

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2026/KDTM-PT.

Ngày: 05 - 3 - 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 tòa: Ông Trần Công Đoàn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Cảnh và bà Nguyễn Thị Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hải Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 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 13/2025/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 03/2025/KDTM-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân khu vực 7, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2026/QĐPT-KDTM ngày 30/01/2026, giữa:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Đ1 (B1); địa chỉ trụ sở: Tòa tháp B1, số A đường T, phường H, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

- Đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Thanh T - Chức vụ Giám đốc Ngân hàng B1- Chi nhánh T1 nay là chi nhánh N3 (Theo quyết định số: 1988/QĐ-BIDV ngày 23/10/2025 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ1).

- Đại diện theo ủy quyền lại:

+ Ông Nguyễn Quốc D - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh T1 (nay là chi nhánh N3; địa chỉ: Số B đường H, phường N, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

+ Ông Đỗ Thanh N - Chức vụ: Trưởng phòng Ban P - Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (B1), có mặt.

* **Bị đơn:** Ông Trần Ngọc Đ, sinh năm 1954; địa chỉ thường trú: Số C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình; nơi cư trú: Số A đường Q, phường N, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

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

- Bà Lương Thị N1, sinh năm 1956; địa chỉ thường trú: Số C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình; nơi cư trú: Số A đường Q, phường N, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

- Công ty TNHH D2; địa chỉ: P, tầng A, tòa nhà NEM, số E đường N, phường L, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Việt B, vắng mặt.

- Công ty cổ phần C; địa chỉ: Số H đường Q, phường N, tỉnh Ninh Bình. Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh D1 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Ngọc A - Chức vụ: Trưởng phòng Quản lý nhà thuộc sở hữu nhà nước, vắng mặt.

* **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Trần Ngọc Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 25-7-2024 và trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh T1 ông Nguyễn Quốc D trình bày: Ông Trần Ngọc Đ có quan hệ vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 từ tháng 11-2017. Cụ thể: Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 và ông Trần Ngọc Đ đã ký các hợp đồng tín dụng như sau:

1. Ngày 25-02-2022, Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 và ông Trần Ngọc Đ ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 02/2022/10500213/HĐTD. Nội dung cụ thể của hợp đồng tín dụng như sau:

- Tổng số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).
- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua hàng hóa phục vụ kinh doanh.
- Thời hạn vay: 11 tháng, kể từ ngày bên vay rút khoản vốn vay đầu tiên.
- Lãi suất trong hạn 8%/năm cố định trong suốt thời gian vay, lãi suất quá hạn áp dụng với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.
- Thời gian trả nợ gốc: Bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn của Hợp đồng này là ngày 25-01-2023.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 đã thực hiện việc giải ngân khoản vay 1.000.000.000 đồng cho ông Trần Ngọc Đ vào ngày 25-02-2022.

2. Ngày 25-3-2022, Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 và ông Trần Ngọc Đ ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 03/2022/10500213/HĐTD. Nội dung cụ thể của hợp đồng tín dụng như sau:

- Tổng số tiền vay: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).
- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua hàng hóa phục vụ kinh doanh.
- Thời hạn vay: 11 tháng, kể từ ngày bên vay rút khoản vốn vay đầu tiên.
- Lãi suất trong hạn 8%/năm cố định trong suốt thời gian vay, lãi suất quá hạn áp dụng với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.
- Thời gian trả nợ gốc: Bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn của Hợp đồng này là ngày 25-02-2023.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 đã thực hiện việc giải ngân khoản vay 500.000.000 đồng cho ông Trần Ngọc Đ vào ngày 25-3-2022.

3. Ngày 29-06-2022 Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 và ông Trần Ngọc Đ ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 04/2022/10500213/HĐTD. Nội dung cụ thể của hợp đồng tín dụng như sau:

- Tổng số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).
- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua hàng hóa phục vụ kinh doanh.
- Thời hạn vay: 11 tháng, kể từ ngày bên vay rút khoản vốn vay đầu tiên.
- Lãi suất trong hạn 8,1%/năm cố định trong suốt thời gian vay, lãi suất quá hạn áp dụng với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất trong hạn
- Thời gian trả nợ gốc: Bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn của Hợp đồng này là ngày 29-5-2023.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 đã thực hiện việc giải ngân khoản vay 2.000.000.000 đồng cho ông Trần Ngọc Đ vào ngày 29-6-2022.

