

Bản án số: 02/2026/KDTM-PT
Ngày 20 - 01 - 2026
V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Hải và bà Trần Thị Sâm.

- Thư ký phiên toà: Bà Lương Thị Hoà - Thư ký TAND tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên toà:
Bà Phạm Minh Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 12/2025/TLPT-KDTM ngày 09 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Ninh Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Quỹ đầu tư phát triển N. Địa chỉ: đường N, phố K, phường H, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T - Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hữu H - Luật sư Văn phòng Luật sư Đặng Dư và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Bình.

*** Bị đơn:** Công ty cổ phần giống chăn nuôi M. Địa chỉ: thôn 10, xã P, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Q - Giám đốc.

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

- Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số 12, ngõ 1, đường T, phường H, tỉnh Ninh Bình.

- Chị Phạm Thị Thanh H; Địa chỉ theo bản khai nhân khẩu năm 2009 tại phường V, TP. H: Số 12, ngõ 1, đường T, phường V, TP. H, tỉnh Ninh Bình (nay là phường H, tỉnh Ninh Bình).

- Anh Phạm Văn H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Phường T, Thành phố H; tạm trú: Số 30, đường T, phố 12, phường H, tỉnh Ninh Bình.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã K, tỉnh Ninh Bình. Địa chỉ: xóm 3, xã K, tỉnh Ninh Bình. Người đại diện theo pháp luật: ông Tô Xuân T - Chủ tịch.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: Số 06, đường N, phường H, tỉnh Ninh Bình. Người đại diện theo pháp luật: ông Đinh Đức H - Chủ tịch.

* **Người kháng cáo:** Anh Phạm Văn H người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/7/2024 và trong quá trình xét xử, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Quỹ đầu tư phát triển N trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số 06/2017/HĐTD ngày 01/12/2017, sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 07/12/2017, sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 28/3/2019. Công ty cổ phần giống chăn nuôi M được Quỹ đồng ý cho vay vốn với tổng số tiền là 15.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười lăm tỷ đồng); thời hạn vay 84 tháng (tám tư tháng); lãi suất vay 7,5%/năm; lãi suất chậm trả (tính trên nợ lãi chậm trả): Không vượt quá 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất quá hạn (tính trên nợ gốc): Không vượt quá 150% lãi suất trong hạn. Từ ngày 28/9/2018, Quỹ đầu tư phát triển N đã ra quyết định điều chỉnh lãi suất của khoản vay lên 8,0%/năm. Mục đích sử dụng tiền vay để đầu tư dự án “Đầu tư xây dựng tuyến đường giao thông, thoát nước từ thôn Bản Mết vào Trung tâm giống lợn quốc tế Kỳ Phú”.

Để đảm bảo cho khoản vay số tiền vay trên, bà Nguyễn Thị Q, ông Phạm Văn C và Công ty cổ phần giống chăn nuôi M đã thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình tại Quỹ đầu tư phát triển N để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần giống chăn nuôi M. Cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 25/2012/HĐTC-QĐTPT ngày 19/6/2012, sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 15/7/2014, sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 07/12/2017 đã ký giữa Quỹ đầu tư phát triển N và Công ty cổ phần giống chăn nuôi M: Tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản có trên Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 11 xã Phú Long, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình (nay là xã Phú Long, tỉnh Ninh Bình). Diện tích thửa đất: 11.697m². Thửa đất đã được UBND huyện Nho Quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 376902, ngày cấp 18/6/2012. Chủ sử dụng đất là “hộ bà Nguyễn Thị Q”.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 09/HĐTC-3B ngày 17/6/2013, sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 07/12/2017 đã ký giữa Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Ninh Bình; ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Q và Công ty cổ phần giống chăn nuôi M. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản

