm của **tôi không** đồng ý xử lý tài sản bảo đảm của tôi mà **Công ty T3** ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thì **Công ty T3** phải trả nợ cho Ngân hàng còn tôi là bị hại của **Công ty T3**. Tôi chỉ đồng ý trả Ngân hàng số tiền 2.050.000.000 đồng là số tiền tôi đã sử dụng thực tế từ việc thế chấp tài sản còn toàn bộ số tiền gốc còn lại, lãi, lãi phạt **Công ty T3** phải có trách nhiệm trả Ngân hàng để tôi rút tài sản bảo đảm. Đối với tài sản bảo đảm là thửa đất số 137, tờ bản đồ số 9, địa chỉ **số C phố B, phường K, tỉnh Bắc Ninh** cùng toàn bộ tài sản trên đất kể từ khi xây dựng (Năm 2003) đến nay không có sự thay đổi, biến động gì.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2026/KDTM-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Phú Thọ) đã quyết định:

Căn cứ Điều 144, 147, 207 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 280, 298, 299, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 135 Luật Đất đai; các Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần C**.

Buộc **Công ty TNHH T2** phải trả cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần C** tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 28/04/2026 là: 6.606.856.276 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ, sáu trăm linh sáu triệu, tám trăm năm mươi sáu nghìn, hai trăm bảy mươi sáu đồng), theo các Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM/NHCT260-TAMDUC ký ngày 23/10/2023 và số 01/2024-HĐCVHM/NHCT260-TAMDUC ký ngày 07/11/2024, trong đó: Số tiền nợ gốc quá hạn: 5.792.000.000 đồng; số tiền nợ lãi trong hạn: 555.574.212 đồng; số tiền nợ lãi quá hạn: 259.282.064 đồng.

Kể từ ngày 29/4/2026 (ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm) cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án với mức lãi suất 13,5 %/năm.

Trường hợp Công ty TNHH T2 không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là thửa đất số 137, tờ bản đồ số 9, địa chỉ số C phố B, phường K, tỉnh Bắc Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD239338, sổ vào sổ cấp GCN CS00878 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/9/2016 cho ông Trần Danh T có diện tích đo đạc thực tế là 123,9m² đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,C,B,5,6,7,8,9,1 cùng toàn bộ tài sản trên đất bao gồm cả phần tài sản trên diện tích 6,8m² đất hành lang an toàn giao thông (Có Sơ đồ chi tiết kèm theo). Toàn bộ tài sản trên đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2023/HĐBĐ/NHCT260-CTDGP ngày 19/06/2023 và Văn bản bổ sung số: 10/2023-SĐBS01/HĐBĐ/NHCT260-CTDGP ngày 20/10/2023.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH T2 phải chịu 114.606.000 đồng (Một trăm mười bốn triệu, sáu trăm linh sáu nghìn đồng). Ngân hàng Thương mại Cổ phần C không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006561 ngày 09/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/5/2026, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Danh T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng nghĩa vụ và được thực hiện đầy đủ quyền hạn của mình được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP C xét thấy bị đơn là Công ty TNHH T2 hiện đang gặp nhiều khó khăn trong quá trình trả nợ khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng chỉ yêu cầu Công ty TNHH T2 phải thanh toán khoản tiền lãi trên số dư nợ gốc sau ngày xét xử. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP C nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Danh T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan trong vụ án: Sửa một phần bản án sơ thẩm về phần lãi suất sau ngày xét xử sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ đã thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là Công ty Đ đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù tài sản thế chấp mang tên ông T1 đảm bảo cho hai khoản vay của Công ty Đ và Công ty T3, tuy nhiên ngày 12/11/2025, Công ty Đ đã tắt toán toàn bộ khoản vay. Do vậy tài sản thế chấp hiện chỉ đảm bảo cho khoản vay của Công ty T3. Mặc khác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu về tranh chấp Hợp đồng tín dụng với Công ty T3 chứ không phải với Công ty Đ; giữa Công ty T3 và Công ty Đ cũng không có khoản vay chung tại Ngân hàng. Việc ông Nguyễn Đức N khẳng định đã dùng tài sản riêng của mình để tắt toán toàn bộ khoản vay của Đỗ Gia P1 chỉ là quan hệ cá nhân giữa ông N và Công ty Đ, không liên quan đến Công ty T3. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty Đỗ Gia P1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Về việc thu thập tài liệu, chứng cứ: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về quá trình giải ngân của Ngân hàng đối với Công ty Đ và Công ty T3 để chứng minh giữa hai công ty này có sự liên quan về dòng tiền giải ngân, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng đã cung cấp đầy đủ các tài liệu trên, các đương sự đã được tiếp cận và không có ý kiến gì. Vì vậy, yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ, không được chấp nhận.

