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

Bản án số: 14/2026/DS- PT
Ngày: 12/9/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Triệu Thị Luyện.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Chuyền, bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Khánh Quỳnh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh: Bà Lương Thanh Hảo - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12/9/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 19/2026/TLPT-KDTM ngày 07/8/2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2026/KDTM-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 6 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 291/2026/QĐ-PT ngày 18/8/2026,Quyết định hoãn phiên tòa số 324/2026/QĐ-PT ngày 04/9/2026, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng N1.

Địa chỉ: Số B phố L, phường G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc H- Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh B1.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị H1 - Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng N1 – Chi nhánh B1, địa chỉ: Số B L, phường V, tỉnh Bắc Ninh (văn bản ủy quyền số 210/GUQ-NHNo.BN-KHDN ngày 14/4/2026,có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn T và Luật sư Bùi Thị Ngọc H2 - Công ty L- Chi nhánh T9 (Luật sư H2 có mặt, Luật sư T vắng mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH T10.

Địa chỉ: Cụm C, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1 - Chức vụ: Giám đốc, căn cước công dân số 027077014082 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 17/06/2021, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1992, số CCCD 027192011878, do Cục Cảnh sát quản lý về trật tự xã hội cấp ngày 02/12/2022, địa chỉ liên hệ số E, H, phường V, tỉnh Bắc Ninh (văn bản ủy quyền ngày 10/5/2026, có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị T2- Công ty L1

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

1. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1954 (vắng mặt)

CCCD số: 027054007417 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/06/2021

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

2. Bà Ngô Thị P, sinh năm 1956 (vắng mặt)

CCCD số: 027156004388 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/06/2021

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3, bà P:

Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1977; CCCD số: 0277077014082

HKTT tại: Thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1970 (có mặt)

CCCD số: 027070002915 do Cục C1 về TTXH cấp ngày 22/ 4/2021

Địa chỉ: Số A, tổ dân phố T, Phường T, tỉnh Bắc Ninh.

4. Hộ ông Ngô Văn V1, bao gồm:

4.1. Ông Ngô Văn V1, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Căn cước công dân số 027050004551 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về TTXH cấp ngày 18/12/2021.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

4.2. Bà Ngô Thị T4, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Căn cước công dân số 027158008561 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về TTXH cấp ngày 20/03/2022

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

4.3. Chị Ngô Thị T5, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Chứng minh nhân dân số 122339432 do Công an tỉnh B cấp ngày 22/09/2016

Địa chỉ: T, xã B, tỉnh Bắc Giang.

4.4. Chị Ngô Thị H3, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Căn cước công dân số 027185013403 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về TTXH cấp ngày 25/06/2021

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

4.5. Chị Ngô Thị P1, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Căn cước công dân số 027186008204 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về TTXH cấp ngày 31/08/2021.

Địa chỉ: N, Phường K, tỉnh Bắc Ninh.

4.6. Anh Ngô Văn Q1, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Căn cước công dân số 027090008821 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về TTXH cấp ngày 25/06/2021.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

4.7.Chị Ngô Thị Vân A, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Căn cước công dân số 027193012350 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về TTXH cấp ngày 30/06/2022.

Địa chỉ: Khu H, phường V, tỉnh Bắc Ninh.

5. Ông Ngô Văn C, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: A L, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Ngô Thị T6, sinh năm 1952 (vắng mặt)

7. Bà Ngô Thị P, sinh năm 1955 (vắng mặt)

8. Bà Ngô Thị T7, sinh năm 1958 (vắng mặt)

9. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1961(vắng mặt)

10. Bà Ngô Thị B, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: H, T, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

11. Văn phòng C2 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đ: A N, phường K, tỉnh Bắc Ninh

Đại diện hợp pháp: Ông Vũ Đức H4 – Trưởng văn phòng

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Chị Đặng Thị H5,sinh năm 1984; CCD số 027184006 501; trú tại: N, phường M, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt)

* *Người kháng cáo*: Bị đơn - Công ty TNHH T10

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2026/KDTM-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 6 - Bắc Ninh và tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH T10 (viết tắt là Công ty T10) có quan hệ tín dụng, vay vốn tại Ngân hàng N1 (viết tắt là Ngân hàng),cụ thể như sau:

1. Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 2600-LAV-202400266 ngày 15/4/2024:

- Số tiền phê duyệt cho vay: 20.000.000.000 đồng;

- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh giấy Kraft các loại và kinh doanh lề phế liệu;

- Thời gian duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng tín dụng.

- Thời hạn cho vay: Thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ; Thời hạn cho vay tối đa 6 tháng.

- Chi tiết từng lần nhận nợ như sau:

Số giải ngân	**Số tiền giải ngân (VND)**	**Ngày giải ngân**	**Ngày đến hạn**	**Dư nợ gốc còn lại (VND)**
2600LDS202402773	1.430.000.000	15/07/2024	15/01/2025	1.225.305.366
2600LDS202402803	620.000.000	16/07/2024	16/01/2025	620.000.000
2600LDS202402896	1.272.471.990	23/07/2024	23/01/2025	1.272.471.990
2600LDS202403126	2.330.000.000	08/08/2024	10/02/2025	2.330.000.000
2600LDS202403158	1.619.265.107	12/08/2024	12/02/2025	1.619.265.107
2600LDS202404077	1.001.948.000	15/10/2024	15/04/2025	1.001.948.000
2600LDS202404152	1.395.878.264	21/10/2024	21/04/2025	1.395.878.264
2600LDS202404280	392.453.243	29/10/2024	29/04/2025	392.453.243
2600LDS202404443	399.528.797	08/11/2024	08/05/2025	399.528.797
2600LDS202404588	361.970.532	18/11/2024	16/05/2025	361.970.532
2600LDS202405201	1.184.388.818	27/12/2024	27/06/2025	1.184.388.818
2600LDS202405222	990.000.000	30/12/2024	30/06/2025	990.000.000
2600LDS202500996	2.500.029.916	27/03/2025	26/09/2025	2.500.029.916
2600LDS202501047	2.399.180.400	28/03/2025	26/09/2025	2.399.180.400
2600LDS202501152	941.550.000	04/04/2025	03/10/2025	941.550.000
2600LDS202501188	1.199.998.986	09/04/2025	09/10/2025	1.199.998.986
Tổng Cộng				**19.833.969.419**

Như vậy: Dư nợ gốc còn lại chưa trả đến hết ngày 10/6/2026 là: **19.833.969.419** đồng; nợ lãi trong hạn là 1.848.079.994 đồng; nợ lãi quá hạn là 803.792.640 đồng (tạm tính đến ngày 10/6/2026).

2. Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 2600-LAV-201800805 ngày 24/7/2018:

- Số tiền phê duyệt cho vay: 30.000.000.000 đồng;

- Mục đích vay vốn: Đầu tư mua dây chuyền để thực hiện sản xuất kinh doanh giấy;

- Thời hạn cho vay: 7 năm kể từ ngày ký hợp đồng

- Chi tiết từng lần nhận nợ như sau:

Số giải ngân	Số tiền giải ngân (VND)	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Dư nợ gốc còn lại (VND)
2600LDS201802737	10.790.500.000	26/07/2018	24/07/2025	1.800.500.000
2600LDS201802870	6.722.732.100	03/08/2018	24/07/2025	1.122.732.100
2600LDS201802956	3.056.000.000	08/08/2018	24/07/2025	251.000.000
2600LDS201803164	2.213.762.900	23/08/2018	24/07/2025	189.762.900
2600LDS201803239	5.340.237.000	29/08/2018	24/07/2025	890.237.000
2600LDS201803565	1.100.000.000	24/09/2018	24/07/2025	148.000.000
2600LDS201803712	560.312.500	04/10/2018	24/07/2025	43.312.500
Tổng cộng				**4.445.544.500**

Nợ lãi tạm tính đến ngày 10/6/2026 bao gồm: Lãi trong hạn 525.487.719 đồng và lãi quá hạn 242.066.628 đồng.

3. Biện pháp bảo đảm tiền vay:

3.1. Tài sản bảo đảm thứ nhất:

- Bên bảo đảm: Công ty TNHH T10.

- Tên tài sản: 01 xe ô tô con nhãn hiệu TOYOTA, số loại Camry, số khung 3FK8G6009197, số khung 2AR1506857, Biển số đăng ký 99A-134.85

- Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 015764 do Phòng C3 Công an tỉnh B cấp ngày 06/07/2016.

- Thủ tục bảo đảm tiền vay: Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201800714 ngày 23/08/2018 đã được công chứng ngày 23/08/2018 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Hà Nội ngày 24/8/2018 theo đúng quy định.

- Giá trị tài sản theo Biên bản xác định lại giá trị tài sản bảo đảm gần nhất: 300.000.000 đồng.

- Phạm vi bảo đảm: Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ Công ty TNHH T10 tại Ngân hàng N1- Chi nhánh B1 theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

- Thực trạng tài sản: Hiện tài sản bảo đảm đang được bên bảo đảm sử dụng.

3.2. Tài sản bảo đảm thứ hai:

- Bên bảo đảm: Ông Nguyễn Văn T3 và bà Ngô Thị P.

- Tên tài sản: Bất động sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1020 tờ bản đồ 21, diện tích 142,0m^2 tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bắc Ninh

- Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC220023, số vào sổ cấp GCN: CH00391 do UBND huyện T cấp ngày 03/02/2016, tên người sử dụng đất ông Nguyễn Văn T3, bà Ngô Thị P.

- Thủ tục bảo đảm tiền vay: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 2600-LCL-201800718 ngày 27/08/2018 đã được công chứng ngày 27/08/2018 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 28/8/2018 theo đúng quy định.

- Giá trị tài sản theo Biên bản xác định lại giá trị tài sản bảo đảm gần nhất: 1.880.400.000 đồng

- Phạm vi bảo đảm: Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ Công ty TNHH T10 tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh B1 theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

- Thực trạng tài sản: Hiện tài sản bảo đảm đang được bên bảo đảm sử dụng.

3.3. Tài sản bảo đảm thứ ba:

- Bên bảo đảm: Công ty TNHH T10.

- Tên tài sản: Tuyến cáp ngầm 35kV và trạm biến áp 3000kVA-35/0,4kV được lắp đặt trên thửa đất số 1165 tờ bản đồ 21; toàn bộ tài sản là nhà máy sản xuất giấy, nhà văn phòng, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp, thoát nước, điện, các công trình phụ trợ và toàn bộ các công trình khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BK 436215, số vào sổ cấp GCN: CT05077 do UBND tỉnh B cấp ngày 02/07/2013.

- Giấy tờ về tài sản bảo đảm:

+ Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000588 ngày 19/09/2018;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BK 436215, số vào sổ cấp GCN: CT05077 do UBND tỉnh B cấp ngày 02/07/2013.

- Thủ tục bảo đảm tiền vay: Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201800829 ngày 23/10/2018 đã được công chứng ngày 23/10/2018 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Hà Nội ngày 29/10/2018 theo đúng quy định.

- Giá trị tài sản theo Biên bản xác định lại giá trị tài sản bảo đảm gần nhất: 900.000.000 đồng

- Phạm vi bảo đảm: Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ Công ty TNHH T10 tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1 theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

- Thực trạng tài sản: Hiện tài sản bảo đảm đang được bên bảo đảm sử dụng.

3.4. Tài sản bảo đảm thứ tư:

- Bên bảo đảm: Ông Nguyễn Xuân Q.

- Tên tài sản: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ 69, diện tích 153,0m^2 tại Thôn T, xã T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh

- Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN836509, số vào sổ cấp GCN: CS15757 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/10/2018, tên người sử dụng đất ông Nguyễn Xuân Q.

- Thủ tục bảo đảm tiền vay: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 2600-LCL-201800830 ngày 23/ 10/2018 đã được công chứng ngày 23/10/2018 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thị xã T ngày 24/10/2018 theo đúng quy định.

- Giá trị tài sản theo Biên bản xác định lại giá trị tài sản bảo đảm gần nhất: 1.530.000.000 đồng.

- Phạm vi bảo đảm: Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ Công ty TNHH T10 tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1 theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

- Thực trạng tài sản: Hiện tài sản bảo đảm đang được bên bảo đảm sử dụng.

3.5. Tài sản bảo đảm thứ năm:

- Bên bảo đảm: Công ty TNHH T10.

- Tên tài sản: Hệ thống dây chuyền máy móc thiết bị dùng trong ngành giấy, nồi hơi quá nhiệt, cầu trục dầm đôi của Công ty TNHH T10.

