TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Bản án số: 106/2026/KDTM -PT
Ngày: 02/06/2026
V/v : Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thúy Linh.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Mai

Ông Hoàng Chí Nguyện

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang là Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 02/06/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 11/2026/TLPT-KDTM ngày 27 tháng 01 năm 2026 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 35/2025/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 377/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 05 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần V;

Địa chỉ: Số H L, phường Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật ông Ngô Chí D - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Ngọc T1 và ông Hoàng Kim C (Theo văn bản ủy quyền số 23/2025/UQN-KHDN ngày 01/10/2025). Bà T và ông T1 có mặt.

Bị đơn: Công ty cổ phần Đ;

Địa chỉ: Số C phố N, phường T, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Xuân K - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Minh T2 - Phó Tổng giám đốc; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đinh Xuân K, sinh năm 1980; Căn cước công dân số 001080046530;

Địa chỉ: số A Tầng A H, A M, phường H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đinh Thị N, sinh năm 1981; Căn cước công dân số 036181021079. Địa chỉ: P - CT4B Khu đô thị X, phường H, thành phố Hà Nội (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1895; Quyển số 08/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2025 tại Văn phòng C1). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 06 tháng 10 năm 2016, Ngân hàng TMCP V (viết tắt là V1) và Công ty cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) ký Hợp đồng tín dụng số 150916-337067-01-SME. Theo đó V2 cấp tín dụng cho Công ty Đ vay 100.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay 36 tháng tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên, ân hạn gốc 12 tháng. Mục đích sử dụng tiền vay: Triển khai gói 1 (5ha), dự án Khu nhà ở B - Sông H thuộc Khu dân cư S, phường H, TP ., tỉnh Thái Nguyên. Lãi suất vay trong hạn được quy định trong các khế ước nhận nợ. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Khoản nợ lãi quá hạn sẽ phải chịu tiền phạt chậm trả.

Ngày 06/10/2016 V1 đã giải ngân cho Công ty Đ số tiền: 61.264.626.264 đồng (Sáu mươi mốt tỷ, hai trăm sáu mươi tư triệu, sáu trăm hai mươi sáu nghìn, hai trăm sáu mươi tư đồng) theo 04 khế ước nhận nợ. Cụ thể như sau:

- Khế ước nhận nợ lần 01 số 101016-337067-01-SME ngày 10/10/2016. Số tiền nhận nợ: 29.009.326.264 đồng. Thời hạn vay kể từ ngày 10/10/2016 đến 10/10/2019. Lãi suất vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 10.4%/năm. Mức lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 10/01/2017.

- Khế ước nhận nợ lần 02 số 211016-337067-01-SME ngày 21/10/2016. Số tiền nhận nợ: 3.900.000.000 đồng. Thời hạn vay kể từ ngày 21/10/2016 đến 10/10/2019. Lãi suất vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 10.4%/năm. Mức lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 21/01/2017.

- Khế ước nhận nợ lần 03 số 091116-337067-01-SME ngày 09/11/2016. Số tiền nhận nợ: 20.444.000.000đồng. Thời hạn vay kể từ ngày 09/11/2016 đến 10/10/2019. Lãi suất vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 10.4%/năm. Mức lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 09/02/2017.

- Khế ước nhận nợ lần 04 số 180117-337067-01-SME ngày 18/01/2017. Số tiền nhận nợ: 7.911.300.000 đồng. Lãi suất vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 10.6%/năm. Mức lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 18/04/2017.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ dự án của bên thế chấp (ngoại trừ phần diện tích công trình công cộng) dự án Khu nhà ở B - Sông H thuộc Khu dân cư S, phường H, TP ., tỉnh Thái Nguyên theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 200114-337067-01-SME/TCTSTL ngày 24/01/2014. Dự án có diện tích 153.090m² nằm trọn trong diện tích quy hoạch được UBND tỉnh T phê duyệt tại Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 13/07/2009 về việc phê duyệt

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư số B, phường H, TP ., tỉnh Thái Nguyên và các Quyết định khác liên quan đến Dự án.