4. Ngày 28-07-2022 Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 và ông Trần Ngọc Đ ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 05/2022/10500213/HĐTD. Nội dung cụ thể của hợp đồng tín dụng như sau:

- Tổng số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).
- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua hàng hóa phục vụ kinh doanh.

- Thời hạn vay: 11 tháng, kể từ ngày bên vay rút khoản vốn vay đầu tiên.
- Lãi suất trong hạn 9,5%/năm cố định trong suốt thời gian vay, lãi suất quá hạn áp dụng với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.
- Thời gian trả nợ gốc: Bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn của Hợp đồng này là ngày 28-6-2023.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 đã thực hiện việc giải ngân khoản vay 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho ông Trần Ngọc Đ vào ngày 28-7-2022.

5. Ngày 30-11-2022 Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 và ông Trần Ngọc Đ ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 07/2022/10500213/HĐTD. Nội dung cụ thể của hợp đồng tín dụng như sau:

- Tổng số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).
- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua hàng hóa phục vụ kinh doanh.
- Thời hạn vay: 11 tháng, kể từ ngày bên vay rút khoản vốn vay đầu tiên.
- Lãi suất trong hạn 11,8%/năm cố định trong suốt thời gian vay, lãi suất quá hạn áp dụng với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.
- Thời gian trả nợ gốc: Bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn của Hợp đồng này là ngày 30-10-2023.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 đã thực hiện việc giải ngân khoản vay 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) cho ông Trần Ngọc Đ vào ngày 30-11-2022.

6. Ngày 27-12-2022 Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 và ông Trần Ngọc Đ ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 08/2022/10500213/HĐTD. Nội dung cụ thể của hợp đồng tín dụng như sau:

- Tổng số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).
- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua hàng hóa phục vụ kinh doanh.
- Thời hạn vay: 11 tháng, kể từ ngày bên vay rút khoản vốn vay đầu tiên.
- Lãi suất trong hạn 11,8%/năm cố định trong suốt thời gian vay, lãi suất quá hạn áp dụng với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.
- Thời gian trả nợ gốc: Bên vay có trách nhiệm thanh toán toàn bộ dư nợ gốc của khoản vay vào ngày đáo hạn của Hợp đồng này là ngày 27-11-2023.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 đã thực hiện việc giải ngân khoản vay 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). cho ông Trần Ngọc Đ vào ngày 27-12-2022.

Tính đến hết ngày 12-04-2024, ông Trần Ngọc Đ chưa trả khoản nợ nào và còn nợ Ngân hàng B1 tổng số tiền: 8.714.736.987 đồng (Tám tỷ, bảy trăm mười bốn triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn, chín trăm tám mươi bảy đồng) trong đó: Nợ gốc: 7.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 447.682.193 đồng và nợ lãi quá hạn: 767.054,794 đồng.

Để đảm bảo cho các nghĩa vụ đối với Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1, ông Trần Ngọc Đ đã thế chấp cho Ngân hàng: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 336, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: C tổ H, đường T, phường B, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 435580 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 22-11-2017 đứng tên ông Trần Ngọc Đ. Hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tài sản đảm bảo hiện đang do Công ty TNHH D2 (trước khi sáp nhập ngày 26-09-2018 là Công ty TNHH D3) quản lý, sử dụng theo Hợp đồng thuê nhà số công chứng 1578 ngày 23-11-2017, phụ lục hợp đồng thuê nhà số 920 ngày 02-11-2018 được ký kết giữa ông Trần Ngọc Đ và Công ty TNHH D2.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng từ tháng 01-2023 cho đến nay ông Trần Ngọc Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ vốn vay theo hợp đồng tín dụng đã ký. Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 đã nhiều lần làm việc với ông Trần Ngọc Đ, tuy nhiên ông Trần Ngọc Đ không thực hiện trả nợ cũng như không phối hợp xử lý tài sản đảm bảo.

