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

Bản án số: 02/2026/KDTM-PT
Ngày: 11 - 9 - 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Thanh Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hoà

Bà Bùi Thị Thu Hằng

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Đào Hoàng Oanh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Điện Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Khánh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2026/TLPT-KDTM ngày 05/05/2026, về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2026/KDTM-ST ngày 31 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Điện Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2026/QĐ-PT ngày 02/06/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2026/QĐ-PT ngày 26/06/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2026/QĐ-PT ngày 24/8/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần A1 (A2). Địa chỉ trụ sở: Tầng A, 2, 3 Tòa G, C H, phường Ô, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Mạnh H - Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh Q - Thành viên ban đều hành - Giám đốc Khối Phê duyệt tín dụng kiêm Giám đốc Khối Xử lý nợ. Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Mạnh Q: Ông Lê Việt P - Cán bộ xử lý nợ A2. Địa chỉ: Tầng A, Tòa G, C H, phường Ô, thành phố Hà Nội và bà Đặng Thị Út L - Phó Phòng Khách hàng Doanh nghiệp vừa và nhỏ A2 Chi nhánh Đ, bà Vũ Hải Y - Chuyên viên Khách hàng Doanh nghiệp vừa và nhỏ A2 Chi nhánh Đ. Cùng địa chỉ: Số F, đường V, tổ dân phố D, phường Đ (phường T cũ), tỉnh Điện Biên. (Ông P, bà L có mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH N. Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố B, phường Đ (xã T cũ), tỉnh Điện Biên. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị L1 - Giám đốc. Địa chỉ: Số nhà A, tổ dân phố A, phường Đ (phường H cũ), tỉnh Điện Biên.

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

3.1. Ông Hoàng Văn T; sinh năm 1960; và bà Trần Thị T1; sinh ngày 05/01/1966. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố D, phường Đ (phường T cũ), tỉnh Điện Biên.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị T1: Ông Nguyễn Thanh H1, bà Lê Thị Thanh H2, bà Đỗ Thị Thanh T2; Địa chỉ: Công ty L3; VT35, LK3, Khu Đô Thị X, phường H, thành phố Hà Nội.

3.2. Ông Trần Quang A; sinh ngày 13/9/1992; địa chỉ: Số nhà A, tổ dân phố E, phường Đ (phường T cũ), tỉnh Điện Biên.

3.3. Ông Trần Xuân T3; sinh ngày 04/04/1961; địa chỉ: Số nhà A, tổ dân phố E, phường Đ (phường T cũ), tỉnh Điện Biên.

3.4. Ông Hoàng Đức C; sinh ngày 12/01/1989; địa chỉ: Số A, tổ H, phường K, thành phố Hà Nội.

3.5. Bà Hoàng Hương L2; sinh ngày 22/10/1990; địa chỉ: Xóm F, T, xã Q, thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Hoàng Đức C, bà Hoàng Hương L2: Bà Lê Thị Thanh H2, bà Đỗ Thị Thanh T2; Địa chỉ: Công ty L3; VT35, LK3, Khu Đô Thị X, phường H, thành phố Hà Nội.

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Trần Quang A. Địa chỉ: Số nhà A, tổ dân phố E, phường Đ (phường T cũ), tỉnh Điện Biên.

4.2. Ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị T1. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố D, phường Đ (phường T cũ), tỉnh Điện Biên.

4.3. Ông Trần Xuân T3. Địa chỉ: Số nhà A, tổ dân phố E, phường Đ (phường T cũ), tỉnh Điện Biên.

4.4. Công ty TNHH N. Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố B, phường Đ (xã T cũ), tỉnh Điện Biên. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị L1 - Giám đốc. Địa chỉ: Số nhà A, tổ dân phố A, phường Đ (phường H cũ), tỉnh Điện Biên.

Những người được Tòa án triệu tập đến phiên tòa phúc thẩm: Có mặt đại diện Ngân hàng ông P, bà Út L, ông T3, bà L1, bà Lê Thị Thanh H2, bà Đỗ Thị Thanh T2. Vắng mặt có lý do: ông Quang A, ông T, bà T2, ông C, bà L2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A1 (sau đây viết tắt là A2) cùng Công ty TNHH N (sau đây viết tắt là Công ty N) đã ký kết hợp đồng tín dụng, cụ thể:

Ngày 09/12/2016 ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 6096/16/TD-TT-XXXII để vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Công ty N đã được A2 chi nhánh Đ giải ngân cho vay số tiền này.

Do Công ty N yêu cầu ngân hàng tái cơ cấu lại hạn mức tín dụng nên ngày 21/4/2017 các bên đã ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 2141/17/TD-TT/XXXII (đồng nghĩa với việc Hợp đồng tín dụng hạn mức số 6096/16/TD-TT-XXXII ngày 09/12/2016 chấm dứt hiệu lực), để vay số tiền: 2.820.000.000 đồng, với một số nội dung chính như sau:

- Hạn mức cho vay với số tiền tối đa: 2.820.000.000 đồng *(Hai tỷ tám trăm hai mươi triệu đồng).*

- Thời hạn vay: 12 tháng tính từ ngày 21/4/2017 đến 21/4/2018.

- Lãi suất cho vay: được quy định trong 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.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh chế biến các mặt hàng nông sản.

Trong hợp đồng quy định A2 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 A2.

A2 chi nhánh Đ đã giải ngân cho Công ty N vay số tiền 2.820.000.000 đồng theo các giấy nhận nợ:

STT	Giấy Nhận nợ	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Lãi suất (%/năm)	Số tiền giải ngân
1	2141/17/TD-TT/XXXII.06	21/4/2017	27/4/2018	Linh hoạt	1.400.000.000
2	2141/17/TD-TT/XXXII.07	20/12/2017	21/6/2018		1.420.000.000
Tổng cộng					**2.820.000.000**

Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng các tài sản sau:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 49, tờ bản đồ số 91 tại địa chỉ: Tổ dân phố D, phường Đ (phường T cũ), tỉnh Điện Biên; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 272454; Số vào sổ cấp GCN: CH36590 do UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 27/10/2016 mang tên ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị T1 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2118/2016 Quyển số 01-TP/CC-SCC/TCBĐS ngày 09/12/2016 tại phòng C3 tỉnh Điện Biên; Đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật ngày 09/12/2016.

- Tài sản 2: Bất động sản tại Thửa đất số 15, Tờ bản đồ số 36; địa chỉ: Bản P, phường Đ (xã T cũ), tỉnh Điện Biên. Tuy nhiên tài sản thứ hai này hiện không còn giá trị đảm bảo cho khoản vay vì GCN quyền sử dụng đất này đã bị thu hồi do hợp đồng chuyển nhượng trước đó đã bị tuyên vô hiệu do giả tạo.