- Giấy tờ về tài sản bảo đảm:

+ Hóa đơn giá trị gia tăng số 1096 ngày 09/02/2018;

+ Hóa đơn giá trị gia tăng số 1102 ngày 28/03/2018;

+ Hóa đơn giá trị gia tăng số 1103 ngày 31/03/2018;

+ Hóa đơn giá trị gia tăng số 1111 ngày 05/05/2018;

+ Hóa đơn giá trị gia tăng số 1132 ngày 20/06/2018;

+ Hóa đơn giá trị gia tăng số 1157 ngày 12/07/2018;

+ Hóa đơn giá trị gia tăng số 1174 ngày 16/08/2018;

+ Hóa đơn thương mại số 18LZ017-1 ngày 31/05/2018;

+ Tờ khai hàng hóa nhập khẩu số 102213616631 ngày 10/09/2018;

+ Hóa đơn giá trị gia tăng số 44329 ngày 08/08/2018;

+ Hóa đơn giá trị gia tăng số 7 ngày 18/12/2017;

+ Hóa đơn giá trị gia tăng số 67 ngày 11/05/2018

- Thủ tục bảo đảm tiền vay: Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201900658 ngày 03/10/2019 đã được công chứng ngày 03/10/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Hà Nội ngày 04/10/2019 theo đúng quy định.

- Giá trị tài sản theo Biên bản xác định lại giá trị tài sản bảo đảm gần nhất: 27.500.000.000 đồng

- Phạm vi bảo đảm: Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ Công ty TNHH T10 tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1 theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

- Thực trạng tài sản: Hiện tài sản bảo đảm đang được bên bảo đảm sử dụng.

3.6. Tài sản bảo đảm thứ sáu:

- Bên bảo đảm: Hộ ông Nguyễn Văn V2

- Tên tài sản: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 818, tờ bản đồ số 21 tại Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bắc Ninh

- Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R214800, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02945QSDĐ/ 610/2000/QĐ-CT do UBND huyện T cấp ngày 25/12/2000, tên người sử dụng đất hộ ông Ngô Văn V1.

- Thủ tục bảo đảm tiền vay: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2600-LCL-202200544 ngày 22/12/2022 đã được công chứng ngày 22/12/2022 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 26/12/2022 theo đúng quy định.

- Giá trị tài sản theo Biên bản xác định lại giá trị tài sản bảo đảm gần nhất: 2.284.000.000 đồng

- Phạm vi bảo đảm: Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ Công ty TNHH T10 tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1 theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

- Thực trạng tài sản: Hiện tài sản bảo đảm đang được bên bảo đảm sử dụng

4. Việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ:

- Lý do vi phạm: Quá hạn trả nợ gốc, lãi.

- Thời điểm vi phạm: Từ ngày 16/01/2025 đến nay.

Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1 đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu Công ty TNHH T10 thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1 và Công ty TNHH T10. Tuy nhiên, tính đến nay, Công ty TNHH T10 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã cam kết, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng.

Căn cứ các nội dung nêu trên, Ngân hàng yêu cầu Công ty TNHH T10 phải trả hết cho Ngân hàng tổng số tiền là: 27.698.940.900 đồng trong đó nợ gốc 24.279.513.919 đồng, nợ lãi tạm tính đến hết ngày 10/6/2026 là 3.419.426.981 đồng.

Đại diện hợp pháp của Công ty TNHH T10 trình bày:

Công ty TNHH T10 hoàn toàn đồng ý với lời trình bày của Ngân hàng N1 về quan hệ tín dụng, về số dư nợ gốc, nợ lãi, về tài sản thế chấp…và đồng ý trả cho Ngân hàng.

Công ty xác nhận toàn bộ nghĩa vụ trả nợ và các tài sản thế chấp như Ngân hàng cung cấp. Tuy nhiên, Công ty đề nghị Ngân hàng xem xét giãn nợ và tìm hướng giải quyết cho Công ty để Công ty có phương án trả nợ dần. Bản thân Công ty TNHH T10 là doanh nghiệp kinh doanh đúng pháp luật, tuy nhiên có sự thay đổi về chính sách của cơ quan có thẩm quyền (chính sách môi trường) dẫn đến việc ngưng trệ sản xuất, gây ra hệ lụy kinh tế khó khăn cho công ty. Vì vậy Công ty đề nghị Ngân hàng xem xét để Công ty TNHH T10 có thời gian tái cơ cấu và tìm phương án trả nợ.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc được quyền yêu cầu thi hành án kê biên xử lý phần tài sản tại khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp tài sản số: 2600-LCL201800829 ngày 23 tháng 10 năm 2018, bởi các lý do sau đây:

Đối với các tài sản được coi là tài sản thế chấp tại khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp tài sản số: 2600-LCL201800829 ngày 23 tháng 10 năm 2018: "Về tài sản khác, Công ty TNHH T10 có cam kết toàn bộ tài sản là máy sản xuất giấy, nhà văn phòng, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp, thoát nước, điện, các công trình phụ trợ và toàn bộ các hạng mục công trình khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 436215, số vào sổ cấp GCN: CT05077 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 2/7/2013 cũng là tài sản thế chấp cho Ngân hàng".

Đối với các công trình xây dựng gắn liền với đất thuê 50 năm, Công ty T10 đều xây dựng không có giấy phép xây dựng và cũng không thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Nghị định 68/2017/NĐ-CP; chưa đủ điều kiện xác lập quyền sở hữu hợp pháp; chưa hoàn công; chưa được chứng nhận quyền sở hữu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ căn cứ pháp lý xác định là tài sản hợp pháp và đủ điều kiện tham gia giao dịch bảo đảm.

Khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã thẩm định thực tế, biết công trình chưa có xin phép, ngân hàng biết chưa có chứng nhận sở hữu nhưng vẫn nhận thế chấp, Ngân hàng tự chấp nhận rủi ro pháp lý, không thể yêu cầu xử lý tài sản như tài sản hợp pháp khác. Thực tế, các tài sản xây dựng trên đều do Công ty TNHH T10 tự ý xây dựng mà không có sự cho phép, phê duyệt của Cơ quan nhà nước nên không đủ điều kiện để thế chấp cho khoản vay của Công ty. Tài sản này không đủ điều kiện để mua bán cũng như thế chấp tại Ngân hàng.