gắn liền với đất tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 07 tại phường Vân Giang, TP. Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (nay là phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình). Diện tích thửa đất: 101,3m². Thửa đất đã được UBND TP. Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 482802, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 21/CQ-VG QSDĐ/554/QĐ-UBND cấp ngày 05/3/2008. Chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Q. Địa chỉ: Số 30, ngõ 52, đường Trần Phú, phố 12, phường Vân Giang, TP. Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 15.HĐTC-3B ngày 25/7/2013, sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 07/12/2017 đã ký giữa Quỹ đầu tư phát triển N; bà Nguyễn Thị Q, ông Phạm Văn C và Công ty cổ phần giống chăn nuôi M. Tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 5a xã Khánh Tiên, huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình nay là xã Khánh Thiện, tỉnh Ninh Bình. Diện tích thửa đất: 340m². Thửa đất đã được UBND huyện Yên Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 309387, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H00523, cấp ngày 05/8/2008. Chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Q.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Quỹ đầu tư phát triển N đã thực hiện việc giải ngân cho Công ty cổ phần giống chăn nuôi M tổng số tiền là 14.300.000.000 đồng. Công ty Cổ phần giống chăn nuôi miền Bắc đã trả gốc là 1.030.000.000 đồng. Còn số nợ gốc là 13.270.000.000 đồng. Theo Hợp đồng tín dụng số 06/2017/HĐTD ngày 01/12/2017, sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 07/12/2017, sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 28/3/2019 đã ký giữa Quỹ đầu tư phát triển N và Công ty cổ phần giống chăn nuôi M, thời gian trả gốc từ Quý IV năm 2024. Tuy nhiên, trong thời gian vay vốn Công ty cổ phần giống chăn nuôi M không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ, để phát sinh nợ quá hạn từ ngày 01/01/2019, vì vậy Công ty cổ phần giống chăn nuôi M đã vi phạm Khoản 4, Điều 10 Hợp đồng tín dụng số 06/2017/HĐTD ngày 01/12/2017 quy định về việc “Quyền và nghĩa vụ của bên vay”. Quỹ đầu tư phát triển N đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu Công ty cổ phần giống chăn nuôi M trả nợ nhưng Công ty cổ phần giống chăn nuôi M không thực hiện. Quỹ đầu tư phát triển N cũng đã thông báo và đôn đốc bên thế chấp tài sản phải thực hiện nghĩa vụ của người bảo lãnh, nhưng ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Q và Công ty cổ phần giống chăn nuôi M không thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng thế chấp.

Tính đến hết ngày 16/7/2025 Công ty cổ phần giống chăn nuôi M còn nợ Quỹ đầu tư phát triển N tổng số 22.349.335.000 đồng (Hai mươi hai tỷ, ba trăm bốn mươi chín triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng). Trong đó: số tiền gốc là 13.270.000.000 (Mười ba tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng), số tiền lãi là: 9.079.335.000 đồng (chín tỷ không trăm bảy mươi chín triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng) bao gồm lãi quá hạn và lãi kỳ trước chưa trả chuyển sang.

Nay đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc Công ty cổ phần giống chăn nuôi M

do bà Nguyễn Thị Q làm đại diện theo pháp luật phải có nghĩa vụ trả cho Quỹ đầu tư phát triển N số tiền tính đến hết ngày 16/7/2025 cả gốc và lãi là: 22.349.335.000 đồng (Hai mươi hai tỷ, ba trăm bốn mươi chín triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng) và số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 17/7/2025 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp Công ty cổ phần giống chăn nuôi M không trả được nợ đề nghị Tòa án phát mại đối với các tài sản thế chấp (bảo đảm) của ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Q và Công ty cổ phần giống chăn nuôi M để đảm bảo thu hồi nợ cho Quỹ đầu tư phát triển N.