Hiện tại, Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Trần Ngọc Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 toàn bộ số tiền gốc, lãi, lãi quá hạn tạm tính đến hết ngày 12-04-2024 là: 8,714,736,987 đồng (Tám tỷ, bảy trăm mười bốn triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn, chín trăm tám mươi bảy đồng) trong đó: Nợ gốc: 7,500,000,000 đồng; nợ lãi trong hạn: 447,682,193 đồng và nợ lãi quá hạn: 767,054,794 đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Ngọc Đ có nghĩa vụ thanh toán tiếp phần nợ lãi, lãi quá hạn và các chi phí khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng trên kể từ ngày 13-04-2024 cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp, khi bản án có hiệu lực ông Trần Ngọc Đ không trả hoặc trả không đủ nợ thì Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 336, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất: Số C tổ H đường T, phường B, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình), theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 435580 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 22-11-2017 cho ông Trần Ngọc Đ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10500213/HĐBĐ ngày 28-11-2017, văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2019/10500213/SĐBS ngày 25-03-2019, ký kết giữa ông Trần Ngọc Đ với B1.

Về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất: Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10500213/HĐBĐ ngày 28-11-2017 đối với giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 336, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất: Số C tổ H đường T, phường B, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình), ông Trần Ngọc Đ đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 phần sở hữu của ông Đ theo đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 435580 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 22-11-2017.

Về tài sản thế chấp là tài sản gắn liền trên đất: Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10500213/HĐBĐ ngày 28-11-2017 có ghi: “Tài sản trên đất: Nhà bê tông 02 tầng”. Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 xác định nhận thế chấp toàn bộ nhà bê tông 2 tầng.

Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không thu hồi đủ nợ, ông Trần Ngọc Đ có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ.

Yêu cầu Công ty TNHH D2 bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 tại thửa đất số 336, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất: Số C tổ H đường T, phường B, thành phố N, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 435580 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 22-11-2017 cho ông Trần Ngọc Đ để xử lý thu hồi nợ.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là ông Trần Ngọc Đ trình bày:*

Ông có quan hệ vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 từ tháng 11-2017. Vào năm 2022 ông đã ký các hợp đồng tín dụng theo món với Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 để vay tổng cộng số tiền nợ gốc là 7.500.000.000 đồng, cụ thể như sau:

1. Ngày 25-02-2022 ông và Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 02/2022/10500213/HĐTD với tổng số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

2. Ngày 25-3-2022 ông và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 03/2022/10500213/HĐTD với tổng số tiền vay: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

3. Ngày 29-06-2022 ông và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 04/2022/10500213/HĐTD với tổng số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

4. Ngày 28-07-2022 ông và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 05/2022/10500213/HĐTD với tổng số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

5. Ngày 30-11-2022 ông và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 07/2022/10500213/HĐTD với tổng số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

6. Ngày 27-12-2022 ông và Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 08/2022/10500213/HĐTD với tổng số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Tất cả các hợp đồng tín dụng trên ông đều trực tiếp ký với B1, mục đích vay là để thanh toán tiền mua hàng hóa phục vụ kinh doanh.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 đã thực hiện việc giải ngân khoản vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết với tổng số tiền được giải ngân là 7.500.000.000 đồng (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng).

Để đảm bảo cho các nghĩa vụ giữa ông Trần Ngọc Đ với B1, hai bên đã ký hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10500213/HĐBĐ ngày 28-11-2017, văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2019/10500213/SĐBS ngày 25-03-2019 cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng đã ký. Tài sản thế chấp của ông Trần Ngọc Đ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 435580 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 22-11-2017, địa chỉ: C tổ H, đường T, phường B, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình). Tài sản đảm bảo hiện đang do Công ty TNHH D2 quản lý, sử dụng theo Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa ông Trần Ngọc Đ và Công ty TNHH D2.