Do đó, bị đơn đề nghị Tòa án không công nhận các tài sản tại khoản 6.1.Điều 6 Hợp đồng thế chấp tài sản số: 2600-LCL201800829 ngày 23/10/2018

là tài sản thế chấp, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc được quyền yêu cầu thi hành án kê biên xử lý phần tài sản này. Đồng thời yêu cầu Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuê 50 năm cho Công ty T10.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Nguyễn Văn T3, bà Ngô Thị P trình bày:

Ông bà đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2600-LCL201800718 ngày 27/08/2018 thế chấp thửa đất số 1020, tờ bản đồ số 21, diện tích 142m^2 (trên đất có 01 ngôi nhà 03 tầng) tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bắc Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC220023, số vào số cấp GCN: CH00391 do UBND huyện T cấp ngày 03/02/2016 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH T10 tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh B1. Việc thế chấp thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất là tự nguyện,đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, chữ ký tại các hợp đồng thế chấp, các thủ tục đăng ký thế chấp là của vợ chồng ông bà. Hiện nay ông bà vẫn đang quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên, không có tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới với các hộ liền kề.

Về tình trạng nợ quá hạn và vi phạm nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH T10 với Ngân hàng N2 - Chi nhánh B1, ông bà đề nghị Tòa án: Xem xét giãn nợ và tìm hướng giải quyết cho Công ty TNHH T10 để có phương án trả nợ dần. Bản thân Công ty TNHH T10 là doanh nghiệp kinh doanh đúng pháp luật, tuy nhiên có sự thay đổi về chính sách của cơ quan có thẩm quyền (chính sách môi trường) dẫn đến việc ngưng trệ sản xuất, gây ra hệ lụy kinh tế khó khăn cho Công ty; đề nghị Tòa án xem xét để Công ty TNHH T10 có thời gian tái cơ cấu và tìm phương án trả nợ.

2. Ông Nguyễn Xuân Q trình bày: **bút lục 263**

Đối với các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng thửa đất số 95, tờ bản đồ số 69,diện tích153m^2, địa chỉ: Thôn T, xã T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh,Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN836509,số vào sổ cấp GCN: CS15757 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/10/2018 mang tên Nguyễn Xuân Q được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 2600-LCL-201800830 ngày 23/10/2018 đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thị xã T.

Ông xác nhận việc thế chấp thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất cho Công ty TNHH T10 tại Ngân hàng N2 - Chi nhánh B1 là tự nguyện. Chữ ký tại Hợp đồng thế chấp và giấy tờ thủ tục đăng ký thế chấp đều là của ông. Hiện ông vẫn

đang quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên, không có tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới với các hộ liền kề.

Đối với nghĩa vụ của Công ty TNHH T10 với Ngân hàng, ông đề nghị Ngân hàng xem xét giãn nợ và tìm hướng giải quyết cho Công ty TNHH T10 để có phương án trả nợ dần. Bản thân Công ty TNHH T10 là doanh nghiệp kinh doanh đúng pháp luật, tuy nhiên có sự thay đổi về chính sách của cơ quan có thẩm quyền (chính sách môi trường) dẫn đến việc ngưng trệ sản xuất của Công ty TNHH T10 gây ra hệ lụy kinh tế khó khăn cho Công ty. Vì vậy, ông đề nghị xem xét để Công ty TNHH T10 có thời gian tái cơ cấu và tìm phương án trả nợ.

Nếu Công ty TNHH T10 không thanh toán được nợ gốc và lãi, đề nghị Ngân hàng xử lý các tài sản đảm bảo của Công ty TNHH T10 và gia đình ông Nguyễn Văn T1 trước để thu hồi nợ.

Trường hợp Công ty TNHH T10 không thanh toán cho Ngân hàng hoặc thanh toán không đủ thì ông sẽ thanh toán ½ số dư nợ gốc đối với khoản tiền mà Công ty TNHH T10 được giải ngân đối với phần tài sản thế chấp của ông. Còn tiền lãi Công ty TNHH T10 và ông T1 phải chịu. Sau khi ông thanh toán ½ số tiền nợ gốc đối với khoản tiền mà Công ty TNHH T10 được giải ngân đối với phần tài sản thế chấp của ông thì Ngân hàng giải chấp cho ông, để ông nhận lại Sổ đỏ.

3. Ông Ngô Văn Q1 trình bày:

Gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R214800, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02945QSDĐ/610/2000/ QĐ - CT do UBND huyện T cấp ngày 25/12/2000 đứng tên chủ hộ là ông Ngô Văn V1, bà Ngô Thị T4 đối với thửa đất 818 tờ bản đồ 21 tại thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Gia đình ông đã thế chấp toàn bộ tài sản để Công ty TNHH T10 vay vốn tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh B1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2600-LCL-202200544 ngày 22/12/2022, đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 26/12/2022 theo đúng quy định.

Nay Ngân hàng kiện đòi nợ, nếu Công ty TNHH T10 không thanh toán được nợ gốc và lãi, đề nghị Ngân hàng xử lý các tài sản đảm bảo của Công ty TNHH T10 và gia đình ông Nguyễn Văn T1 trước để thu hồi nợ. Sau đó mới tính đến các phương án tiếp theo.

4. Ông Ngô Văn V1, bà Ngô Thị T4, bà Ngô Thị T5, bà Ngô Thị H3, bà Ngô Thị P1 và Ngô Thị Vân A: Đã được tòa án tống đạt hợp lệ nhưng không đến tòa làm việc. Riêng ông V1, bà T4 - Chủ hộ, cán bộ Tòa án kết hợp với đại diện chính quyền địa phương đến nhà lấy lời khai nhưng không trình bày ý kiến.

***5. Ông Ngô Văn C, bà Ngô Thị T6, bà Ngô Thị P, bà Ngô Thị T7, bà Ngô Thị N, bà Ngô Thị B trình bày*:**

Bố mẹ các ông bà là Ngô Hữu H6 (mất năm 2009) và Đào Thị D (mất năm 2011) sinh được 06 người con gồm Ngô Văn C, Ngô Thị T6, Ngô Thị P, Ngô Thị T7, Ngô Thị N, Ngô Thị B. Bố mẹ các ông bà không có con nuôi, con riêng nào khác. Ông bà nội, ngoại của các ông bà đã chết trước bố mẹ các ông bà.

Năm 2009, bố mẹ các ông bà có giao toàn bộ diện tích đất của mình cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Ngô Thị P quản lý sử dụng. Quá trình sử dụng, ông T3 bà P xây dựng các công trình trên đất, các ông bà không có ý kiến gì. Ông T3 bà P sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay, không ai có tranh chấp gì.