* Bị đơn - Công ty cổ phần giống chăn nuôi M: Người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị Q trình bày: Thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng và các Hợp đồng thế chấp như người khởi kiện trình bày. Lý do Công ty cổ phần giống chăn nuôi M chưa hoàn thành nghĩa vụ cho Quỹ đầu tư phát triển N vì: Công ty có trả nhưng chưa đúng theo bản kế hoạch đã ký, do nhiều khó khăn mà Công ty đang gặp phải: Dự án đầu tư chưa đi vào hoạt động do bố trí quy hoạch lại mặt bằng các hạng mục đang làm dở dang. Năm 2019 thì dịch COVID-19 làm tăng thêm phần khó khăn hơn nữa dẫn đến chưa có nguồn thu để thực hiện đúng kế hoạch trả nợ với Quỹ đầu tư phát triển N. Từ nguyên nhân trên Công ty chưa có nguồn thu để trả nợ. Về tài sản đảm bảo do Công ty thỏa thuận mượn bằng miệng của cá nhân gia đình bà Nguyễn Thị Q 03 tài sản đã thế chấp như nguyên đơn trình bày.

Công ty đề nghị Quỹ đầu tư phát triển Ninh Bình tạo điều kiện giãn thời gian thanh toán nợ để Công ty tìm biện pháp để giải chấp hai tài sản thế chấp tại Phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình và xã Khánh Thiện, tỉnh Ninh Bình. Đối với tài sản thế chấp tại xã Phú Long, tỉnh Ninh Bình hiện nay tài sản thế chấp đã xuống cấp hư hỏng gần như hết, mặt khác diện tích đất này do gia đình bà Quý đi thuê của Nhà nước trả tiền thuê hàng năm, hiện tại đang có sự sai sót trong thủ tục cấp bìa nên đề nghị Quỹ đầu tư phát triển Ninh Bình trả lại cho Công ty cổ phần giống chăn nuôi M để công ty trả cho gia đình bà Quý đi làm hoàn thiện lại thủ tục hồ sơ đất đai. Công ty cổ phần giống chăn nuôi M đang tìm đối tác chuyển bán tài sản gắn liền trên đất của dự án mà Quỹ đầu tư phát triển đang đầu tư.

* Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Khánh Thiện, tỉnh Ninh Bình: Quyền sử dụng đất ở 340m² tại thửa số 80, tờ bản đồ 5a, Bản đồ địa chính xã Khánh Thiện, huyện Yên Khánh. Thửa đất đã được UBND huyện Yên Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 309387 ngày 05/8/2008, vào sổ số cấp GCN QSDĐ: H00 523, chủ sử dụng ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Q. Địa chỉ thửa đất: xã Khánh Thiện, huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình nay là xã Khánh Thiện, tỉnh Ninh Bình. Tổng diện tích sử dụng thực tế của thửa đất là 469,3m² tăng so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (340m²) là 129,3m², phần diện tích tăng thêm là do gia đình bà Quý xây dựng một phần công và tường bao lán chiếm vào phần

đường giao thông thuộc quyền quản lý của UBND xã.

* Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 07 tại phường Vân Giang, TP. Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình. Diện tích thửa đất: 101,3m². Thửa đất đã được UBND TP. Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 482802, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 21/CQ-VG QSDĐ/554/QĐ-UBND cấp ngày 05/3/2008. Chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Q. Địa chỉ: Số 30, ngõ 52, đường Trần Phú, phố 12, phường Vân Giang, TP. Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình. Tổng diện tích sử dụng thực tế của thửa đất là 104,8m² tăng so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (101,3m²) là 3,5m². Diện tích tăng này do gia đình bà Quý có làm một phần cổng, sân và tường bao lán vào lưu không đường thuộc quyền quản lý của Ủy ban phường.

* Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp được xác định như sau:

- Về đất:

+ Quyền sử dụng đất ở 340m² tại thửa số 80, tờ bản đồ 5a, Bản đồ địa chính xã Khánh Tiên, huyện Yên Khánh. Thửa đất đã được UBND huyện Yên Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 309387 ngày 05/8/2008, vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00 523, chủ sử dụng ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Q. Địa chỉ thửa đất: xã Khánh Tiên, huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình nay là xã Khánh Thiện, tỉnh Ninh Bình. Cùng các tài sản có trên thửa đất.