Do đó, cho đến nay khoản nợ vay của phía bị đơn chỉ đảm bảo bằng tài sản của ông T, bà T1.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty N đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, mới trả được 504.183 đồng tiền gốc, 101.263.862 đồng tiền lãi trong hạn. A2 đã nhiều lần liên hệ làm việc trực tiếp để thông báo chuyển nợ quá hạn, thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn...nhưng cho đến nay Công ty không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Nguyên đơn không đồng ý với việc ông Trần Xuân T3 cho rằng: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 91 tại địa chỉ: Tổ dân phố D, phường Đ (phường T cũ), tỉnh Điện Biên (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 272454; Số vào sổ cấp GCN: CH36590 do UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 27/10/2016 cho ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị T1 có liên quan đến Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với nhà, đất của anh Trần Quang A hiện đang sử dụng vì không có căn cứ.

Về việc bà T1, ông T cho rằng có mang 1.700.000.000 đồng đến Ngân hàng nộp để rút tài sản thế chấp. Tuy nhiên, trong hồ sơ không có tài liệu thể hiện. Theo quy định của ngân hàng, phải có đơn đề nghị giải chấp trong đó thể hiện số tiền đề nghị là bao nhiêu và phải có văn bản chấp nhận của ngân hàng. Chúng tôi cho rằng đây chỉ là sự trao đổi bằng miệng của các bên chứ không có tài liệu gì chứng minh.

Nguyên đơn không nhất trí với ý kiến của bà T1, ông T cho rằng ngân hàng không minh bạch trong việc ký kết hợp đồng thế chấp. Quá trình ký kết hợp đồng ngân hàng đã thực hiện theo đúng các quy định của ngân hàng, theo quy định ngân hàng không có trách nhiệm phải thông báo về số nợ và việc trả nợ cho bà T1, ông T.

Do đó, A2 khởi kiện Công ty N để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu khởi kiện tính đến ngày xét xử là:

- Buộc Công ty N thanh toán cho A2 tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 31/3/2026 là **6.043.516.098** đồng, gồm:

Nợ gốc: **2.819.495.817** đồng

Nợ lãi trong hạn: **34.466.988** đồng

Nợ lãi quá hạn: **3.189.553.293** đồng

Tổng nợ lãi: **3.224.020.281** đồng

- Buộc Công ty N phải có nghĩa vụ trả cho A2 số nợ lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 01/4/2026 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 A2.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì A2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 91 tại địa chỉ: Tổ dân phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 272454; Số vào sổ cấp GCN: CH36590 do UBND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cấp ngày 27/10/2016 cho ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị T1 (Theo diện tích thực tế hiện nay).*

- 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 N đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

2. Tại Đơn đề nghị ngày 01/8/2025, quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Bà L1 xác nhận số tiền vay vốn tại Ngân hàng A1 là đúng…Tất cả các khoản vay đều có tài sản đảm bảo theo tiến trình thẩm định của Ngân hàng. Do điều kiện công ty khó khăn, dịch bệnh và kinh tế toàn cầu và trong nước đặc biệt ngành sản xuất chế biến nông sản trong tỉnh nên Công ty đã khó khăn trong việc thanh khoản với ngân hàng. Rất mong được ngân hàng Đ1, giúp đỡ để công ty được tái cơ cấu sản xuất…có tiền phục hồi sản xuất và kinh doanh.

Bà L1 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 và A2, tuy nhiên để cho khoản vay thực sự công bằng với gia đình anh chị T1, T thì 2 khoản vay khác nhau ngân hàng lại gộp vào chung là một. 2 khoản vay được giải ngân theo 2 sổ khác nhau. Do quá trình bà gặp khó khăn nên bà đã làm chậm trễ việc trả lại sổ đỏ cho gia đình anh chị Tâm T4. Anh chị Tâm T4 không biết gì, rất tin tưởng nên đã giao tài sản rất giá trị cho bà. Trong khoảng thời gian đó bản thân anh chị không biết bà được ngân hàng giới hạn hợp đồng đó là 5 năm, anh chị cứ nghĩ là theo khoản vay theo thời vụ bà sẽ trả lại. Quan điểm của bị đơn nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Tuy nhiên, mong ngân hàng tạo điều kiện về mặt thời gian để trả nợ.

Tại phiên tòa, bà L1 đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trình bày rõ hơn lý do tại sao Công ty gặp khó khăn; nhà bà T1, ông T4 lại cho Công ty N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của mình để thế chấp ngân hàng. Bà L1 đề nghị Ngân hàng cho thêm thời gian 02 tháng để trả nợ.

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

3.1 Quá trình giải quyết vụ án ông T4, bà T1 trình bày:

Gia đình ông bà cho bà Nguyễn Thị L1 mượn sổ đỏ, năm 2016 khi mà ngân hàng mời ông bà ra trụ sở A2 chi nhánh Đ, do tin tưởng nên ông bà đã ký mà không đọc nội dung. Ông bà cứ nghĩ sau khi ký xong sẽ được đưa một bộ hồ sơ

mang về, nhưng không nhận được một bộ hồ sơ nào cả. Trước khi cho bà L1 mượn gia đình đã nói trước là cho mượn trong thời hạn 6 tháng đến 1 năm thôi. Từ đó ông bà về Hà Nội, vẫn gọi điện lên đòi bà L1. Đến thời điểm này ông bà mới biết được là thời hạn vay là 5 năm. Tất cả những gì ngân hàng và công ty L4 không biết gì cả, cảm thấy ngân hàng và công ty làm như này là đang muốn lừa đảo chiếm đoạt tài sản của gia đình ông bà.

Khi mà gia đình thế chấp các tài sản này, phía ngân hàng có vào thẩm định tài sản. Khi đó trên đất có 1 nhà cấp 4 gồm 3 gian vách đất khung gỗ, sân đổ bê tông và có trồng một số cây ăn quả. Đến năm 2017 ông bà đã làm lại phần vách đất và xây tường lại ngôi nhà 3 gian và xây thêm 3 gian nữa, làm 50m^2 bếp. Hiện nhà đất bà T1, ông T4 vẫn đang quản lý sử dụng. Năm 2018, bà T1 ông T4 đã mang 1.700.000.000 đồng lên ngân hàng để trả vào số nợ của Công ty N để rút tài sản của gia đình mình ra nhưng ngân hàng không đồng ý, ngân hàng bắt phải rút cả hai sổ mới đồng ý.

Phía nợ của Công ty với ngân hàng thì Công ty với ngân hàng tự giải quyết với nhau. Bà T1, ông T4 không đồng ý với việc ký kết hợp đồng thế chấp, ông bà cho rằng khi ký kết ngân hàng có nhiều điều không khách quan, không minh bạch. Ông bà chỉ được ngân hàng chỉ chỗ và ký, sau đó không nhận được 1 bộ hồ sơ nào. Việc ngân hàng giải ngân với công ty L4 cũng không nắm được. Nếu cần, ông bà sẽ làm đơn trình báo lên công an. Nếu phía ngân hàng tạo điều kiện về mặt thời gian cho phía công ty bà L1 trả nợ thì ông bà chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của ông bà cho đến nay là không đồng ý với việc ngân hàng xử lý tài sản của ông bà để trừ vào khoản nợ của công ty bà L1.