Việc ông Trần Ngọc Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 do làm ăn thua lỗ dính vào dịch covid nên hàng nông sản không bán được. Ông Trần Ngọc Đ hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lương Thị N1 trình bày: Bà và ông Trần Ngọc Đ có quan hệ vợ chồng. Năm 2022 chồng bà là ông Trần Ngọc Đ đã ký các hợp đồng tín dụng theo món với Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 để vay tổng cộng số tiền nợ gốc là 7.500.000.000 đồng theo các hợp đồng tín dụng như ông Trần Ngọc Đ đã trình bày ở trên. Tất cả các hợp đồng tín dụng đều do một mình ông Trần Ngọc*

Đ trực tiếp ký với B1. Ngày 25-02-2022 bà Lương Thị N1 và ông Trần Ngọc Đ có giấy đề nghị gửi Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 với nội dung: Vì có nhu cầu vay vốn để phục vụ cho mục đích vay kinh doanh, bà và ông Đ hoàn toàn tự nguyện dùng tài sản thế chấp là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 435580 ngày 22-11-2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp cho ông Trần Ngọc Đ để thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 làm tài sản đảm bảo cho tất cả các khoản vay (đã, đang và sẽ phát sinh) của ông Trần Ngọc Đ tại Ngân hàng cho đến khi thực thiện hết các nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt và các chi phí khác. Trong trường hợp không trả được nợ hoặc vì bất cứ lý do gì dẫn đến mất khả năng thanh toán bà và ông Đ cam kết sẽ để Ngân hàng toàn quyền phát mại tài sản thu hồi nợ vay.

Từ đầu năm 2023 do làm ăn khó khăn, dịch bệnh nên vợ chồng bà không trả cho Ngân hàng được khoản lãi nào và đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng. Tính đến hết ngày 12-04-2024, vợ chồng bà nợ Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 số tiền 8,714,736,987 đồng (Tám tỷ, bảy trăm mười bốn triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn, chín trăm tám mươi bảy đồng) trong đó: Nợ gốc: 7,500,000,000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 447,682,193 đồng và N2 lãi quá hạn: 767,054,794 đồng. Bà Lương Thị N1 hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và cam kết vợ chồng bà sẽ trả toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng. Bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng bà có thời gian để thu xếp việc trả nợ.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần C, ông Hà Ngọc A trình bày:*

Nguồn gốc của căn nhà 351 tổ H, đường T, phường B, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình) trước đây là khách sạn Đ2, sau đây khi Công ty P nhận chuyển nhượng thì đã cải tạo lại, đưa mặt tiền nhà ra hết phần sân với diện tích 35,8m² và đó là phần diện tích sử dụng riêng trong GCNQSDD của ông Trần Ngọc Đ.

Hiện tại trên đất có 01 khối nhà bê tông 02 tầng, gồm 02 phần: Tầng 1: diện tích 131,3m² (trong đó 35,8m² là sở hữu riêng của ông Trần Ngọc Đ; 95,5m² sử dụng chung: Ông Đ có 70% giá trị sử dụng đất và Nhà nước có 30% giá trị sử dụng đất). Tầng 2: Diện tích 115 m² (trong đó có 31m² thuộc sở hữu riêng của ông Trần Ngọc Đ; 84m² là nhà thuộc tài sản công nên chủ sở hữu là Nhà Nước).

Về việc Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Trần Ngọc Đ. Ông đã có lời khai trình bày quan điểm về các vấn đề liên quan đến vụ án mà Tòa án đang giải quyết. Về

căn nhà tầng 2 mặt đường số C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình là nhà ở thuộc sở hữu của Nhà Nước, không nằm trong tài sản ông Đ thế chấp với B1. Đối với tài sản chủ sở hữu là Nhà nước, người thuê chỉ được sử dụng theo đúng các điều khoản của Hợp đồng thuê nhà đã ký kết, không được sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác.

Quan điểm của Công ty cổ phần C đề nghị Tòa án: Khi xử lý vụ việc giữa Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 và ông Trần Ngọc Đ, phải đảm bảo lối đi độc lập, không phụ thuộc, trong trường hợp tầng 2 là do chủ khác sử dụng ngoài ông Trần Ngọc Đ.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổng đạt các thông báo thụ lý, giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa đối với Công ty TNHH D2 theo quy định của pháp luật nhưng Công ty TNHH D2 không đến Tòa án làm việc, không đưa ra quan điểm của mình đối với các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1.