Kết quả xem xét thẩm định diện tích sử dụng thực tế của thửa đất là 469,3m² tăng so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 129,3m².

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 07 tại phường Vân Giang, TP. Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình nay là phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình. Diện tích thửa đất: 101,3m². Thửa đất đã được UBND TP. Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 482802, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 21/CQ-VG QSDĐ/554/QĐ-UBND cấp ngày 05/3/2008. Chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Q. Địa chỉ: Số 30, ngõ 52, đường Trần Phú, phố 12, phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình. Cùng các tài sản có trên thửa đất.

Kết quả xem xét thẩm định diện tích sử dụng thực tế của thửa đất là 104,8m² tăng so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3,5m². Diện tích tăng này nằm ở phía Nam thửa đất thuộc lưu không đường, trên đó gia đình bà Quý có làm một phần cổng, sân và tường bao.

+ Về tài sản thế chấp có trên thửa đất số 37, tờ bản đồ số 11 xã Phú Long, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình (nay là xã Phú Long, tỉnh Ninh Bình). Diện tích thửa đất 11.697m². Thửa đất đã được UBND huyện Nho Quan cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 376902, ngày cấp 18/6/2012. Chủ sử dụng đất là “hộ bà Nguyễn Thị Q”.

Kết quả xem xét thẩm định thửa đất có các tài sản sau: Nhà bảo vệ: Tường xây gạch, mái lợp ngói, nền xi măng; Hoàn thiện trát vữa quét vôi (hoàn thiện năm 2009), diện tích $(2,4m \times 4m) = 9,6m^2$. Nhà ở Ban quản lý: Nền móng gia cố, móng xây đá hộc, giằng móng tường bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp ngói fibroximang, có ốp trần nhựa, nền lát gạch hoa, hoàn thiện trát vữa, quét vôi (hoàn thiện năm 2009), diện tích $(10m \times 6m) = 60m^2$.

Tài sản phát sinh thêm gồm: 03 hệ thống chuồng trại đang hoàn thiện, chưa lợp mái, chưa sử dụng xây dựng mới năm 2024, không nằm trong danh mục thế chấp tài sản); 01 Trạm điện được làm năm 2024 xây dựng mới năm 2024 (không nằm trong danh mục thế chấp tài sản).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q trình bày: bà xác nhận việc ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp như nguyên đơn trình bày là đúng. Tuy nhiên lý do Công ty cổ phần giống chăn nuôi M chưa thanh toán nợ được cho Quỹ đầu tư vì: Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình còn đang nợ công ty Khánh An (tiền thân của Công ty cổ phần giống chăn nuôi M), bà đề nghị Quỹ đầu tư và phát triển Ninh Bình về báo cáo ủy ban tỉnh trả số nợ trên. Lý do thứ hai là do tiền vay để đầu tư vào dự án ở Bản Mết, xã Kỳ Phú nay là xã Phú Long thì hiện nay dự án chưa hoàn thiện được thủ tục pháp lý kêu gọi đầu tư dẫn đến không có nguồn, mà các thủ tục pháp lý này là do các sở ban ngành của Ủy ban tỉnh.

* Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; Điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 145 và Điều 147; Điều 158; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 117, 119, 274, 275, 292, 298, 299, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 385, 386, 398, 463, Điều 466 và Điều 468, 613, 615, Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Các Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án .

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ đầu tư phát triển N.

Buộc Công ty cổ phần giống chăn nuôi M phải trả cho Quỹ đầu tư phát triển N số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025, là 22.592.485.000 đồng, trong đó nợ gốc là 13.270.000.000 đồng, nợ lãi là 9.322.485.000 đồng.