Theo ông bà từ thời điểm ông bà mang 1.700.000.000 đồng lên ngân hàng để trả nợ là ông bà đã hết trách nhiệm với ngân hàng và bà L1.

Tại phiên tòa, ông T4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến việc xử lý tài sản là nhà, đất của ông và bà T1.

3.2 Quá trình giải quyết vụ án ông T3, ông Quang A trình bày:

Thời điểm năm 2018 ông T3 có mua thửa đất của bà Phạm Kiều T5, địa chỉ xã N, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên là thửa đất số 50 tờ bản đồ số 91 tổng diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 100m^2 đất ở lâu dài và 61,1 m^2 đất trồng cây hàng năm, chiều rộng bám mặt đường là 5m, chiều dài là 20,5m chiều rộng phía sau giáp đất ở là 4,66m, tiếp theo giáp đất trồng cây hàng năm chiều rộng là 4,44m giáp tường bao an ninh Sân bay Đ, trên mảnh đất đó có ngôi nhà cấp bốn 5 gian, ngôi nhà trên có chiều rộng giáp mặt đường là 5,5m chiều sâu 20,5m tổng chiều dài mảnh đất là 34,2m. Như vậy diện tích ngôi nhà hiện nay có một phần chồng lấn lên thửa đất số 49 tờ bản đồ số 91 là đất của ông T4, bà T1. Do vậy khi mua đất của bà T5, ông T3 đã thoả thuận với ông T4, bà T1 tách phần đất đang có ngôi nhà chồng lấn sang đất của ông T4, bà T1 cho ông Trần Xuân T3 nay đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Trần Quang A, con trai của ông Trần Xuân T3 (có biên bản thoả thuận kèm theo).

Trong thời điểm mua đất của bà T5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 hiện đang cho bà Nguyễn Thị L1, Công ty TNHH N mượn đề vay vốn ngân hàng. Ông T3 có hỏi cho bà L1 mượn sổ đỏ thời gian là bao lâu, bà T1 cho biết là cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 01 năm vì vậy trong thời gian đó bà T1 và ông T4 chưa có sổ để làm thủ tục tách phần đất trồng lấn như đã thoả thuận.

Trong thời gian đó ông T4 và bà T1 đã nhiều lần hối thúc bà L1 trả nợ cho ngân hàng để rút sổ đỏ cắm ở ngân hàng nhưng bà L1 trình bày Công ty lúc này đang gặp rất nhiều khó khăn chưa có khả năng trả nợ và cứ khất lần khất lượt.

Vì cần sổ đỏ để điều chỉnh diện tích đất phù hợp với diện tích của ngôi nhà đã xây ông T3 đã bảo bà T1 và ông Trung liên H3 với ngân hàng xem xét trả nợ để rút GCN quyền sử dụng đất ra bà T1 cũng đã liên hệ với ngân hàng A1, sau đó được Ngân hàng A1 thông báo ngoài số tiền vay gốc là 1,4 tỷ cộng lãi suất nữa là gần 1,7 tỷ.

Để việc tách phần đất mà ngôi nhà đang chồng lấn thuận tiện, ông T3 đã cho bà T1 và ông T4 vay tiền, đứng ra trả nợ cho Công ty bà L1 để rút GCNQSD đất ra sau đó làm thủ tục tách phần đất thửa số 49 đứng tên ông T4, bà T1 cho T6 đất số 50 tờ bản đồ số 91 đứng tên Trần Quang A.

Vào khoảng tháng 11 năm 2018 ông T3 đã chuẩn bị 1,7 tỷ cho bà T1 vay để trả cho A2 cùng đi lên trả nợ có bà Nguyễn Thị L1 và bà Trần Thị V ông T3 cùng nhau đem tiền đến A2 chi nhánh Đ làm thủ tục trả tiền để rút tài sản bảo đảm tại ngân hàng. Khi đến được ông giám đốc ngân hàng và hai nhân viên ngân hàng ông không nhớ tên tiếp đón, tiến hành làm thủ tục tất toán nợ, ông Tình yêu C1 làm biên bản trả tiền để rút tài sản bảo đảm thì bên A2 lại thông báo là không được rút một món nợ, Công ty N phải trả cả hai món nợ có TSBĐ đang thế chấp thì ngân hàng mới cho rút tài sản bảo đảm của bà T1 ra. Như vậy là bà T1 cho mượn sổ rồi lại đem tiền đến trả nợ hộ bà L1 nhưng ngân hàng ép Công ty phải trả cả hai món nợ thì mới được rút tài sản thế chấp, vậy là bà L1, không trả được nợ, bà T1 không rút được sổ...

Như vậy ý định tách đất để sang tên chuyển nhượng không thực hiện được. Sau đó ông T3 đành chấp nhận làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất như GCNQSD đất cũ mà chưa tách được phần đất đã thoả thuận.

Anh Quang A có yêu cầu độc lập: Đề nghị bà Trần Thị T1 và ông Hoàng Văn T lấy giấy chứng nhận quền sử dụng đất từ ngân hàng về để làm thủ tục điều chỉnh diện tích đất cụ thể như sau: Ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị T1 tách 0,5m đất chiều rộng bám mặt đường 5m và chạy là dài 34,2m, chiều rộng giáp tường bao an ninh của Sân bay Điện Biên P1 là 1,06m tổng diện tích là 26,67m^2 thuộc GCN quyền sử dụng đất số CD 272454 cấp ngày 27 tháng10 năm 2016 do UBND thành phố Đ cấp cho thửa đất số 50 tờ bản đồ số 91. Khi tách xong thửa đất số 50 có chiều rộng giáp đường là 5,5 m chiều rộng giáp tường bao an ninh Sân bay Đ là 5,5m.