Được biết ông T3, bà P có thế chấp nhà đất cho Ngân hàng để Công ty TNHH T10 vay tiền. Quá trình Tòa án thẩm định xác định được tại thửa 1020, TBĐ số 31 xã T của nhà ông T3 bà P có 01 phần công trình phụ nằm trên diện tích đất của bố mẹ các ông bà là thửa 1022,TBĐ số 31 xã T. Việc này do một phần lịch sử sử dụng đất của ông T3 và bà P (cha mẹ cho con quản lý sử dụng). Do các ông bà không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất đối với ông T3, bà P nên không có yêu cầu độc lập trong vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng này. Đề nghị Ngân hàng chỉ xem xét xử lý tài sản trên phần đất ông T3 bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không được kê biên phát mại các tài sản nằm trên phần diện tích đất của của ông Ngô Hữu H6 (bố mẹ các ông bà).

6. Văn phòng C2 trình bày:

Các bên đã trực tiếp ký và đóng dấu vào Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201800829 ngày 23/10/2018 trước sự chứng kiến của Công chứng viên.

- Về tính hợp pháp của đối tượng giao dịch và hồ sơ pháp lý: Văn phòng đã kiểm tra kỹ lưỡng các giấy tờ pháp lý, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp. Tài sản thế chấp tại thời điểm công chứng hoàn toàn đủ điều kiện tham gia giao dịch, không bị ngăn chặn hoặc hạn chế dịch chuyển quyền theo quy định.

Đối với nội dung liên quan đến công trình xây dựng không phép, chưa được công nhận quyền sở hữu (ghi nhận tại Điều 6 của Hợp đồng): Các bên tham gia hợp đồng đã biết rõ, tự nguyện thỏa thuận và cam kết về hiện trạng tài sản này. Điều này không làm thay đổi hay ảnh hưởng đến tính hợp pháp của tài sản thế chấp là tuyến cáp ngầm 35kV và trạm biến áp 300K VA-35/0.4KV được lắp đặt tại thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng dất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BK436215, số vào sổ cấp GCN: CT05077 do UBND tỉnh B cấp ngày 02/07/2013.

- Về hình thức và nội dung hợp đồng: Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức hợp đồng lập bằng văn bản, được công chứng hợp pháp và đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Từ các lẽ trên, Văn phòng C2 kính đề nghị Q Tòa án: Bác yêu cầu của Công ty TNHH T10 về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL201800829 ngày 23/10/2018 vô hiệu một phần.

Văn phòng C2 không có yêu cầu độc lập nào khác trong vụ án này.

Với nội dung nêu trên, Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2026/KDTM-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 6 - Bắc Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 30; Điều 35; Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 195; Điều 198; Điều 204; Điều 220; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 264; Điều 266; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 274, 275, 276, 278, 280, 282, 292, 293, 295, 299, 317, 318, 320, 323, 353 và 357 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng N1 đối với Công ty TNHH T10.

- Buộc Công ty TNHH T10 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N1 tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 10/6/2026 là: 27.698.940.900 đồng; trong đó nợ gốc 24.279.513.919 đồng, nợ lãi 3.419.426.981 đồng.

- Công ty TNHH T10 phải chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 11/6/2026 cho đến khi trả hết nợ gốc, lãi và các khoản phí (nếu có) cho A1.

- Nếu Công ty TNHH T10 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm của bên bảo đảm để thu hồi nợ gồm:

- Xe ô tô con theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201800714 ký ngày 23/08/2018 giữa A1 Chi nhánh tỉnh B1 và Công ty TNHH T10.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 2600-LCL-201800718 ký ngày 27/08/2018 giữa A1 - Chi nhánh tỉnh B1 với ông Nguyễn Văn T3, bà Ngô Thị P và Công ty TNHH T10

- Tuyến cáp ngầm 35kv và trạm biến áp 3000KVA-35/0,4KV của Công ty TNHH T10 và toàn bộ các tài sản khác trên đất gồm: nhà xưởng sản xuất, nhà

văn phòng, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp, thoát nước, điện, các công trình phụ trợ và toàn bộ các hạng mục công trình khác gắn liền với đất trên thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 21 tại Cụm C, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

- Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 2600-LCL-201800830 ký ngày 23/10/2018 giữa A1 Chi nhánh tỉnh B1 với ông Nguyễn Xuân Q và Công ty TNHH T10.

- Hệ thống dây chuyền máy móc thiết bị dùng trong ngành giấy, nồi hơi quá nhiệt, cầu trục dầm đôi theo hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201900658 ký ngày 03/10/2019 giữa A1 Chi nhánh tỉnh B1 và Công ty TNHH T10

- Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2600-LCL-202200544 ký ngày 22/12/2022 giữa A1 Chi nhánh tỉnh B1 với hộ ông Ngô Văn V1.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý bất kỳ tài sản nào đều được sử dụng để thu hồi nợ cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho A1.

4. Sau khi Công ty TNHH T10 thanh toán hết các khoản nợ cho A1 thì A1 phải trả lại các giấy tờ về quyền tài sản mà Ngân hàng đang giữ cho chủ sở hữu.

5. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nếu không đủ để trả khoản nợ gốc và toàn bộ tiền lãi phát sinh thì Công ty TNHH T10 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho A1.

6. Về án phí và chi phí tố tụng :

Công ty TNHH T10 phải nộp 135.699.000đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định.

H7 lại cho Ngân hàng N1 số tiền 66.355.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số BLTU/25E; Số: 0001656 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Công ty TNHH T10 phải hoàn lại cho Ngân hàng N1 30.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 18/6/2026, bị đơn là Công ty TNHH T10 nộp đơn kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Đơn khởi kiện do Giám đốc Ngân hàng N1- Chi nhánh B1 ký, đóng dấu của Chi nhánh là đúng theo Quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022. Liên quan đến các tài sản theo thỏa thuận tại khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp số2600-LCL-201800829 ngày 23/10/2018 căn cứ theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật đất đai, Văn bản hợp nhất số 8019/VBHN-BTP ngày

10/12/2013 quy định về giao dịch bảo đảm thuộc đối tượng được phép bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ và không thuộc đối tượng bắt buộc phải đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc Ngân hàng giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 436215 là do thỏa thuận của hai bên tại khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp số 2600-LCL-201800829 ngày 23/10/2018.

Bị đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:

- Bị đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì:

+Bản án sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng: Người ký đơn khởi kiện không có quyền ký đơn khởi kiện; chữ ký và con dấu trong đơn khởi kiện phải là của Ngân hàng N1, không phải của Chi nhánh vì Chi nhánh không có tư cách pháp nhân.