Về yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ông T1 cho rằng người đại diện hợp pháp của Công ty T3 là ông Nguyễn Đức N đã đưa ra những thông tin về tình trạng tài chính của Công ty không trung thực, dẫn đến việc ông đồng ý dùng tài sản của mình đảm bảo cho khoản vay của công ty; đồng thời ông nghi ngờ giữa Công ty và phía Ngân hàng có sự câu kết, móc nối để ông ký vào Hợp đồng thế chấp không đúng ý chí của mình. Ngoài ý kiến trên ông T1 không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì khác. Mặt khác, cho đến thời điểm này, Tòa án nhân dân tỉnh Phú

Thọ không nhận được thông báo thụ lý cũng như văn bản đề nghị của Cơ quan điều tra tạm dừng việc xét xử phúc thẩm vụ án dân sự do kết quả giải quyết đơn tố cáo của ông T1 có ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả giải quyết vụ án dân sự. Do vậy yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chuyển cơ quan điều tra của ông là không có căn cứ, không được chấp nhận. Trường hợp ông thấy có căn cứ đề xác định hành vi của ông Nguyễn Đức N có dấu hiệu của tội lừa đảo thì ông có quyền gửi đơn sang Cơ quan điều tra Công an tỉnh P đề nghị xem xét, giải quyết theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Danh T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về hiệu lực của Hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C – Chi nhánh P2 ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM/NHCT260-TAMDUC ký ngày 23/10/2023 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024-HĐCVHM/NHCT260-TAMDUC với Công ty T3; mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Trên cơ sở đó, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty hai lần với tổng số tiền: 9.157.000.000 đồng. Mức lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân cho đến ngày 24/4/2025 (ngày Công ty vi phạm nghĩa vụ, không được hưởng mức lãi suất ưu đãi) được áp dụng là 5,5%/năm; sau ngày 24/4/2025 cho đến ngày xét xử sơ thẩm, Ngân hàng áp dụng mức lãi suất trong hạn 9%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, tương đương 13,5%/năm.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty T3 đã trả được 3.365.000.000 đồng tiền gốc. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (28/4/2026), Công ty T3 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 6.606.856.276 đồng, trong đó: nợ gốc là: 5.792.000.000 đồng; số tiền nợ lãi trong hạn: 555.574.212 đồng; số tiền nợ lãi quá hạn: 259.282.064 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời thừa nhận của các đương sự đã khẳng định các Hợp đồng tín dụng đều được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối; các chủ thể ký kết đều đúng thẩm quyền và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Hình thức Hợp đồng tuân thủ đúng quy định pháp luật; các điều khoản trong Hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Do vậy các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C với Công ty T3 đều hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

Mức lãi suất mà các bên thỏa thuận về nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn trong các Hợp đồng tín dụng đều phù hợp với Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Hợp đồng tín dụng, Luật các tổ chức tín dụng, Nghị quyết số 01/2019/NQ-HDTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc Công ty T3 phải trả cho Ngân hàng số tiền 6.606.856.276 đồng là có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật đối với lãi suất sau ngày xét xử sơ thẩm. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc

Công ty T3 phải tiếp tục trả lãi kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (28/4/2026) với mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là 13,5%/năm trên số tiền còn phải thi hành án (606.856.276 đồng) là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở đề nghị của **Công ty T3**, Ngân hàng thay đổi yêu cầu, chỉ đề nghị áp dụng mức lãi suất nợ quá hạn 13,5%/năm trên số tiền nợ gốc. Hội đồng xét xử xét thấy, đây là sự tự nguyện của Ngân hàng không trái luật nên cần chấp nhận, sửa án sơ thẩm do phát sinh tình tiết mới đối với lãi suất sau ngày xét xử sơ thẩm, buộc **Công ty T3** phải tiếp tục trả lãi đối với số tiền nợ gốc (5.792.000.000 đồng) theo mức lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng là 13,5%/năm.

[2.2] Về hiệu lực của Hợp đồng thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay của các Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với **Công ty Đ** và **Công ty T3**, ông **Trần Danh T** đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 01/2023/HĐBĐ/NHCT260 -CTDGP ngày 19/06/2023 và Văn bản bổ sung số 10/2023 -SĐBS01/HĐBĐ/NHCT260-CTDGP ngày 20/10/2023. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 137, tờ bản đồ số 9 và tài sản gắn liền với đất; địa chỉ: **Phường K, tỉnh Bắc Ninh** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/09/2016 cho ông **Trần Danh T**.