3.3. Ý kiến của Ông Hoàng Đức C và bà Hoàng Hương L2:

Khối tài sản đang bị tranh chấp trong vụ án về nguồn gốc đất là cấp cho hộ gia đình, do mẹ tôi là Trần Thị T1 lập năm 2026 có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố D và nguyên lãnh đạo Nông trường Đ, thửa đất này có nguồn gốc từ năm 1993, do Nông trường Quốc doanh Đ2 chia và cấp đất làm nhà ở cho các hộ gia đình cán bộ công nhân viên. Đến ngày 31/12/2001, UBND huyện Đ (tỉnh Lai Châu cũ) đã chính thức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 630631, thửa đất số 946, tờ bản đồ 313 – C đất thổ cư cho hộ gia đình ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị T1 (trong đó có ông C, bà L2), tại thời điểm cấp giấy năm 2001 anh C, chị L2 là thành viên trong hộ gia đình, sinh sống ổn định cùng bố mẹ tại thửa đất nêu trên từ nhỏ năm 2010 mới chuyển xuống Hà Nội làm việc. Theo quy định của Luật Đất đai và Bộ luật dân sự thì ông C, bà L2 là đồng sở hữu, có đầy đủ quyền lợi hợp pháp đối với quyền sử dụng đất thuộc diện cấp cho hộ gia đình.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/5/2026 của Toà án nhân dân tỉnh Điện Biên chị L2 đã khẳng định, thời điểm ông T, bà T1 xây nhà anh C, chị L2 có gửi tiền về để cùng ông, bà tạo dựng tài sản trên đất, bản thân ông T, bà T1 và anh C, chị L2 đều thửa nhận và thống nhất với sự khách quan này (có văn bản xác nhận của ông T, bà T1 kèm theo). Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2005 thì một tình tiết, sự kiện đã được các bên đương sự thừa nhận thì bên đưa ra không phải chứng minh. Việc anh C, chị L2 gửi tiền về xây nhà cũng được những người xây dựng ngôi nhà công nhận, không có bất kỳ sự tranh chấp hay phản đối nào.

Ngoài ra tại biên bản giám định khả năng lao động số 152/GĐYK – KNLĐ ngày 31/12/2013 của Hội đồng giám định Y khoa tỉnh Điện Biên, thì bà T1 bị suy giảm mất 62% sức lao động (thuộc hạng B – nghỉ lao động) từ cuối năm 2013, với tình trạng sức khoẻ và hoàn cảnh kinh tế của ông T, bà T1 tại địa phương, ông bà hoàn toàn không có khả năng tự tích luỹ tài chính để xây dựng lên khối tài sản trên đất nếu không có nguồn tiền chủ lực do anh C, chị L2 gửi về.

Anh C, chị L2 hoàn toàn không biết và không ký bất kỳ hồ sơ thủ tục nào liên quan đến việc cấp đổi từ sổ đỏ hộ gia đình (năm 2001) sang Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 272454 số vào sổ CH36590 do UBND thành phố Đ cấp ngày 27/10/2016 đứng tên cá nhân ông T, bà T1. Việc tự ý cắt bỏ chữ "Hộ" trên sổ đỏ mới đã xâm phạm trực tiếp đến quyền định đoạt tài sản của anh C, chị L2, việc ông T, bà T1 dùng giấy chứng nhận QSDĐ năm 2016 để thế chấp cho Ngân hàng để bảo lãnh khoản vay cho ông ty TNHH Nông sản thực phẩm sinh thái Đ3, anh C, chị L2 không hề biết và được thông báo, không được bàn bạc và không hề ký bất kỳ văn bản đồng thuận thế chấp nào. Ông T, bà T1 không hề góp vốn hay tham gia cổ phần tại Công ty này.

Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận tư cách tham gia tố tụng của anh C, chị L2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đồng thời ban hành Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án kinh doanh thương mại phúc thẩm để chờ kết quả giải quyết vụ án hành chính đang được thụ lý tại cấp sơ thẩm.

4. Việc thu thập tài liệu, chứng cứ:

- Việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp:

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Diện tích đất thực tế hiện ông T1, bà T đang sử dụng là: 321,9m^2; Tài sản trên đất: Có 01 nhà cấp 4 kết cấu chịu lực bằng gạch, mái lợp tôn; cổng làm bằng sắt, trụ, tường xây bằng gạch; bán mái lợp tôn.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 6.290.000 đồng.

- Tại Văn bản số 178/CV-ANĐT Văn phòng Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ trả lời như sau: ...Quá trình phân loại giải quyết đơn, căn cứ tài liệu cung cấp kèm đơn tố giác của bà Trần Thị T1 và ông Hoàng Văn T xét thấy nội dung đơn không có dấu hiệu tội phạm, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan ANĐT Công an tỉnh Đ. Đồng thời ngày 20/8/2025 bà Trần Thị T1 có đơn rút lại đơn tố giác tội phạm trên với lý do bà T1 chưa thu thập được thêm tài liệu gì liên quan...(BL 196)

5. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/KDTM-ST ngày 31 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Điện Biên 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 2 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A1 (A3).

- Buộc Công ty TNHH N có nghĩa vụ phải trả cho A3 tổng số tiền tính đến ngày 31/3/2026 là: **6.043.516.098** (*sáu tỷ, không trăm bốn mươi ba triệu, năm trăm mười sáu nghìn, không trăm chín mươi tám)* đồng, gồm:

Nợ gốc: **2.819.495.817** (*hai tỷ, tám trăm mười chín triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, tám trăm mười bảy)* đồng.

Nợ lãi trong hạn: **34.466.988** *(ba mươi tư triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn, chín trăm tám mươi tám)* đồng.

Nợ lãi quá hạn: **3.189.553.293** *(ba tỷ, một trăm tám mươi chín triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn, hai trăm chín mươi ba)* đồng.

Tổng nợ lãi: **3.224.020.281** *(ba tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu, không trăm hai mươi nghìn, hai trăm tám mươi mốt)* đồng.

Công ty TNHH N phải có nghĩa vụ trả cho A2 số nợ lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 01/4/2026 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký kết giữa A2 và Công ty TNHH N cho đến khi thanh toán hết nợ cho A3.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì A3 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho A2.

Tài sản bảo đảm là: *Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 91 tại địa chỉ: Tổ dân phố D, phường Đ (trước đây là phường T, thành phố Đ), tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 272454; Số vào sổ cấp GCN: CH36590 do UBND thành phố Đ (cũ), tỉnh Điện Biên cấp ngày 27/10/2016 cho vợ chồng ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị T1.*

- 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 N đối với A3. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho A2.

- Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH N phải hoàn trả cho A2 số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.290.000 *(sáu triệu hai trăm chín mươi nghìn)* đồng.

- Về án phí: Công ty TNHH N phải chịu 114.044.000 *(một trăm mười bốn triệu, không trăm bốn mươi bốn nghìn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho A2 số tiền 56.443.337 *(Năm mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi bảy)* đồng tạm ứng án phí mà A2 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001203 ngày 28/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Điện Biên).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự và việc thi hành án dân sự.

6. Về kháng cáo:

- Ngày 24/4/2026, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Quang A, yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến việc không giải quyết yêu cầu độc lập; đề nghị giải quyết yêu cầu độc lập của ông; đo đạc, tách bạch phần tài sản thuộc sở hữu của ông với tài sản thế chấp của ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị T1, không phát mại phần tài sản thuộc sở hữu của ông.

- Ngày 24/4/2026, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Xuân T3, yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp và việc trả lại đơn yêu cầu độc lập của ông Trần Quang A; đề nghị tách phần ngôi nhà thuộc sở hữu của ông Trần Quang A ra khỏi tài sản thế chấp và không phát mại phần tài sản này.