+Việc áp dụng pháp luật không đúng: Bản án sơ thẩm áp dụng Điều 295 Bộ luật Dân sự 2015 để chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản khác tại khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp tài sản số 201800829 ngày 23/10/2018 là không đúng vì các tài sản này chưa được đăng ký quyền sở hữu, đối với các tài sản chưa được đăng ký quyền sở hữu thì việc đăng ký tài sản bảo đảm là bắt buộc. Toàn bộ tài sản liệt kê tại khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp 201800829 được xây dựng trước khi ký hợp đồng thế chấp (trừ 03 bể xử lý nước thải xây sau khi thế chấp) là tài sản của Công ty nhưng không được hình thành, tạo lập hợp pháp theo trình tự quy trình pháp luật (xây dựng không có giấy phép xây dựng) nên không được thế chấp. Do vậy, đề nghị tuyên vô hiệu đối với toàn bộ tài sản tại khoản 6.1 Điều 6. Nếu Tòa án vẫn tuyên hợp đồng thế chấp các tài sản trên có hiệu lực thì sẽ không thể thi hành án được bởi tài sản không đủ điều kiện để bán đấu giá theo quy định pháp luật.

+Việc Ngân hàng giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK436215, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT05077 cấp ngày 02/7/2013, tên người sử dụng Công ty TNHH T10 là không đúng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê 50 năm trả tiền hàng năm của Công ty T10 không thuộc phạm vi thế chấp tài sản bảo đảm và không được thế chấp theo quy định pháp luật, bên nhận thế chấp chỉ được giữ tài sản thế chấp không có quyền giữ giấy tờ tài sản thế chấp. Vì vậy, đề nghị Tòa án buộc Ngân hàng phải trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T10.

+Công ty không đồng ý với việc tuyên kê biên, xử lý phát mại cả 03 bể xử lý nước thải vì không thuộc tài sản thế chấp.

+ Đối với yêu cầu tại mục 4 Đơn khởi kiện của Ngân hàng về việc "nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty T10 và các nguồn tài chính khác có liên quan để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật" là không đúng vì theo quy định của pháp luật dân

sự một nghĩa vụ có thể được bảo đảm bằng nhiều tài sản, phạm vi bảo đảm của từng tài sản phải được xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm và việc xử lý tài sản bảo đảm cũng phải tuân theo đúng phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm. Do vậy, đề nghị không tuyên nội dung này trong bản án.

- Về quá trình ký kết, thực hiện các hợp đồng tín dụng bị đơn không có ý kiến gì. Về số tiền nợ gốc, nợ lãi buộc bị đơn phải trả theo quyết định của bản án sơ thẩm bị đơn không có ý kiến gì.

- Bị đơn không có ý kiến gì về Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201800714 ký ngày 23/08/2018 giữa Ngân hàng N1 – Chi nhánh B1 và Công ty TNHH T10; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2600-LCL-201800718 ký ngày 27/08/2018 giữa Ngân hàng N1 - Chi nhánh tỉnh B1 với ông Nguyễn Văn T3, bà Ngô Thị P và Công ty TNHH T10; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2600-LCL-201800830 ký ngày 23/10/2018 giữa Ngân hàng N1 – Chi nhánh tỉnh B1 với ông Nguyễn Xuân Q và Công ty TNHH T10; Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL- 201900658 ký ngày 03/10/2019 giữa Ngân hàng N1 - Chi nhánh tỉnh B1 và Công ty TNHH T10;Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2600-LCL-202200544 ký ngày 22/12/2022 giữa Ngân hàng N1 – Chi nhánh tỉnh B1 với hộ ông Ngô Văn V1.

- Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201800829 ngày 23/10/2018 bị đơn không có ý kiến gì đối với tài sản thế chấp là Tuyến cáp ngầm 35kv và trạm biến áp 3000KVA-35/0,4KV của Công ty TNHH T10.

Đối với toàn bộ các tài sản khác trên đất gồm: nhà xưởng sản xuất, nhà văn phòng, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp, thoát nước, điện, các công trình phụ trợ và toàn bộ các hạng mục công trình khác gắn liền với đất trên thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 21 tại Cụm C, xã T, tỉnh Bắc Ninh được nêu tại mục 6.1 Điều 6 của hợp đồng chưa được đăng ký quyền sở hữu tài sản, chưa được đăng ký tài sản bảo đảm nên không được thế chấp. Do vậy đề nghị xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201800829 ngày 23/10/2018 vô hiệu một phần (vô hiệu đối với thỏa thuận tại khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Xuân Q trình bày: Việc ông dùng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 69, địa chỉ: Thôn T, xã T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty T10 là hoàn toàn tự nguyện, ông không có ý kiến gì về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2600-LCL-201800830 ký ngày 23/10/2018. Bản án sơ thẩm tuyên trong trường hợp Công ty T10 không trả hoặc trả không hết nợ Ngân hàng có quyền kê biên, phát mại tài sản là quyền sử dụng thửa đất nêu trên thì ông không có ý kiến gì vì ông đã tự nguyện ký thế

chấp. Ông chỉ có nguyện vọng đề nghị Ngân hàng xem xét để được trả khoản tiền gốc tương ứng với trị giá tài sản bảo đảm để ông rút tài sản thế chấp.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Theo quy định của luật Doanh nghiệp, quyết định ủy quyền số 2665 ngày 01/12/2022 thì Đơn khởi kiện hoàn toàn hợp pháp về chủ thể ký đơn khởi kiện, con dấu đóng tại đơn khởi kiện. Các hợp đồng thế chấp đều đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Theo Điều 319 Bộ luật Dân sự thì các tài sản tại khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp số 2600-LCL-201800829 đều được bảo đảm, không thuộc đối tượng bắt buộc phải thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm nên không có căn cứ tuyên vô hiệu. Công ty tự nguyện giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK436215 cho Ngân hàng, Tuyến cáp ngầm 35kV và trạm biến áp 3000k VA-35/0,4kV nằm trên thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK436215, trong hợp đồng thế chấp 2600-LCL-201800829 các bên đã thỏa thuận tất cả các tài sản gắn liền với đất, tài sản hình thành trong tương lai đều thuộc phạm vi tài sản thế chấp. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH T10, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2026/KDTM-ST ngày 10/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Bắc Ninh.

- Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định 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 toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

* Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy:

[2] Về tính hợp pháp của Đơn khởi kiện: Đơn khởi kiện ghi ngày 01/10/2025 của nguyên đơn đảm bảo nội dung, hình thức theo quy định tại Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng N1 đã có Quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 ủy quyền cho Giám đốc Chi nhánh thực hiện quyền,nghĩa vụ đối với giao dịch phát sinh từ chi nhánh trong đó có quyền ký, nộp đơn khởi kiện, sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện. Do vậy, tại phần ký tên cuối đơn khởi kiện Giám đốc Chi nhánh ký tên với danh nghĩa người đại diện theo ủy quyền và đóng dấu chi nhánh là đúng thẩm quyền, đảm bảo quy định pháp luật theo Điều 84 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 85, khoản 2 Điều 86 và khoản 3 Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Về yêu cầu thanh toán nợ gốc,nợ lãi của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1]Hợp đồng tín dụng số 2600-LAV-202400266 ngày 15/4/2024, Hợp đồng tín dụng số 2600-LAV-201800805 ngày 24/7/2018 được ký kết, thực hiện trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối hay cưỡng ép, nội dung, hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 463 của Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, các hợp đồng này hợp pháp, có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao kết hợp đồng, các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận cam kết trong hợp đồng

[3.2] Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn đồng ý về khoản nợ gốc, nợ lãi nguyên đơn khởi kiện; đồng ý với khoản tiền nợ gốc, nợ lãi bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả khoản tiền nợ gốc, nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 2600-LAV-202400266 ngày 15/4/2024, Hợp đồng tín dụng số 2600-LAV-201800805 ngày 24/7/2018 là có căn cứ theo Điều 275, Điều 278, Điều 280, Điều 466 Bộ luật Dân sự; Điều 100, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng 2024.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên phát mại tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201800714 ký ngày 23/ 08/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2600-LCL-201800718 ký ngày 27/08/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2600-LCL-201800830 ký ngày 23/10/2018; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2600-LCL-201800916 ký ngày 03/12/2018; Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL- 201900658 ký ngày 03/10/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2600-LCL-202200544 ký ngày 22/12/2022 nếu bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ, Hội đồng xét xử thấy:

[4.1]Tại Điều 8 Hợp đồng tín dụng 2600-LAV-202400266 ngày 15/4/2024, Điều 2 của các Hợp đồng thế chấp năm 2018, năm 2019 và năm 2022 cũng như

quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng 2600-LAV-202400266 ngày 15/4/2024, Hợp đồng tín dụng số 2600-LAV-201800805 ngày 24/7/2018 của Công ty T10 được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201800714 ký ngày 23/08/2018 giữa Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1 và Công ty TNHH T10; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2600-LCL-201800718 ký ngày 27/08/2018 giữa Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1 với ông Nguyễn Văn T3, bà Ngô Thị P và Công ty TNHH T10; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2600-LCL-201800830 ký ngày 23/10/2018 giữa Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1 với ông Nguyễn Xuân Q và Công ty TNHH T10; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2600-LCL-201800916 ký ngày 03/12/2018 giữa Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1 với ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị T8; Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201900658 ký ngày 03/10/2019 giữa Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1 và Công ty TNHH T10; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2600-LCL-202200544 ký ngày 22/12/2022 giữa Ngân hàng N1 - Chi nhánh B1 với hộ ông Ngô Văn V1. Năm 2020, các bên đã "Giải chấp tài sản đảm bảo" là Căn hộ chung cư theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2600-LCL-201800916 ký ngày 03/12/2018 giữa Ngân hàng N2- Chi nhánh tỉnh B1 với ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị T8 nên xác định tài sản còn lại ông Nguyễn Xuân Q thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty T10 là thửa đất số 95, tờ bản đồ 69, diện tích 153,0m^2 tại Thôn T, xã T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh.

[4.2] Các Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng với Công ty TNHH T10, giữa Ngân hàng và chủ sở hữu tài sản hợp pháp khác (bên thứ 3-bảo lãnh) là hoàn toàn tự nguyện, đã được công chứng, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Trong các hợp đồng thế chấp đã nêu nội dung thế chấp và phạm vi bảo đảm là bên thế chấp tự nguyện thế chấp toàn bộ tài sản thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của mình để đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ trả nợ vay bao gồm: nợ gốc, lãi tiền vay trong hạn, lãi tiền vay quá hạn và các chi phí, phí phát sinh liên quan đến số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng của Công ty TNHH T10 với Ngân hàng. Qúa trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn,những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bên thế chấp tài sản) không ai có ý kiến, tranh chấp gì đối với các Hợp đồng thế chấp đã ký nêu trên. Xác định các Hợp đồng thế chấp nêu trên hợp pháp và phát sinh hiệu lực đối với các bên theo quy định tại các Điều 292, Điều 293, Điều 294, Điều 295, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321 và Điều 322 Bộ luật Dân sự.

[4.3] Tại các Hợp đồng thế chấp nêu trên đều ghi thỏa thuận của các bên về việc: "- *Phần giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp.*

- Tài sản gắn liền với đất đã hình thành nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu.

- Các tài sản, trang thiết bị gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng khác để duy trì hoạt động hàng ngày của nhà ở, công trình xây dựng.

- Trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm, khi phát sinh sự kiện bảo hiểm thì toàn bộ số tiền bồi thường bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp".

Các thỏa thuận nêu trên của các bên là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 317, Điều 318 Bộ luật Dân sự. Do đó, có đủ cơ sở để xác định các tài sản có trước, trong và sau khi các đương sự thế chấp cho Công ty TNHH T10 vay vốn Ngân hàng đều là tài sản đảm bảo. Bên cạnh đó, phạm vi bảo đảm cũng được các bên thỏa thuận thống nhất tại các Hợp đồng thế chấp là "toàn bộ khoản vay" của Công ty TNHH T10. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc trường hợp Công ty TNHH T10 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 299, khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng như phù hợp với thỏa thuận của các bên tại các Hợp đồng thế chấp.

[5] Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201800829 ký ngày 23/10/2018 giữa Công ty T10 và Ngân hàng, Hội đồng xét xử thấy:

[5.1] Căn cứ Điều 2 Hợp đồng thế chấp số 2600-LCL-201800829 ký ngày 23/10/2018; Điều 8 Hợp đồng tín dụng 2600-LAV-2024 00266 ngày 15/04/2024 xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201800829 ký ngày 23/ 10/2018 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty T10 theo các Hợp đồng tín dụng 2600- LAV-202400266 ngày 15/4/2024, Hợp đồng tín dụng số 2600-LAV-201800805 ngày 24/7/2018. Qúa trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp nêu trên, việc ký hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, các điều khoản trong hợp đồng là đúng với ý chí thỏa thuận của các bên. Do vậy,Hợp đồng thế chấp nêu trên hợp pháp, phát sinh hiệu lực đối với các bên, phù hợp với các quy định tại các Điều 292, Điều 293, Điều 294, Điều 295, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321 và Điều 322 Bộ luật Dân sự.