* Ngày 20-5-2025, Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10500213/HĐBĐ ngày 28-11-2017 và văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2019/10500213/SĐBS ngày 25-03-2019 ký kết giữa ông Trần Ngọc Đ với Ngân hàng B1- Chi nhánh T1: Diện tích đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện đúng như nội dung của Hợp đồng thế chấp.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 0 3/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân khu vực 7, tỉnh Ninh Bình quyết định:

Căn cứ Điều 114, Điều 123, Điều 130, Điều 209, Điều 218, Điều 254, Điều 293, Điều 295, Điều 299, Điều 303, Điều 304, Điều 317, Điều 323, Điều 385, Điều 398, Điều 401, Điều 407, Điều 408, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tổ tụng dân sự; Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ Nghị định 34/2013/CP ngày 22-4-2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. (thay thế nghị định 61/CP ngày 05-7-1996 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở); Căn cứ khoản 2 Điều 8, điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV; Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17-10-2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1 (B1). Buộc Ông Trần Ngọc Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ1 (B1) số tiền nợ tính đến hết ngày 11-9-2025 của 06 Hợp đồng tín dụng là:

- Số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 02/2022/10500213/HĐTD ngày 25-02-2022 tổng cộng là 1.323.287.671 đồng (một tỷ ba trăm hai ba triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi một đồng), cụ thể: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 8,328,767 đồng, nợ lãi quá hạn: 314,958,904 đồng.

- Số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 03/2022/10500213/HĐTD ngày 25-03-2022 tổng cộng là 659.945.205 đồng (sáu trăm năm mươi chín triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm linh năm đồng), cụ thể: Nợ gốc: 500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 7.561.644 đồng, nợ lãi quá hạn: 152.383.562 đồng.

- Số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 04/2022/10500213/HĐTD ngày 29-06-2022 tổng cộng là 2.627.583.562 đồng (hai tỷ sáu trăm hai mươi bảy triệu năm trăm tám mươi ba nghìn năm trăm sáu mươi hai đồng), cụ thể: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 71.013.699 đồng, nợ lãi quá hạn: 556.569.863 đồng.

- Số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 05/2022/10500213/HĐTD ngày 28-07-2022 tổng cộng là 1.364.123.288 đồng (một tỷ ba trăm sáu mươi tư triệu một trăm hai mươi ba nghìn hai trăm tám mươi tám đồng), cụ thể: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 49.452.055 đồng, nợ lãi quá hạn: 314.671.233 đồng.

- Số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 07/2022/10500213/HĐTD ngày 30-11-2022 tổng cộng là 2.864.471.233 đồng (hai tỷ tám trăm sáu mươi tư triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn hai trăm ba mươi ba đồng), cụ thể: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 203.024.658 đồng, nợ lãi quá hạn: 661.446.575 đồng.

- Số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 08/2022/10500213/HĐTD ngày 27-12-2022 tổng cộng là 1.425.446.575 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng), cụ thể: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 108.301.370 đồng, nợ lãi quá hạn: 317.145.205 đồng.

Tổng cộng số tiền nợ của 6 Hợp đồng tín dụng là: 10.264.857.534 đồng (mười tỷ hai trăm sáu mươi tư triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi tư đồng), cụ thể: Nợ gốc 7.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 447.682.192 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.317.175.342 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12-9-2025) cho đến ngày thi hành án xong, ông Trần Ngọc Đ phải tiếp tục trả lãi theo quy định của hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ1 (B1).

2. Xử lý tài sản bảo đảm:

- Chấp nhận một phần yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP Đ1 (B1), cụ thể: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, trong trường hợp ông Trần Ngọc Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ1 (B1) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản đảm bảo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 435580 ngày 22-11-2017, cụ thể: Phần đất: Diện tích sử dụng riêng 35,8m² và 70% giá trị sử dụng đất của ông Trần Ngọc Đ trong 95,5m² sử dụng chung. Về nhà bê tông 2 tầng: Tầng 1: diện tích sử dụng 115.0m²; tầng 2: diện tích sử dụng riêng 31.0m² thuộc sở hữu của Trần Ngọc Đ tại thửa đất số 336, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Số C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình (địa chỉ cũ: số C tổ H, đường T, phường B, thành phố N, tỉnh Nam Định) để thu hồi nợ.