- Ngày 23/4/2026, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên nhận được đơn kháng cáo và đơn sửa đổi, bổ sung kháng cáo của ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị T1, yêu cầu hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2026/KDTM-ST ngày 31/3/2026.

- Ngày 12/4/2026, Công ty TNHH N có đơn kháng cáo một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2026/KDTM-ST ngày 31/3/2026. Công ty kháng cáo đối với phần quyết định về xử lý tài sản thế chấp của ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị T1; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần Bản án sơ thẩm

liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp và xem xét một số tình tiết, nội dung mới mà Công ty trình bày trong đơn kháng cáo.

Công ty trình bày do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, tình hình sản xuất, kinh doanh gặp khó khăn, việc triển khai dự án nhà máy chế biến nông sản không thực hiện được như dự kiến nên Công ty mất khả năng thanh toán khoản vay. Công ty cho rằng trong quá trình xử lý khoản vay, gia đình ông T, bà T1 đã chuẩn bị số tiền khoảng 1.700.000.000 đồng để trả nợ nhằm rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng Ngân hàng không đồng ý giải chấp. Công ty cho rằng từ năm 2021 không nhận được thông báo hoặc biên bản chốt công nợ, tiền lãi của Ngân hàng nên không biết khoản nợ đã tăng cao; đề nghị xem xét việc khoanh lãi, khoanh nợ để Công ty có điều kiện trả dần.

7. Kết quả xem xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung tại cấp phúc thẩm:

- Ngày 23/7/2026, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại hiện trạng thửa đất số 49 cùng thửa đất số 50 và ngôi nhà trên đất, kết hợp đối chiếu với ranh giới của thửa số 49 và thửa số 50 theo toạ độ đã được xác định tại mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 1 đo đạc từ trước và cung cấp cho Toà án; qua đó đã xác định được: Ngôi nhà của ông Trần Quang A (mua lại của bà Phạm Kiều T5 năm 2018, bà T5 mua của ông T bà T1) trên thửa đất số 50 ***có xây lấn sang phần đất thửa số 49*** của ông bà T - Tâm ***13,8 m^2***, được giới hạn bởi các điểm: M2, M3', M7', M7 trên sơ đồ thẩm định (từ M2 đến M3’ là 0,44 m, từ điểm M3’ đến M7’ là 22,22 m, từ M7' đến M7 là 0,79 m, từ điểm M7 đến M2 là 22,22 m)

- Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 10.128.000 đồng (Mười triệu một trăm hai mươi tám nghìn đồng).

8. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn có đơn đề nghị cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng đồng thời giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên quan điểm giải quyết vụ án, nội dung kháng cáo; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm và nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết một vụ án hành chính khách tại cấp sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

9. Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà T1 đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền cho anh C, chị L2 phát biểu ý kiến:

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tạm đình chỉ giải quyết vụ án hoặc hủy một phần Bản án sơ thẩm liên quan đến tài sản thế chấp. Lý do đề nghị tạm đình chỉ là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CD 272454 cấp ngày 27/10/2016 cho ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị T1 – tài sản bảo đảm trong vụ án này – đang là đối tượng bị khởi kiện hủy bỏ trong một vụ án hành chính độc lập tại Tòa án cấp sơ thẩm. Kết quả giải quyết của vụ án hành chính là căn cứ tiên quyết, trực tiếp quyết định hiệu lực của Hợp đồng thế chấp trong vụ án kinh doanh thương mại đang xét xử.

Trường hợp Hội đồng xét xử không tạm đình chỉ giải quyết vụ án, đề nghị tuyên hủy một phần Bản án sơ thẩm liên quan đến tài sản thế chấp do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nguồn gốc thửa đất thế chấp vốn được cấp cho "Hộ gia đình" ông T, bà T1 từ năm 2001 gồm 04 thành viên (ông T, bà T1, anh C, chị L2), thuộc sở hữu chung của các thành viên. Việc chuyển đổi sang tên cá nhân ông T, bà T1 vào năm 2016 chưa có sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ là trái pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghĩa vụ thu thập chứng cứ, không thẩm định lịch sử biến động đất đai mà chỉ căn cứ vào sổ đỏ năm 2016, dẫn đến bỏ sót hoàn toàn tư cách tố tụng của anh C và chị L2, làm tước mất quyền tham gia tố tụng ở hai cấp xét xử của họ.

Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm còn bỏ sót yêu cầu độc lập của đương sự khi không xem xét, giải quyết yêu cầu độc lập của ông T3 và ông Quang A về diện tích đất bị chồng lấn gắn liền trực tiếp với tài sản bảo đảm. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phát mại tài sản khi ranh giới không rõ ràng, đang có tranh chấp chồng lấn đất đai chưa được giải quyết là thiếu khách quan và phiến diện. Kết quả đo đạc, thẩm định lại tại cấp phúc thẩm theo yêu cầu kháng cáo cũng đã chỉ rõ thửa đất thế chấp của ông T, bà T1 đang có sự chồng lấn diện tích thực tế sang phần đất liền kề. Do đó, việc hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ về xét xử lại, giải quyết triệt để cả tranh chấp chồng lấn lẫn quyền lợi của các đồng sở hữu là cần thiết và đúng quy định pháp luật.

Về hiệu lực của giao dịch bảo đảm, Hợp đồng thế chấp tài sản ký giữa ông T, bà T1 với Ngân hàng A2 là vô hiệu toàn phần do việc ông T, bà T1 tự ý thế chấp tài sản chung của Hộ gia đình mà không có sự đồng ý bằng văn bản của anh C và chị L2, vi phạm nghiêm trọng quy định của Bộ luật Dân sự về định đoạt tài sản chung. Ngân hàng A2 không phải là người thứ ba ngay tình do có lỗi và sự tắc trách nghiêm trọng trong quy trình thẩm định tín dụng. Trước thời điểm thế chấp và giải ngân vào ngày 09/12/2016, ông T và bà T1 đã ký Hợp đồng đặt cọc với ông Bùi Khắc H4 được công chứng hợp pháp tại Phòng C3 tỉnh Điện Biên ngày 05/12/2016 và được cập nhật lên hệ thống dữ liệu công chứng (U). Việc Ngân hàng không tra cứu hoặc đã biết thông tin trên hệ thống nhưng vẫn tiến hành thế chấp đã vi phạm nguyên tắc thiện chí, trung thực và trái đạo đức xã hội. Đồng thời, Biên bản thẩm định của Ngân hàng lập từ tháng 01/2017 đã ghi nhận móng trên thửa đất số 50 xây chồng lấn sang thửa đất thế chấp từ năm 2016 và Ngân hàng không tiến hành thẩm định, định giá tài sản là nhà ở trên đất, dẫn đến việc bỏ mặc tài sản và phát sinh tranh chấp kéo dài.