Biện pháp bảo đảm tiền vay khác: Theo Hợp đồng bảo lãnh số 150916-337067-01-SME/HDBL ký ngày 06/10/2016 ông Đinh Xuân K, sinh ngày 12/05/1980; đồng ý dùng toàn bộ tài sản của mình bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang cho bên được bảo lãnh là Công ty Đ trong việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ bao gồm: trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, các chi phí và tất cả các nghĩa vụ khác của Công ty Đ với Bên ngân hàng phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 150916-337067-01-SME ngày 06/10/2016, văn bản tín dụng khác ký giữa Công ty Đ và Bên Ngân hàng bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và văn bản liên quan.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tạm tính đến ngày 29/09/2025, Công ty Đ còn nợ Ngân hàng V1 số tiền Nợ gốc: 28.262.976.264 đồng; Lãi trong hạn là 1.502.549.404 đồng; Lãi quá hạn là 33.416.300.586 đồng; Phạt chậm trả là 14.210.476.226 đồng. Tổng cộng: 77.392.302.479 đồng.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm: nguyên đơn rút đơn yêu cầu đối với số tiền phạt chậm trả lãi và đề nghị Tòa án buộc Công ty Đ phải thanh toán cho V1 toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng nêu trên; Số tiền lãi được tiếp tục tính đến khi Công ty Đ thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng V1.

Trong trường hợp Công ty Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, V1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản gắn liền với đất đó thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp được xây dựng trên khu đất (ngoại trừ phần diện tích công trình công cộng) thuộc dự án Khu nhà ở B - Sông H thuộc Khu dân cư S, phường H, TP ., tỉnh Thái Nguyên. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 200114- 337067-01-SME/TCTSTL ngày 24/01/2014.

Đồng thời Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiền hành xác minh, kê biên, thu giữ, phát mãi các tài sản khác thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông Đinh Xuân K để thu hồi khoản nợ cho đến khi Công ty Đ thanh toán hết nợ cho Ngân hàng V1 theo thỏa thuận trong Hợp đồng bảo lãnh số 150916-337067-01-SME/HĐBL ký ngày 06/10/2016.

Bị đơn: Công ty cổ phần Đ trình bày:

Việc ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng như Ngân hàng V1 đã trình bày nêu trên là đúng. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Đ theo 04 khế ước nhận nợ với số tiền là 61.264.626.264 đồng. Nay Công ty xác nhận số tiền nợ gốc như Ngân hàng trình bày. Đối với tiền lãi đề nghị ngân hàng tính theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay, ngày 24/01/2014 công ty Đ và Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 200114-337067-01-SME/TCTSTL là tài sản được hình thành trong tương lai và các công trình khác được xây dựng trên khu đất (ngoại trừ phần diện tích đất công trình công cộng) thuộc dự án Khu nhà ở B Sông H thuộc Khu dân cư S, phường H, TP T, tỉnh Thái

Nguyên. (Nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên) được UBND tỉnh T giao Công ty Đ làm chủ đầu tư.

Đối với khu dự án này hiện nay chưa giải phóng mặt bằng xong, chủ đầu tư mới hoàn thiện được một phần hạ tầng, xây dựng khối nhà văn phòng 05 tầng trên diện tích khoảng 136m² từ năm 2018. Còn các công trình khác đến nay chưa hoàn thiện.

Hiện nay bị đơn đang gặp khó khăn về kinh tế nên chưa có khả năng trả nợ. Bị đơn sẽ làm việc với nguyên đơn để đưa ra phương án trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Xuân K là bà Đinh Thị N trình bày:

Ngày 06/12/2016 ông Đinh Xuân K có ký kết với Ngân hàng V2 hợp đồng bảo lãnh số 150916-337067-01-SME/HĐBL các bên thỏa thuận ông Đinh Xuân K đồng ý bằng toàn bộ tài sản của mình, bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang cho bên được bảo lãnh trong việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên bảo lãnh đối với bên ngân hàng phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 150916-337067- 01-SME ngày 06/10/2016 và các hợp đồng văn bản tín dụng khác ký giữa Bên được bảo lãnh và Bên ngân hàng bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và văn bản liên quan. Quá trình thực hiện hợp đồng do những sự kiện bất khả kháng ngoài tầm kiểm soát. Công ty Đ gặp khó khăn trong việc trả nợ đúng hạn các đợt thanh toán, sau đó do đại dịch C2 -19 dẫn đến trì trệ trong sản xuất kinh doanh. Ngoài ra chính sách của Chính phủ thay đổi, công tác mặt bằng thực hiện dự án gặp nhiều khó khăn. Những yếu tố này làm cho Dự án bị chậm tiến độ nên Công ty Đ chưa thực hiện đúng cam kết. Việc này hoàn toàn do nguyên nhân khách quan, không phải do sự thiếu thiện chí hay cố ý chây ỳ từ phía Công ty. Với tư cách là người bảo lãnh, ông K nhận thức trách nhiệm của bên bảo lãnh theo quy định của pháp luật. Ông đề nghị Tòa án và Ngân hàng X hỗ trợ chấp thuận cho Công ty Đ thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi trong hạn với hình thức trả dần theo lộ trình. Miễn toàn bộ lãi quá hạn và lãi phạt cho bị đơn.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 35/2025/KDTM-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Hà Nội đã quyết định:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V (VP .) về việc đòi Công ty cổ phần Đ trả số tiền nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 150916-337067-01-SME ký kết ngày 06/10/2016. Buộc Công ty cổ phần Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V (VP .) các khoản tiền còn nợ gốc và lãi là: 63.181.826.254 đồng (Sáu mươi ba tỷ, một trăm tám mươi mốt triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, hai trăm năm tư đồng), trong đó nợ gốc là 28.262.976.264 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.502.549.404 đồng, nợ lãi quá hạn là 33.416.300.586 đồng.

[2]. Trường hợp Công ty cổ phần Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ được khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V (VP .) có quyền yêu cầu ông Đinh Xuân K phải có nghĩa vụ trả nợ thay Công ty cổ phần Đ theo Hợp đồng Bảo lãnh số 150916-337067-01-SME/HĐBL ngày 06/10/2016 giữa ông Đinh Xuân K ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần V (VP .).

[3]. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số dư nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

[4]. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp Theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 200114 - 337067- 01-SME/TCTSTL ký ngày 24/01/2014 giữa bên thế chấp là Công ty cổ phần Đ và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V (V1). Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 200114 - 337067-01-SME/TCTSTL ký ngày 24/01/2014 giữa bên thế chấp là Công ty cổ phần Đ và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V (VP.Bank) không có hiệu lực thi hành.

[5]. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền lãi phạt 14.210.476.226 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 13/10/2025 nguyên đơn và bị đơn đều có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và thời hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự.

Về án phí: Bị đơn đồng ý chịu toàn bộ án phí theo quy định nên chấp nhận

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nằm trong thời hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận để xem xét.

[2]. Xét Hợp đồng tín dụng số: 150916-337067-01-SME ngày 6/10/2016 được ký kết giữa Ngân hàng V2 và Công ty Đ trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực.

Ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn số tiền 61.264.626.264 đồng. Bị đơn đã thanh toán trả Ngân hàng một phần nợ gốc và nợ lãi. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên xác nhận Công ty Đ còn nợ Ngân hàng V1 số tiền gốc là 16.862.976.264 đồng. Nợ lãi trong hạn là 1.502.549.4047 đồng, nợ lãi quá hạn (tính đến ngày xét xử sơ thẩm) là 33.416.300.586 đồng.