Công ty cổ phần giống chăn nuôi M tiếp tục phải chịu khoản lãi tính từ sau ngày 30/9/2025 trên số nợ gốc theo mức lãi như thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày Công ty cổ phần giống chăn nuôi M thực tế thanh toán hết nợ cho Quỹ đầu tư phát triển N.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà Công ty cổ phần giống chăn nuôi M phải tiếp tục thanh toán cho Quỹ đầu tư phát triển N theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Quỹ đầu tư phát triển N.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty cổ phần giống chăn nuôi M không trả nợ đầy đủ cho Quỹ đầu tư phát triển N thì Quỹ đầu tư phát triển N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành dân sự có thẩm quyền án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Quỹ đầu tư phát triển N. Cụ thể:

- Toàn bộ các tài sản có trên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 11 xã Phú Long, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình (nay là xã Phú Long, tỉnh Ninh Bình). Diện tích thửa đất: 11.697m². Thửa đất đã được UBND huyện Nho Quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 376902, ngày cấp 18/6/2012. Chủ sử dụng đất là “hộ bà Nguyễn Thị Q”. Trừ các tài sản phát sinh thêm gồm: 03 hệ thống chuồng trại đang hoàn thiện, chưa lợp mái, chưa sử dụng xây dựng mới năm 2024, không nằm trong danh mục thế chấp tài sản); 01 Trạm điện được làm năm 2024 xây dựng mới năm 2024 (không nằm trong danh mục thế chấp tài sản).

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 07 tại phường Vân Giang, TP. Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (nay là phường Hoa Lư, Tỉnh Ninh Bình). Diện tích thửa đất: 101,3m². Thửa đất đã được UBND TP. Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 482802, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số 21/CQ-VG QSDĐ/554/QĐ-UBND cấp ngày 05/3/2008. Chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Q. Địa chỉ: Số 30, ngõ 52, đường Trần Phú, phố 12, phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 5a xã Khánh Tiên, huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình nay là xã Khánh Thiện, tỉnh Ninh Bình. Diện tích thửa đất: 340m². Thửa đất đã được UBND huyện Yên Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 309387, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ H00523, cấp ngày 05/8/2008. Chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Q.

(Nguyên đơn đồng ý sau này thực hiện việc phát mại, xử lý tài sản bảo đảm, tài sản đã thế chấp sẽ căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ để thực hiện việc phát mại).

Trong trường hợp số tiền phát mại/Thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ để trả nợ cho Quỹ đầu tư phát triển N thì Công ty cổ phần giống chăn nuôi M phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ đầu tư phát triển N cho đến khi tất toán khoản vay.

Quỹ đầu tư phát triển N tiếp tục quản lý giấy tờ về quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp của gia đình bà Nguyễn Thị Q, Công ty cổ phần giống chăn nuôi M. Sau khi Công ty cổ phần giống chăn nuôi M thanh toán hết khoản tiền gốc và lãi theo quy định thì Quỹ đầu tư phát triển N trả lại cho gia đình bà Nguyễn Thị Q và Công ty cổ phần giống chăn nuôi M giấy tờ về quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp nêu trên.

2. Về án phí:

- Công ty cổ phần giống chăn nuôi miền Bắc phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 130.592.485 đồng

- Trả lại cho cho Quỹ đầu tư phát triển N số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001440 ngày 28/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nho Quan tỉnh Ninh Bình (nay phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3- Ninh Bình) số tiền là 64.617.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

* Ngày 14 tháng 10 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Phạm Văn H kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của gia đình anh đã cho Công ty cổ phần giống chăn nuôi M mượn để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng giữa Công ty cổ phần giống chăn nuôi M và Quỹ đầu tư phát triển N vì thời hạn cho mượn tài sản bảo đảm chỉ đến năm 2024; đề nghị Công ty cổ phần giống chăn nuôi M trả lại cho gia đình anh các tài sản đã cho mượn.