Để làm rõ các nội dung trên, đề nghị Tòa án ra quyết định thu thập chứng cứ tại Phòng C3 tỉnh Điện Biên bao gồm lịch sử tra cứu dữ liệu (log system) vào các ngày 05/12/2016 và 09/12/2016 liên quan đến Thửa đất số 49, trích sao Sổ công chứng và toàn bộ Hồ sơ lưu trữ công chứng gốc của Hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2016 và Hợp đồng thế chấp số 2118/2016 ngày 09/12/2016. Đồng thời, đề nghị triệu tập Công chứng viên thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp và Cán bộ tín dụng của Ngân hàng để làm rõ quy trình tra cứu thông tin ngăn chặn trước khi ký kết giao dịch. Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy một phần Bản án sơ thẩm liên quan đến phần tài sản thế chấp để

giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật. Từ những căn cứ pháp lý và thực tế trên, chúng tôi kính đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu theo đơn đề nghị: Ban hành Quyết định Tạm đình chỉ giải quyết vụ án Kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 02/2026/TLPT-KDTM để chờ kết quả giải quyết vụ án hành chính theo Thông báo thụ lý số 11/2026/TLST-HC ngày 11/8/2026 của TAND khu vực 1 - Điện Biên.

- Trong trường hợp không tạm đình chỉ, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: tuyên hủy một phần Bản án sơ thẩm số 03/2026/KDTM-ST ngày 31/03/2026 của TAND khu vực 1 - Điện Biên liên quan đến phần tài sản thế chấp là tài sản của hộ gia đình ông bà Trung Tâm; giao cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, giải quyết triệt để vụ án.

10. Tại phần tranh tụng trong phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm; Các đương sự về cơ bản đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

- Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 BLTTDS, đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/KDTM-ST ngày 31/3/2026 của TAND khu vực 1 - Điện Biên (phần liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp) và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại phần này theo thủ tục sơ thẩm. Các phần khác của Bản án sơ thẩm được giữ nguyên. Căn cứ khoản 3 Điều 148 BLTTDS và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326 của UBTVQH: Các đương sự kháng cáo là bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" là có căn cứ.

Bị đơn là Công ty TNHH N có địa chỉ thuộc địa bàn do Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên giải quyết. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo

Đơn kháng cáo của Công ty TNHH N, ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị T1, ông Trần Xuân T3 và ông Trần Quang A được thực hiện trong thời hạn luật định, đúng hình thức, nội dung theo quy định tại Điều 273 BLTTDS và khoản 1 Điều 272 BLTTDS, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc phần có liên quan đến việc giải quyết kháng cáo. Vì vậy HĐXX phúc thẩm xem xét toàn diện các nội dung liên quan trong phạm vi xét xử phúc thẩm.

[1.3] Về việc bổ sung người tham gia tố tụng và yêu cầu tạm đình chỉ.

- Do có đơn yêu cầu của anh C, chị L2 là con của ông T, bà T1 vào tham gia tố tụng, nên ngày 19/6/2026, Toà án cấp phúc thẩm bổ sung anh Hoàng Đức C và chị Hoàng Hương L2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do không được tham gia tố tụng từ cấp sơ thẩm nên cũng đã ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh C và chị L2 trong vụ án, như: quyền được đưa ra yêu cầu độc lập, quyền được tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải, quyền được kháng cáo bản án sơ thẩm, nên cần huỷ một phần bản án sơ thẩm (phần liên quan đến tài sản bảo đảm) để đảm bảo các quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh C, chị L2. Trong quá trình TAND khu vực 1 – Điện Biên giải quyết lại vụ án này theo thủ tục sơ thẩm thì có thể nhập với vụ án hành chính mà anh C chị L2 đang khởi kiện tại TAND khu vực 1 để giải quyết trong cùng một vụ án.

Tại cấp phúc thẩm anh C, chị L2, người đại diện theo uỷ quyền của anh C, chị L2 đề nghị HĐXX phúc thẩm tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án hành chính tại Toà án nhân dân khu vực 1 thụ lý số 11/2026/TLST-HC ngày 11/8/2026, tuy nhiên HĐXX xét thấy không có cở sở để tạm đình chỉ giải quyết vụ án.

[2] Về quan hệ tín dụng và nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH N:

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện Ngân hàng thương mại cổ phần A1 và Công ty TNHH N đã ký kết các hợp đồng tín dụng hạn mức; Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty số tiền vay theo thỏa thuận. Các hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức 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 của pháp luật nên hợp pháp. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, A2 và chủ tài sản đã tiến hành các thủ tục thẩm định hiện trạng, đánh giá giá trị tài sản

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn, vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã cam kết.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, chứng từ giải ngân, bảng tính nợ và các tài liệu, chứng cứ khác để buộc Công ty TNHH N thanh toán cho A2 số tiền tính đến ngày 31/3/2026 là 6.043.516.098 đồng, gồm nợ gốc 2.819.495.817 đồng, nợ lãi trong hạn 34.466.988 đồng, nợ lãi quá hạn 3.189.553.293 đồng; đồng thời buộc Công ty tiếp tục chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Xét thấy, Công ty TNHH N tại quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm đã thừa nhận khoản vay, việc ký kết hợp đồng tín dụng và nghĩa vụ trả nợ; không cung cấp được tài liệu, chứng cứ đủ căn cứ chứng minh số nợ mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định là không đúng.

Do đó, có căn cứ giữ nguyên mục 1.1 và mục 1.2 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm.

Đối với nội dung Công ty TNHH N trình bày về việc khó khăn trong sản xuất, kinh doanh do ảnh hưởng của dịch bệnh C4, đề nghị Ngân hàng khoanh lãi, khoanh nợ và cho Công ty trả dần theo từng năm, đây là những tình tiết thể hiện hoàn cảnh thực tế của Công ty. Tuy nhiên, Công ty không đưa ra được căn cứ pháp lý hoặc sự thỏa thuận của Ngân hàng làm cơ sở để Tòa án buộc A2 phải miễn, giảm, khoanh hoặc dừng tính lãi đối với khoản nợ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận nội dung này.

Đối với việc Công ty cho rằng từ năm 2021 không nhận được thông báo hoặc biên bản chốt công nợ, tiền lãi của Ngân hàng, nội dung này không làm thay đổi nghĩa vụ trả nợ đã được xác lập trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ. Công ty cũng không chứng minh được việc Ngân hàng tính lãi trái với thỏa thuận hoặc quy định pháp luật.

Đối với phần kháng cáo bà L1 đại diện Công ty N cho rằng phần "những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận" trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà T1 năm 2001 ghi "100 m^2 đất ở chuyển nhượng cho ông Trần Văn V1“ nhưng ông T bà T1 chưa trả 100 m^2 đất ở cho ông V1 mà đã tự làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp ngân hàng năm 2016, ông V1 không được biết. Nội dung kháng cáo này tại phiên toà phúc thẩm bà L1 đã rút nội dung này nên HĐXX phúc thẩm không xem xét.