Hiện tại lối đi tầng 2 phải đi qua phần diện tích đất sử dụng riêng của ông Trần Ngọc Đ. Trong trường hợp phải tiến hành xử lý tài sản đảm bảo nêu trên, các bên có tranh chấp về lối đi thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để mở lối đi qua theo quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ1 (B1) trong trường hợp phải tiến hành xử lý tài sản đảm bảo thì Công ty TNHH D2 bàn giao tài sản bảo đảm của ông Trần Ngọc Đ được tiến hành xử lý cho Ngân hàng B1 để xử lý thu hồi nợ. Trong trường hợp giữa các bên xảy ra tranh chấp liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng thuê nhà số công chứng 1578 ngày 23-11-2017, phụ lục hợp đồng thuê nhà số I ngày 02-11-2018 thì được quyền khởi kiện vụ án dân sự khác để giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bác một phần yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là căn nhà tầng 2 diện tích 84m² thuộc sở hữu nhà nước tại thửa đất số 336, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Số C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình (địa chỉ cũ: 351 tổ H, đường T, phường B, thành phố N, tỉnh Nam Định) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 435580 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 22-11-2017.

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

Trong thời hạn luật định, ngày 22/9/2025, bị đơn ông Trần Ngọc Đ kháng cáo đối với bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/TLST- KDTM

ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Ninh Bình; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy toàn bộ bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/TLST-KDTM ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Ninh Bình.

- Đề nghị không thi hành án với phần diện tích đất sử dụng chung 95,5m² vì trên sổ đỏ không phân chia đâu là đất sử dụng của Nhà nước và đâu là diện tích đất sử dụng riêng của ông Trần Ngọc Đ vì đây là diện tích đất sử dụng chung.

- Xem xét giảm phần lãi quá hạn và toàn bộ nghĩa vụ lãi do hoàn cảnh khách quan vì dịch bệnh, kinh doanh thua lỗ và hiện tại ông đã 72 tuổi nên không có bất cứ khoản thu nhập nào khác.

- Đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà với Công ty D2 để có nguồn thu nhập trả nợ dần cho ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Ngọc Đ giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của ông Trần Ngọc Đ; giữ nguyên bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/TLST-KDTM ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Ninh Bình. Án phí phúc thẩm do ông Trần Ngọc Đ là người cao tuổi nên miễn án phí cho ông Đ.

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, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, nhận định của Tòa án:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Ngọc Đ làm trong thời hạn luật định. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, các đương sự có mặt đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Ngọc Đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

* Đối với kháng cáo đề nghị không thi hành án với phần diện tích đất sử dụng chung 95,5m² vì trên sổ đỏ không phân chia đâu là đất sử dụng của Nhà nước và đâu là diện tích đất sử dụng riêng của ông Trần Ngọc Đ vì đây là diện tích đất sử dụng chung, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 28/11/2017, ông Trần Ngọc Đ với Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh T1 (nay là chi nhánh N3) đã ký hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10500213/HĐBĐ, sau đó đến ngày 25/03/2019 đã ký văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2019/10500213/SĐBS về việc thế chấp tài sản. Xét về hình thức hợp đồng có đầy đủ các điều khoản theo quy định của pháp luật, được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Nam Định ngày 28/11/2017 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N. Tuy nhiên tại Điều 2 của hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10500213/HĐBĐ tài sản thế chấp được mô tả như sau: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 336, tờ bản đồ số 4; địa chỉ: C tổ H, đường T, phường B, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 131,3m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 35,8m², sử dụng chung: 95,5m²; trong đó: Ông Đ có 70% giá trị sử dụng đất và Nhà nước có 30% giá trị sử dụng đất; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, tài sản trên đất: Nhà bê tông 02 tầng.