* Tại phiên tòa:

Nguyên đơn Quỹ đầu tư phát triển N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Phạm Văn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Phạm Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Anh Hải cho rằng gia đình anh chỉ cho Công ty cổ phần giống chăn nuôi M mượn tài sản để thế chấp đến năm 2024 là hết hạn, vì vậy yêu cầu Công ty phải trả lại tài sản cho gia đình anh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn bà Nguyễn Thị Q đồng ý với kháng cáo của Anh Phạm Văn H.

* Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình như sau:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Anh Phạm Văn H hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xử không chấp nhận kháng cáo của Anh Phạm Văn H. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Ninh Bình.

Án phí phúc thẩm người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Anh Phạm Văn H hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nội dung:

Theo Hợp đồng tín dụng số 06/2017/HĐTD ngày 01/12/2017, sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 07/12/2017, sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 28/3/2019. Công ty cổ phần giống chăn nuôi M được Quỹ đầu tư phát triển N đồng ý cho vay vốn với tổng số tiền là 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng); thời hạn vay 84 tháng (tám tư tháng); lãi suất vay 7,5%/năm; lãi suất chậm trả (tính trên nợ lãi chậm trả): Không vượt quá 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất quá hạn (tính trên nợ gốc): Không vượt quá 150% lãi suất trong hạn. Từ ngày 28/9/2018, Quỹ đầu tư phát triển N đã ra quyết định điều chỉnh lãi suất của khoản vay lên 8,0%/năm. Mục đích sử dụng tiền vay để đầu tư dự án “Đầu tư xây dựng tuyến đường giao thông, thoát nước từ thôn Bản Mết vào Trung tâm giống lợn quốc tế Kỳ Phú”.

Để đảm bảo cho khoản vay số tiền vay trên, bà Nguyễn Thị Q, ông Phạm Văn C và Công ty cổ phần giống chăn nuôi M đã thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình tại Quỹ đầu tư phát triển N để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần giống chăn nuôi M. Cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 25/2012/HĐTC-QĐTPT ngày 19/6/2012, sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 15/7/2014, sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 07/12/2017 đã ký giữa Quỹ đầu tư phát triển N và Công ty cổ phần giống chăn nuôi M: Tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản có trên Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 11 xã Phú Long, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình (nay là xã Phú Long, tỉnh Ninh Bình). Diện tích thửa đất: 11.697m². Thửa đất đã được UBND huyện Nho Quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 376902, ngày cấp 18/6/2012. Chủ sử dụng đất là “hộ bà Nguyễn Thị Q”.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 09/HĐTC-3B ngày 17/6/2013, sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 07/12/2017 đã ký giữa Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Ninh Bình; ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Q và Công ty cổ phần giống chăn nuôi M. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 07 tại phường Vân Giang, TP.

Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (nay là phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình). Diện tích thửa đất: 101,3m². Thửa đất đã được UBND TP. Ninh Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 482802, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 21/CQ-VG QSDĐ/554/QĐ-UBND cấp ngày 05/3/2008. Chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Q. Địa chỉ: Số 30, ngõ 52, đường Trần Phú, phố 12, phường Vân Giang, TP. Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 15.HĐTC-3B ngày 25/7/2013, sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 07/12/2017 đã ký giữa Quỹ đầu tư phát triển N; bà Nguyễn Thị Q, ông Phạm Văn C và Công ty cổ phần giống chăn nuôi M. Tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 5a xã Khánh Tiên, huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình nay là xã Khánh Thiện, tỉnh Ninh Bình. Diện tích thửa đất: 340m². Thửa đất đã được UBND huyện Yên Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 309387, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H00523, cấp ngày 05/8/2008. Chủ sử dụng đất là ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Q.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Quỹ đầu tư phát triển N đã thực hiện việc giải ngân cho Công ty cổ phần giống chăn nuôi M tổng số tiền là 14.300.000.000 đồng. Công ty cổ phần giống chăn nuôi M đã trả gốc là 1.030.000.000 đồng. Còn số nợ gốc là 13.270.000.000 đồng. Tính đến hết ngày 16/7/2025 Công ty cổ phần giống chăn nuôi M còn nợ Quỹ đầu tư phát triển N tổng số 22.349.335.000 đồng (Hai mươi hai tỷ, ba trăm bốn mươi chín triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng). Trong đó: số tiền gốc là 13.270.000.000 (Mười ba tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng), số tiền lãi là: 9.079.335.000 đồng (chín tỷ không trăm bảy mươi chín triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng) bao gồm lãi quá hạn và lãi kỳ trước chưa trả chuyển sang.