[3] Xét kháng cáo của ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị T1.

Ngày 09/12/2016, ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị T1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 91, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 272454, số vào sổ cấp GCN CH36590 do UBND thành phố Đ cấp ngày 27/10/2016, để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH N tại A2.

Hợp đồng thế chấp được lập bằng văn bản, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Ông T, bà T1 cho rằng khi ký hợp đồng do tin tưởng, không được cung cấp đầy đủ hồ sơ, không biết thời hạn và nội dung khoản vay; tuy nhiên ông bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ký kết hợp đồng thế chấp do bị lừa dối, cưỡng ép hoặc thuộc trường hợp giao dịch vô hiệu. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T1 về việc không công nhận nghĩa vụ bảo đảm theo hợp đồng thế chấp.

Đối với việc ông T, bà T1 và ông Trần Xuân T3 trình bày đã chuẩn bị, mang số tiền khoảng 1.700.000.000 đồng đến A2 để trả nợ nhằm rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Ngân hàng không đồng ý, Hội đồng xét xử thấy rằng

hồ sơ vụ án hiện không có tài liệu chứng minh A2 đã nhận số tiền này để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm hoặc đã có thỏa thuận giải chấp tài sản.

Do đó, không có căn cứ xác định việc ông T, bà T1 đã hoàn thành nghĩa vụ đối với A2 hoặc nghĩa vụ bảo đảm đã chấm dứt từ thời điểm ông bà chuẩn bị số tiền nêu trên.

Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T1 đối với nội dung này.

[4] Xét kháng cáo của Công ty TNHH Nông sản thực phẩm sinh thái Điện Biên

Công ty TNHH Nông sản thực phẩm sinh thái Điện Biên kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, tập trung vào phần xử lý tài sản thế chấp của ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị T1; đồng thời trình bày một số tình tiết liên quan đến việc Công ty G trong quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ, việc gia đình ông T, bà T1 chuẩn bị số tiền khoảng 1.700.000.000 đồng để trả nợ nhằm rút tài sản thế chấp và nguồn gốc, quá trình biến động đối với một phần diện tích đất.

Như đã phân tích tại mục [2] và [3], không có căn cứ xác định khoản nợ của Công ty đã được thanh toán hoặc nghĩa vụ bảo đảm của ông T, bà T1 đã chấm dứt. Vì vậy, các nội dung này không phải là căn cứ để thay đổi phần nghĩa vụ trả nợ tại mục 1.1 và 1.2 của Bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, các nội dung Công ty trình bày về nguồn gốc, quá trình sử dụng, biến động của thửa đất và quyền, lợi ích của những người khác đối với tài sản thế chấp có liên quan trực tiếp đến việc xác định phạm vi tài sản có thể được xử lý để bảo đảm khoản nợ.

Do đó, khi xem xét kháng cáo của Công ty về phần xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử cần xem xét đồng thời hiện trạng thực tế của tài sản và quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể có liên quan.

[5] Xét kháng cáo của ông Trần Xuân T3 và ông Trần Quang A; phần xử lý tài sản thế chấp

Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 91, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 272454 đứng tên ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị T1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Xuân T3 và ông Trần Quang A trình bày ngôi nhà hiện do ông Trần Quang A quản lý, sử dụng tại thửa đất số 50 có một phần xây dựng chồng lấn sang thửa đất số 49 đang được thế chấp tại A2.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, việc xem xét, thẩm định chưa làm rõ đầy đủ ranh giới giữa thửa đất số 49 và thửa đất số 50, chưa xác định chính xác diện tích đất và phần công trình xây dựng trên đất có chồng lấn hay không, nếu có thì chồng lấn ở vị trí, diện tích cụ thể nào.

Tại cấp phúc thẩm, ngày 23/7/2026, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 49, thửa đất số 50 và ngôi nhà trên đất. Kết quả xác định phần ngôi nhà hiện do ông Trần Quang A quản lý, sử dụng có xây dựng lấn sang phần đất thuộc thửa đất số 49 diện tích 13,8m², được giới hạn bởi các điểm

M2, M3', M7', M7 trên sơ đồ thẩm định; từ M2 đến M3' là 0,44m; từ M3' đến M7' là 22,22m; từ M7' đến M7 là 0,79m.

Như vậy, thực tế có phần công trình xây dựng trên thửa đất số 50 nằm trên diện tích đất thuộc thửa đất số 49 là tài sản đang được thế chấp tại A2.

Mặt khác, trong hồ sơ có Báo cáo thẩm định tài sản bảo đảm ngày 07/8/2017 của A2 Chi nhánh Đ đối với thửa đất số 50, thể hiện tại thời điểm thẩm định trên đất đang xây dựng nhà kho, đã đổ xong phần móng, diện tích móng khoảng 118,8m², có lấn sang thửa đất liền kề khoảng 40cm, trong đó phần đất bị lấn thuộc thửa đất số 49 đang được ông T, bà T1 thế chấp tại A2.

Tài liệu này cùng với Văn bản xác nhận ngày 11/4/2026 của ông T, bà T1 thể hiện gia đình ông bà xây dựng nhà kiên cố vào khoảng năm 2017. Do đó, cần tiếp tục làm rõ thời điểm xây dựng, quá trình hình thành công trình và quyền quản lý, sử dụng đối với phần công trình xây dựng trên diện tích 13,8m² thuộc thửa đất số 49.

Đây là những vấn đề có ý nghĩa trực tiếp trong việc xác định phạm vi tài sản thế chấp và khả năng xử lý tài sản bảo đảm khi thi hành án.

[6] Về Biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2018

Trong hồ sơ vụ án có Biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2018 giữa ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị T1 với ông Trần Xuân T3, bà Tạ Thị X và ông Trần Quang A, nội dung liên quan đến việc tách một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 49 để phù hợp với diện tích ngôi nhà đã xây dựng trên thửa đất số 50.

Tại thời điểm lập Biên bản thỏa thuận, thửa đất số 49 đang được thế chấp tại A2.

Hội đồng xét xử thấy rằng, để giải quyết đúng phần xử lý tài sản thế chấp, cần phải làm rõ nội dung, mục đích, quá trình thực hiện Biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2018; ý chí của các bên khi lập văn bản; tình trạng pháp lý của thửa đất tại thời điểm lập văn bản; việc Ngân hàng có biết, có đồng ý hoặc có ý kiến gì đối với thỏa thuận này hay không; cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên đối với phần diện tích 13,8m² và công trình xây dựng trên diện tích đất này.

Tuy nhiên, trong vụ án này chưa có đương sự nào có yêu cầu độc lập hoặc yêu cầu phản tố cụ thể đề nghị Tòa án tuyên Biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2018 vô hiệu.