Như vậy, đối với hợp đồng thế chấp bất động sản và tài sản trên đất số 01/2017/10500213/HĐBĐ, Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 đã nhận thế chấp tài sản trên đất là căn nhà tầng 2 diện tích 84m² thuộc sở hữu Nhà nước. Ông Trần Ngọc Đ không phải là chủ sở hữu của tài sản đảm bảo trên theo quy định tại Điều 295 và Điều 317 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc ông Trần Ngọc Đ thế chấp nhà thuộc sở hữu Nhà nước là trái pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu Nhà nước, đại diện là Công ty cổ phần C. Vì vậy, theo quy định tại Điều 130, Điều 407, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015, Căn cứ Nghị định 34/2013/CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (thay thế nghị định 61/CP ngày 05-7-1996 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở). Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10500213/HĐBĐ ngày 28/11/2017 bị vô hiệu một phần về tài sản thế chấp. Tuy nhiên, phần hợp đồng bị vô hiệu không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại, các bên vẫn được tiếp tục thực hiện các phần của hợp đồng không bị vô hiệu theo thỏa thuận.

Căn cứ Điều 123, Điều 130, Điều 407, 408, Điều 293, Điều 295, Điều 299, Điều 303, Điều 304, Điều 323; Điều 114, Điều 209, Điều 218 Bộ luật Dân sự

năm 2015; Nghị định 34/2013/CP ngày 22-4-2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. (thay thế nghị định 61/CP ngày 05-7-1996 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở) xác định hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10500213/HĐBĐ ngày 28-11-2017, văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2019/10500213/SĐBS ngày 25-03-2019, ký kết giữa ông Trần Ngọc Đ với Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 có hiệu lực thực hiện một phần; Hội đồng xét xử sẽ chấp nhận một phần yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1. Cụ thể: Phần đất: Diện tích sử dụng riêng 35,8m² và 70% giá trị sử dụng đất trong 95,5m² diện tích sử dụng chung. Về nhà bê tông 2 tầng: Tầng 1: diện tích sử dụng 115.0m²; tầng 2: diện tích sử dụng riêng 31.0m² tại thửa đất số 336, tờ bản đồ số 4; địa chỉ: Số C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, trong trường hợp ông Trần Ngọc Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là có căn cứ, đúng pháp luật, được Tòa án chấp nhận.

Do hợp đồng thế chấp bất động sản và tài sản trên đất số 01/2017/10500213/HĐBĐ, giữa ông Trần Ngọc Đ với Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 bị vô hiệu một phần nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 không đề nghị giải quyết vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét.

* Đối với yêu cầu xem xét giảm phần lãi quá hạn và toàn bộ nghĩa vụ lãi do hoàn cảnh khách quan vì dịch bệnh, kinh doanh thua lỗ và hiện tại ông đã 72 tuổi nên không có bất cứ khoản thu nhập nào khác, Hội đồng xét xử thấy: Đây là sự thỏa thuận của các đương sự, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 và ông Trần Ngọc Đ không thỏa thuận được với nhau về những vấn đề nêu trên. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Đ.

* Đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà với Công ty D2 để có nguồn thu nhập trả nợ dần cho ngân hàng, Hội đồng xét xử thấy: Tài sản thế chấp của ông Trần Ngọc Đ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 435580 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 22-11-2017, địa chỉ: C tổ H, đường T, phường B, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số C đường T, phường N, tỉnh Ninh Bình). Tài sản đảm bảo hiện đang do Công ty TNHH D2 quản lý, sử dụng theo Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa ông Trần Ngọc Đ và Công ty TNHH D2.

Xét thấy, sau khi bản án có hiệu lực thì tài sản trên sẽ thuộc sở hữu của Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T1 (nay là chi nhánh N3) và của Công ty cổ phần C thì ông có quyền liên hệ với các đương sự nêu trên để họ xem xét, yêu cầu của ông. Vì vậy, yêu cầu của ông không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên kháng cáo của ông là không có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Tại phiên toà ông Trần Ngọc Đ không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo của ông Đ không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Đ không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật, tuy nhiên ông Đ là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí, vì vậy miễn toàn bộ án phí cho ông Trần Ngọc Đ.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Trần Ngọc Đ; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2025/KDTM-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Ninh Bình.

2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Miễn án phí cho ông Trần Ngọc Đ.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 7;
- VKSND khu vực 7;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Công Đoàn