Bị đơn là Công ty cổ phần giống chăn nuôi M (bà Nguyễn Thị Q là người đại diện theo pháp luật) thừa nhận việc Công ty ký kết các hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp, vi phạm hợp đồng, số tiền nợ gốc, nợ lãi như nguyên đơn trình bày là đúng. Tuy nhiên do điều kiện kinh tế khó khăn nên Công ty chưa trả được nợ theo hợp đồng.

Từ nội dung trên Tòa án cấp sơ thẩm đã xử buộc Công ty cổ phần giống chăn nuôi M phải trả cho Quỹ đầu tư phát triển N số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 22.592.485.000 đồng (trong đó nợ gốc là 13.270.000.000 đồng, nợ lãi là 9.322.485.000 đồng). Trường hợp Công ty cổ phần giống chăn nuôi M không trả nợ đầy đủ cho Quỹ đầu tư phát triển N thì Quỹ đầu tư phát triển N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành dân sự có thẩm quyền án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ.

Bị đơn và bà Quý không kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của Anh Phạm Văn H.

Anh Phạm Văn H được Tòa án cấp sơ thẩm xác định với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tại Toà án cấp sơ thẩm anh Hải đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng anh không đến tòa làm việc, không tham dự phiên tòa, không gửi ý kiến bằng văn bản cho Tòa án. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm thì anh Hải làm đơn kháng cáo cho rằng gia đình anh chỉ cho mượn tài sản để thế chấp đến năm 2024 là hết hạn. Vì vậy, anh không đồng ý với bản án sơ thẩm về việc xử lý tài sản thế chấp.

Xét thấy tại phiên tòa bà Quý (đại diện cho bị đơn) và anh Hải (con bà Quý) người liên quan đều thừa nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 80, tờ bản đồ số 51; thửa đất số 276, tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trên thửa đất số 37, tờ bản đồ số 11 là tài sản của vợ chồng bà Quý đã thế chấp cho Quỹ đầu tư phát triển N để đảm bảo cho khoản tiền vay; các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đều được ký kết tự nguyện và đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên thì trường hợp Công ty cổ phần giống chăn nuôi M không trả được nợ thì Quỹ đầu tư phát triển có quyền đề nghị phát mại đối với các tài sản thế chấp (bảo đảm) của ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Q và Công ty cổ phần giống chăn nuôi M để đảm bảo thu hồi nợ cho Quỹ đầu tư phát triển N.

Anh Hải cho rằng gia đình anh chỉ cho Công ty cổ phần chăn nuôi Miền Bắc mượn tài sản để thế chấp đến năm 2024, hết thời hạn trên phải trả lại tài sản cho gia đình anh. Quan điểm kháng cáo của anh Hải không có cơ sở, không phù hợp với các điều khoản trong các hợp đồng đã được các bên ký kết nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét thấy những quyết định của bản án sơ thẩm phù hợp và có căn cứ pháp luật; tại cấp phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không đưa ra được lý lẽ thuyết phục để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của anh Hải, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các vấn đề khác không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải nộp án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được đối trừ số tiền tạm ứng đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của Anh Phạm Văn H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2025/KDTM-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Ninh Bình.

2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Anh Phạm Văn H phải nộp 2.000.000đ (Hai triệu đồng), được đối trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002503 ngày 03/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình. Anh Hải còn phải nộp 1.700.000đ (một triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Trong 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 và người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội.
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- TAND Khu vực 3 - Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tiến Dũng