Mặt khác, ngày 10/12/2025 ông Trần Quang A đã có đơn yêu cầu độc lập liên quan trực tiếp đến phần diện tích đất thuộc thửa số 49 mà ngôi nhà do ông đang quản lý, sử dụng xây dựng chồng lấn. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết yêu cầu này với lý do chưa có biên bản hòa giải tại cơ sở là chưa đúng quy định. Việc không xem xét yêu cầu độc lập của ông Quang A dẫn đến chưa xác định đầy đủ quyền, nghĩa vụ của người đang quản lý, sử dụng công trình có phần diện tích nằm trên đất thế chấp và chưa giải quyết toàn diện quan hệ pháp luật phát sinh từ phần tài sản này.

Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra việc tuyên bố Biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2018 vô hiệu, mà chỉ xác định đây là một trong những tài

liệu, tình tiết cần được cấp sơ thẩm thu thập, xác minh, đánh giá đầy đủ khi giải quyết lại phần xử lý tài sản thế chấp, như vậy mới giải quyết triệt để vụ án đảm bảo quyền lợi của các bên.

[7] Về việc giải quyết phần tài sản thế chấp

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập, xác minh và đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến hiện trạng tài sản, nguồn gốc và quá trình hình thành công trình trên phần diện tích 13,8m² thuộc thửa đất số 49; chưa làm rõ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Trần Quang A và những người có liên quan đối với phần công trình này.

Trong khi đó, Bản án sơ thẩm lại tuyên trong trường hợp Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì A2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm tại thửa đất số 49.

Việc tuyên như trên trong khi thực tế có phần công trình của người khác xây dựng trên diện tích đất thuộc thửa đất thế chấp dẫn đến chưa xác định được đầy đủ phạm vi tài sản bảo đảm được xử lý; đồng thời có nguy cơ ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người không phải là bên vay, bên bảo đảm.

Những thiếu sót này liên quan trực tiếp đến phần xử lý tài sản thế chấp và cần phải được thu thập, xác minh, đánh giá lại một cách đầy đủ, toàn diện. Các thiếu sót nêu trên không thể khắc phục đầy đủ tại cấp phúc thẩm.

Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị T1, ông Trần Xuân T3, ông Trần Quang A và Công ty TNHH N, hủy phần Bản án sơ thẩm liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Việc hủy phần xử lý tài sản thế chấp không làm thay đổi nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH N đã được xác định tại mục 1.1 và mục 1.2 Bản án sơ thẩm và phần hợp đồng thế chấp và không đồng nghĩa với việc chấp nhận biên bản thoả thuận ngày 25/11/2018 giữa ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị T1 với ông Trần Xuân T3, bà Tạ Thị X, ông Trần Quang A, phần xử lý tài sản thế chấp sẽ được thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, giải quyết triệt để trên cơ sở khách quan, toàn diện tại cấp sơ thẩm để không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên.

Đối với các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo hoặc không liên quan đến phần bị hủy, xét thấy không có căn cứ sửa đổi nên cần giữ nguyên.

Khi giải quyết lại, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập, xác minh và đánh giá đầy đủ hiện trạng thửa đất số 49, thửa đất số 50; xác định chính xác phạm vi diện tích đất và công trình xây dựng chồng lấn; làm rõ nguồn gốc, thời điểm hình thành, quá trình quản lý, sử dụng và quyền đối với phần công trình xây dựng trên diện tích 13,8m² thuộc thửa đất số 49; đồng thời xem xét đầy đủ Biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2018 và các tài liệu, chứng cứ liên quan để xác định phạm vi tài sản bảo đảm được xử lý, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[8] Về án phí và chi phí tố tụng

Do hủy một phần Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148/BLTTDS; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội nên các đương sự có kháng cáo liên quan đến phần bản án bị hủy không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho Công ty TNHH N theo biên lai số 0000221 ngày 14/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ; Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Trần Xuân T3 theo biên lai số 0000275 ngày 29/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ; Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Trần Quang A theo biên lai số 0000276 ngày 29/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên.

Đối với án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng có liên quan trực tiếp đến phần bản án bị hủy, Tòa án cấp sơ thẩm sẽ xem xét, quyết định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Đối với các khoản án phí, chi phí tố tụng thuộc phần Bản án sơ thẩm không bị hủy thì giữ nguyên theo quyết định của Bản án sơ thẩm.

[9] Về ý kiến giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Về kháng cáo:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị T1, ông Trần Xuân T3, ông Trần Quang A và Công ty TNHH N, đối với phần Bản án sơ thẩm liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp.

2. Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2026/KDTM-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên.

Hủy mục 1.3 và mục 1.4 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm, cụ thể:

Hủy mục 1.3 về việc: "Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì A2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho A2. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 91 tại địa chỉ: Tổ dân phố D, phường Đ (trước đây là phường T, thành phố Đ), tỉnh Điện Biên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CD 272454; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH36590 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 27/10/2016 cho ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị T1".

Hủy mục 1.4 về việc: "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 N đối với A2. Nếu số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho A2".

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên giải quyết lại phần Bản án sơ thẩm bị hủy theo thủ tục sơ thẩm.

3. Giữ nguyên các phần khác của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2026/KDTM-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên không bị kháng cáo.

Giữ nguyên mục 1.1, buộc Công ty TNHH N phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần A1 số tiền tính đến ngày 31/3/2026 là: 6.043.516.098 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.819.495.817 đồng; Nợ lãi trong hạn: 34.466.988 đồng; Nợ lãi quá hạn: 3.189.553.293 đồng. Tổng nợ lãi: 3.224.020.281 đồng.

Giữ nguyên mục 1.2, buộc Công ty TNHH N tiếp tục trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A1 khoản lãi phát sinh kể từ ngày 01/4/2026 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị hủy tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm

Công ty TNHH N, ông Trần Xuân T3, ông Trần Quang A, ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị T1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm; Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho Công ty TNHH N theo biên lai số 0000221 ngày 14/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ; Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Trần Xuân T3 theo biên lai số 0000275 ngày 29/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ; Hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Trần Quang A theo biên lai số 0000276 ngày 29/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên.

5. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng

Đối với án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng liên quan đến phần Bản án sơ thẩm bị hủy, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Điện Biên xem xét, giải quyết lại theo quy định của pháp luật khi giải quyết lại phần vụ án bị hủy.

Các phần án phí và chi phí tố tụng khác của Bản án sơ thẩm không bị hủy được giữ nguyên.

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

Nơi nhận:
- TAND khu vực 1 Điện Biên.
- VKSND khu vực 1 Điện Biên
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- Cục THADS tỉnh Điện Biên;

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

- Các đương sự;
- Lưu: Phòng HCTP, hồ sơ vụ án.

Vũ Thị Thanh Thủy