[2]. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là tài sản gắn liền với đất được hình thành trong tương lai cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ dự án của bên thế chấp (ngoại trừ phần diện tích đất công trình công cộng) thuộc dự án Khu nhà ở B - Sông H thuộc Khu dân cư S, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (Nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên) được UBND tỉnh T giao Công ty Đ làm chủ đầu tư theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 200114 - 337067-01-SME/TCTSTL ký ngày 24/01/2014.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai được các bên ký ngày 24/01/2014 bị vô hiệu để từ đó không chấp nhận xử lý tài sản thế chấp này với lý do chưa có thiết kế kỹ thuật nhà ở, chưa xây dựng xong phần móng nhà ở ...nên chưa đủ điều kiện thế chấp theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ và quy định tại Thông tư liên tịch số 01/2010/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/4/2014. Hợp đồng không được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên vi phạm cả nội dung và hình thức – HĐXX thấy rằng:

Theo quy định tại điều 9 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ (viết tắt là Nghị định 163) việc công chứng, chứng thực giao dịch bảo đảm trong trường hợp pháp luật có quy định. Ở đây Công ty Đ không chỉ thế chấp tài sản hình thành trong tương lai được xây dựng trên khu đất dự án mà còn thế chấp quyền và lợi ích phát sinh hiện có hoặc phát sinh trong tương lai từ các hợp đồng, quyền sở hữu, quyền sử dụng khai thác, quyền chuyển nhượng, quyền và lợi ích tài chính, các khoản thanh toán khác... (gọi chung là quyền tài sản phát sinh từ dự án). Theo BLDS năm 2005 không quy định khi thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai cũng như thế chấp quyền tài sản bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Tòa án cấp sơ thẩm dẫn chiếu Nghị định số 71/1010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở (viết tắt là Nghị định 71). ***Nghị định này chỉ điều chỉnh việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai đối với tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai của doanh nghiệp K1 (khoản 2, điều 61).*** Để hướng dẫn thủ tục thế chấp này, Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT (viết tắt là thông tư 01) được ban hành ngày 25/4/2014. Tại điều 1 **của Thông tư quy định phạm vi điều chỉnh như sau:** Thông tư này hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai ***của tổ chức, cá nhân để vay vốn tại tổ chức tín dụng mua nhà ở trong dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản*** theo quy định tại Khoản 2 Điều 61 của Nghị định số 71. Như vậy Thông tư số 01 ***không điều chỉnh doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay vốn tại tổ chức tín dụng thế chấp bằng chính tài sản hình thành trong tương lai mà doanh nghiệp được đầu tư xây dựng***. Mặt khác tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp ngày 26/01/2014 (được các bên ký trước khi ban hành Thông tư 01) nên không thể căn cứ Thông tư ban hành sau để đánh giá thủ tục thế chấp không đảm bảo. Ngoài ra Hợp đồng thế chấp các bên còn thỏa thuận thế chấp cả quyền tài sản phát sinh từ dự án. Cấp sơ thẩm không xem xét việc thế chấp quyền tài sản có phải công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hay không mà căn cứ Thông tư 01 để xác định Hợp đồng thế chấp vô hiệu là không đúng.

Để đánh giá hiệu lực của Hợp đồng thế chấp phải căn cứ Văn bản pháp luật tại thời điểm giao dịch. Luật nhà ở 2005 không quy định thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai. Bộ luật dân sự 2005 đã cho phép thế chấp tài sản hình thành trong tương lai cũng như quyền tài sản cũng được xác định là tài sản bảo đảm và không quy định Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai hoặc thế chấp quyền tài sản phải công chứng cũng như đăng ký giao dịch bảo đảm.

Do đó cần xác định Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

[3]. Tại phiên toà hôm nay, các bên đã thỏa thuận được với nhau và đưa ra phương án giải quyết tranh chấp, cụ thể:

- Bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền gốc là 16.862.976.264 đồng. Nợ lãi trong hạn là 1.502.549.404 đồng, nợ lãi quá hạn (tính đến ngày xét xử sơ thẩm) là 33.416.300.586 đồng.

- Bị đơn đồng ý trả nguyên đơn toàn bộ số tiền nợ gốc đến hết tháng 9/2026 (từ tháng 6 đến tháng 8/2026 mỗi tháng tối thiểu 05 tỷ đồng, số còn lại trả trong tháng 9/2026). Sau khi trả hết số tiền nợ gốc, nguyên đơn sẽ xem xét giảm một phần tiền lãi. Bị đơn có trách nhiệm thanh toán số tiền lãi được giảm khi nguyên đơn thông báo chậm nhất ngày 31/10/2026. Trường hợp vi phạm nghĩa vụ trả nợ, bị đơn phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn phát sinh cho đến khi trả xong nợ gốc theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết.

- Trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả không đầy đủ theo bất kỳ đợt thanh toán nào, nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai được xây dựng trên khu đất dự án cùng toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án (ngoại trừ phần diện tích đất công trình công cộng) thuộc dự án Khu nhà ở B Sông H thuộc Khu dân cư S, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (Nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên).

- Trường hợp Dự án bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi. Bị đơn được bồi thường, hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất và tài sản đã xây dựng (nếu có), thì số tiền này sẽ được thanh toán cho Ngân hàng để trừ vào số tiền bị đơn còn nợ tại V1

- Ông Đinh Xuân K đồng ý trả nợ thay cho bị đơn khi bị đơn không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng bảo lãnh số 150916-337067-01-SME/HĐBL ngày 6/10/2016.

- Về án phí: Bị đơn đồng ý chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

[4]. Xét thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Vì vậy cần sửa án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: điều 48, điều 300, khoản 3 điều 289, khoản 2 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 35/2025/KDTM-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hà Nội

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể:

- Công ty cổ phần Đ xác nhận còn nợ Ngân hàng TMCP V theo Hợp đồng tín dụng số 150916- 337067-01-SME với số nợ gốc là 16.862.976.264 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.502.549.404 đồng, nợ lãi quá hạn (tính đến ngày xét xử sơ thẩm) là 33.416.300.586 đồng.

- Công ty cổ phần Đ đồng ý trả Ngân hàng TMCP V toàn bộ số tiền nợ gốc đến hết tháng 9/2026 (từ tháng 6 đến tháng 8/2026 mỗi tháng tối thiểu 05 tỷ đồng, số còn lại trả trong tháng 9/2026). Sau khi trả hết số tiền nợ gốc, Ngân hàng TMCP V sẽ xem xét giảm một phần tiền lãi. Công ty cổ phần Đ có trách nhiệm thanh toán số tiền lãi được giảm khi Ngân hàng TMCP V thông báo chậm nhất ngày 31/10/2026. Trường hợp vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Công ty cổ phần Đ phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn phát sinh cho đến khi trả xong nợ gốc theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết.

- Trường hợp Công ty cổ phần Đ không trả nợ hoặc trả không đầy đủ theo bất kỳ đợt thanh toán nào, Ngân hàng TMCP V có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai được xây dựng trên khu đất dự án cùng toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án (ngoại trừ phần diện tích đất công trình công cộng) dự án Khu nhà ở Bắc Sơn

Sông Hồng thuộc Khu dân cư số 2, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên) theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 200114 - 337067-01-SME/TCTSTL ngày 24/01/2014.

- Trường hợp Dự án bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, Công ty cổ phần Đ được bồi thường, hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất và tài sản đã xây dựng (nếu có) thì số tiền này sẽ được thanh toán cho Ngân hàng để trừ vào số tiền Công ty cổ phần Đ còn nợ.

- Ông Đinh Xuân K đồng ý trả nợ thay cho Công ty cổ phần Đ theo hợp đồng bảo lãnh số 150916-337067-01-SME/HĐBL ngày 6/10/2016 khi Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

3. Về án phí: Công ty cổ phần Đ phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 159.783.000 đồng và không phải chịu án phí phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai số 0012158 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Công ty cổ phần Đ còn phải nộp 157.783.000 đồng.

Ngân hàng TMCP V không phải chịu án phí KDTM sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 81.000.000 đồng theo Biên lai số 0013309 ngày 14/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Hà Nội) và 2.000.000 đồng theo Biên lai số 0011900 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *VKSND Thành phố Hà Nội;*
- *TAND Khu vực 3- Hà Nội;*
- *VKSND Khu vực 3- Hà Nội;*
- *THADS TP Hà Nội;*
- *Phòng THADS Khu vực 3- Hà Nội;*
- *Lưu HS, VP.*

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

Lê Thuý Linh