Việc ông **T** cho rằng ông **N**, người đại diện hợp pháp của **Công ty T3** đã đưa ra những thông tin gian dối để ông ký vào các Hợp đồng thế chấp, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp nhưng không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có sự gian dối. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thế chấp bất động sản và nhà ở số 01/2023/HĐBĐ/NHCT260-CTDGP ngày 19/06/2023 và Văn bản bổ sung số 10/2023-SĐBS01/HĐBĐ/NHCT260-CTDGP ngày 20/10/2023 được ký kết giữa các bên trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối; nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên phát sinh hiệu lực. Trình tự, thủ tục thế chấp tài sản của các bên đúng quy định tại ngày 19/3/2021 quy định thi hành về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Điều 298, Điều 299 của Bộ luật Dân sự. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận Hợp đồng thế chấp có hiệu lực, Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp khi bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp thể hiện: Diện tích đất đo theo hiện trạng sử dụng được xác định bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1 có diện tích là 130,7m² (Tăng so với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 17,7m²). Trên đất có các tài sản gồm: 01 ngôi nhà 03 tầng, 01 tum; diện tích các sàn đều là 88,7m²; 01 tum diện tích là 14,3m²; 02 sân lát gạch diện tích lần lượt là 9,6m² và 8,91m² và 01 mái văng diện tích 23,3m² ngoài ra còn cổng sắt và hai trụ cổng ở phía mặt tiền của ngôi nhà. Diện tích đất theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định bởi các mốc 1,C,B,A,8,9,1 có diện tích là 113,1m² (Toàn bộ tài sản có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Tòa án tiến hành xác minh tại chính quyền địa phương xác định: Ông T làm phần công lần ra hành lang an toàn giao thông tại điểm B,C,3,4,B diện tích là 6,8m² theo sơ đồ hiện trạng thửa đất; còn phần diện tích tăng thêm 9,6m² giáp thửa đất số 140 và phần diện tích tăng thêm 1,3m² giáp thửa đất số 190 do ông T sử dụng ổn định, lâu dài từ trước đến nay và không tranh chấp với ai.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai xác định xử lý tài sản thế chấp theo diện tích đo đạc thực tế là 123,9m² (130,7m² - 6,8m² đất an toàn hành lang giao thông) được giới hạn bởi các mốc giới 1,2,C,B,5,6,7,8,9,1 và toàn bộ tài sản trên đất bao gồm cả phần tài sản trên diện tích 6,8m² đất hành lang an toàn giao thông (Có Sơ đồ chi tiết kèm theo) là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Danh T là không có căn cứ nên không được hội đồng xét xử chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm: Công ty TNHH T2 phải chịu 114.606.000 đồng (Một trăm mười bốn triệu, sáu trăm linh sáu nghìn đồng). Ngân hàng Thương mại Cổ phần C không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006561 ngày 09/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

4.2. Án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. *Vì các lẽ trên;*

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Danh T; sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2026/KDTM-ST ngày 28/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Phú Thọ về phần lãi suất sau ngày xét xử sơ thẩm.

Căn cứ Điều 144, 147, 207 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 280, 298, 299, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 135 Luật Đất đai; các Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C. Buộc Công ty TNHH T2 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C tổng số

tiền tính đến ngày 28/04/2026 là: 6.606.856.276 đồng (trong đó: Số tiền nợ gốc là 5.792.000.000 đồng; số tiền nợ lãi trong hạn: 555.574.212 đồng; số tiền nợ lãi quá hạn: 259.282.064 đồng) theo các Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM/NHCT260-TAMDUC ký ngày 23/10/2023 và số 01/2024-HĐCVHM/NHCT260-TAMDUC ký ngày 07/11/2024.

Kể từ tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/4/2026) cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc với mức lãi suất 13,5 %/năm.

Trường hợp Công ty TNHH T2 không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là thửa đất số 137, tờ bản đồ số 9, địa chỉ số C phố B, phường K, tỉnh Bắc Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD239338, số vào sổ cấp GCN CS00878 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/9/2016 cho ông Trần Danh T có diện tích đo đạc thực tế là 123,9m², được giới hạn bởi các điểm 1,2,C,B,5,6,7,8,9,1 cùng toàn bộ tài sản trên đất bao gồm cả phần tài sản trên diện tích 6,8m² đất hành lang an toàn giao thông (Có Sơ đồ chi tiết kèm theo). Toàn bộ tài sản trên đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2023/HĐBĐ/NHCT260-CTDGP ngày 19/06/2023 và Văn bản bổ sung số: 10/2023-SĐBS01/HĐBĐ/NHCT260-CTDGP ngày 20/10/2023.

2. Về án phí.

- Án phí sơ thẩm: Công ty TNHH T2 phải chịu 114.606.000 đồng (Một trăm mười bốn triệu, sáu trăm linh sáu nghìn đồng). Ngân hàng Thương mại Cổ phần C không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006561 ngày 09/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

- Án phí phúc thẩm: Ông Trần Danh T phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Xác nhận ông T đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004561 ngày 18/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Ông T còn phải nộp tiếp số tiền 1.700.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự số 106/2025/QH15, thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành theo quy định tại các Điều 6; 7; 34, 36 Luật thi hành án dân sự năm năm 2025; người phải thi hành án có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành thì bị cưỡng chế thi hành án; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 8 – Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 8 – Phú Thọ;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu: HCTP, TDS, HSVA.

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

(Đã ký)

Bùi Thị Đoan Trang