[5.2] Tại khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp số 2600-LCL- 201800829 ngày 23/10/2028 ghi nhận nội dung thỏa thuận giữa Ngân hàng (Bên A) và Công ty T10 (Bên B) như sau: "*Ngoài các tài sản nêu tại Điều 1 Hợp đồng này,*

bên B cam kết toàn bộ tài sản là nhà máy sản xuất giấy, nhà văn phòng, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp thoát nước, điện, các công trình phụ trợ và toàn bộ các hạng mục công trình khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BK436215 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT05077 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 02/7/2013 cũng là tài sản thế chấp cho Bên A.

.....Bên B ủy quyền cho bên A được xử lý tài sản là nhà máy sản xuất giấy, nhà văn phòng, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp, thoát nước, điện, các công trình phụ trợ và toàn bộ các hạng mục công trình khác nêu trên đồng thời với tài sản nêu tại Điều 1 Hợp đồng này để thu hồi nợ nếu bên B không thực hiện đúng nghĩa vụ".

Theo kết quả xem xét thẩm định tại Tòa án cấp sơ thẩm thì trên thửa đất 1165 có các tài sản nêu trên. Như vậy, mặc dù khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp không liệt kê từng hạng mục cụ thể nhưng tài sản là có thật, xác định được và đều gắn với thửa đất số 1165. Bị đơn thừa nhận toàn bộ các tài sản liệt kê tại khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp cũng như toàn bộ tài sản gắn liền thửa đất 1165 theo kết quả xem xét thẩm định tại Tòa án cấp sơ thẩm là tài sản của bị đơn. Bộ luật Dân sự không quy định mọi tài sản gắn liền với đất đều phải có giấy đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng mới là tài sản thế chấp.Tại Điều 295 Bộ luật Dân sự quy định: " *1. Tài sản bảo đảm phải thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm.... 2. Tài sản bảo đảm có thể được mô tả chung, nhưng phải xác định được.3.Tài sản đảm bảo có thể là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai*". 03 bể nước xử lý nước thải là công trình phụ trợ gắn liền với nhà máy sản xuất của bị đơn, được xây sau khi ký hợp đồng thế chấp, thuộc quyền sở hữu của bị đơn nên theo thỏa thuận của các bên thuộc tài sản thế chấp. Vì vậy, bị đơn cho rằng các tài sản,công trình trên đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, chưa được đăng ký giao dịch bảo đảm nên không thuộc trường hợp tài sản thế chấp và đề nghị tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần đối với các tài sản tại khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp số 2600-LCL-201800829 là không có căn cứ. Đối với tài sản thế chấp là Tuyến cáp ngầm 35KV và trạm biến áp 3000KVA-35/0,4KV trên thửa đất 1165 bị đơn không có ý kiến gì. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu phát mại toàn bộ tài sản đảm bảo nêu tại khoản 1 Điều 1; khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp số 2600-LCL-201800829 khi Công ty T10 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ gốc, nợ lãi là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 299, khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng như phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp.

[6] Bị đơn kháng cáo cho rằng nguyên đơn giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất cho thuê 50 năm của Công ty T10 tại

Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201800829 là không đúng, yêu cầu nguyên đơn trả lại, Hội đồng xét xử thấy:

Tại Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản số 2600-LCL-201800829 ngày 23/10/2018 ghi nhận thỏa thuận của hai bên về việc bị đơn tự nguyện giao các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản của bị đơn cho nguyên đơn trong đó có bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BK436251, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT05077 do UBND tỉnh B cấp ngày 02/7/2013 đối với thửa đất thuê 50 năm của Công ty T10. Tại Điều 3 Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên cũng ghi nhận thỏa thuận của các bên về việc nếu giấy tờ về tài sản thế chấp bị mất, bị hư hỏng thì bị đơn có quyền yêu cầu nguyên đơn bồi thường. Như vậy, theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là tài sản đảm bảo nhưng bên thế chấp đã tự nguyện giao cho bên nhận thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay, tránh việc thất thoát các tài sản thế chấp gắn liền với đất, thỏa thuận này là tự nguyện, đúng ý chí cam kết của bị đơn. Thỏa thuận nêu trên của các bên là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 320, Điều 322, Điều 323 Bộ luật Dân sự 2015.Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đề nghị của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 436215, số vào sổ cấp GCN: CT05077 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 02/7/2013 cho bị đơn là có căn cứ.

[7] Đối với đề nghị của ông Nguyễn Xuân Q về việc trả một phần số tiền gốc cho Công ty T10 để Ngân hàng giải chấp thửa đất của ông Q. Xét thấy theo thỏa thuận của hợp đồng thế chấp, tài sản đảm bảo cho toàn bộ khoản vay của Công ty T10. Với đề nghị trên của ông Q, Ngân hàng không đồng ý nên không có cơ sở chấp nhận đề nghị trên của ông Q.

[8] Về ý kiến của bị đơn đề nghị không tuyên trong bản án nội dung tại mục 4 Đơn khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy: Tại Đơn khởi kiện ngày 01/10/2025 nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên "*nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty T10 và các nguồn tài chính khác có liên quan để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật".* Tuy nhiên, tại quyết định của bản án sơ thẩm cũng không tuyên về nội dung này.

[9] Từ những căn cứ, phân tích nêu trên thấy Đơn khởi kiện của nguyên đơn đảm bảo về nội dung, hình thức theo quy định pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết, thu thập chứng cứ đảm bảo theo trình tự thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới làm căn cứ kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần

giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

[10] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1.Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH T10, giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 21/2026/KDTM-ST ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 6- Bắc Ninh.

2.Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Công ty TNHH T10 phải chịu 2000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 2000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006250 ngày 26/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh. Xác nhận Công ty TNHH T10 đã nộp đủ tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Toà án nhân dân Khu vực 6- Bắc Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Phòng Thi hành án Khu vực 6 – Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP

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

Triệu Thị Luyện