

Bản án số: 148/2026/KDTM -ST

Ngày: 24/7/2026

V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Nguyễn Quốc Tuấn**

Các Hội thẩm nhân dân: **Bà Lê Thị Huệ**

Ông Chu Trần Vĩnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Hùng Cường - thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 – Hà Nội

Ngày 24 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 66/2026/TLST-KDTM ngày 03/11/2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 384/2026/QĐXX-ST ngày 10/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TNHH I.

Trụ sở: Số 97A NVT, phường PN, Thành phố HCM.

Đại diện theo pháp luật: Ông LU WEI CHIEH – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà LMK, bà MTHL, ông BAK, ông NTT, ông NHX và bà CTN và ông PNA (theo Giấy ủy quyền số 178/2025/UQ-IVB-LPD ngày 15/8/2025).

Bà CTN và ông NHX có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần ĐT XP;

Địa chỉ: Tầng 3, khu đô thị CG, phường CG, Thành phố HN.

Đại diện theo pháp luật: Ông NNV – Chủ tịch HĐQT (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị HM;

Địa chỉ: Số PG02-05, Vincom HB đường CCL, phường HB, tỉnh PT.

Đại diện theo pháp luật: ông Số PG02-05, Vincom HB đường CCL, phường HB, tỉnh PT – Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền: Bà HTH (Theo Giấy ủy quyền số 192/2025/UQ-HM ngày 20/11/2025) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn – ông NHX trình bày:

- Căn cứ theo Thông báo tín dụng số 65/2021/CR/IVBTL-XP ngày 01/10/2021 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 65/2021/HDHM/IVBTL-XP ngày 01/10/2021 được ký kết giữa Công ty Cổ phần ĐT XP (sau đây viết tắt là Công ty XP) với Ngân hàng TNHH I (sau đây gọi tắt là “Ngân hàng I”), Ngân hàng đã cấp cho Khách hàng khoản tín dụng với thông tin chi tiết như sau: Loại tín dụng: Hạn mức tín dụng; Số tiền vay: 90 tỷ; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của công ty (Bao gồm nhưng không giới hạn cho vay, mở Thư tín dụng L/C, phát hành bảo lãnh, ...) Thời hạn vay: Từ ngày 01/10/2021 đến ngày 01/10/2022. Lãi suất tiền vay:

STT	Thời hạn khế ước nhận nợ (PN)	Lãi suất (năm: 365 ngày)
1	$PN \leq 1$ tháng	7.00%
2	$1 \text{ tháng} < PN \leq 3$ tháng	7.30%
3	$3 \text{ tháng} < PN \leq 6$ tháng	8.00%
4	$6 \text{ tháng} < PN \leq 12$ tháng	8.50%

Trong trường hợp chậm thanh toán nợ gốc, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay hiện hành sẽ được tính trên số nợ gốc chậm thanh toán

- Tài sản bảo đảm để bảo đảm cho các khoản tín dụng và tất cả các nghĩa vụ phát sinh liên quan đến các khoản tín dụng nói trên tại Ngân hàng cụ thể như sau:

+ Tài sản bảo đảm 01: Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 87/2021/HĐXD/HM-XP ngày 10/06/2021 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung, các văn bản có liên quan khác đính kèm tại dự án Khu đô thị mới HVT, phường HVT, phường TL và phường YS, quận HM (cũ), TP Hà Nội ký kết giữa Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị HM (viết tắt là Công ty HM) và Công ty XP, giá trị nhận thế chấp quyền đòi nợ là: 82.736.000.000 VNĐ theo biên bản định giá ngày 01/10/2021 xác lập bởi Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 99/2021/HĐTC-QĐN/IVBTL-XP ngày 01/10/2021; các phụ đính, phụ lục, hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp và các chứng từ khác có liên quan đăng ký giao dịch bảo đảm

theo quy định pháp luật.

Nghĩa vụ thanh toán của Công ty HM (Bên thanh toán) được bảo đảm bởi bảo lãnh thanh toán số GI21BJ4296 ngày 16/07/2021 do BIDV chi nhánh Ba Đình phát hành trị giá 71.256.493.673 VNĐ cho Công ty XP và Nghĩa vụ thực hiện hợp đồng của Công ty XP được bảo đảm bởi bảo lãnh thực hiện hợp đồng số BL 032740 ngày 23/06/2021 do OCB – Chi nhánh Hà Nội phát hành trị giá 4.354.563.500 VNĐ cho Công ty HM.

+ Tài sản bảo đảm 02: Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 88/2021/HĐXD/HM-XP ngày 10/06/2021 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung, các văn bản có liên quan khác đính kèm tại dự án Khu đô thị mới HVT, phường HVT, TL, YS, quận HM (cũ), TP. Hà Nội ký kết giữa Công ty HM và Công ty XP, giá trị nhận thế chấp quyền đòi nợ là: 181.769.000.000 (bằng chữ: Một trăm tám mươi một tỷ, bảy trăm sáu mươi chín triệu đồng) theo biên bản định giá ngày 01/10/2021 xác lập bởi Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 100/2021/HĐTC-QĐN/IVBTL-XP ngày 01/10/2021 các phụ lục, hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp và các chứng từ khác có liên quan đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Nghĩa vụ thanh toán của Công ty HM (Bên thanh toán) được bảo đảm bởi bảo lãnh thanh toán số GI21BJ4308 ngày 16/07/2021 do BIDV chi nhánh Ba Đình phát hành trị giá 154.159.200.000 VNĐ cho Công ty XP; và Nghĩa vụ thực hiện hợp đồng của Công ty XP được bảo đảm bởi bảo lãnh thực hiện hợp đồng số BG 056695 ngày 25/06/2021 do TPB – Chi nhánh Thành Đô phát hành trị giá 9.420.840.000 VNĐ cho Công ty HM.

Như vậy, tài sản đảm bảo của khoản vay là các Quyền đòi nợ đối với Công ty HM mà Công ty XP đã thế chấp cho bên nhận bảo đảm là Ngân hàng TNHH I – chi nhánh Thiên Long, để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

- Tóm tắt quá trình cho vay:

Ngày 01/10/2021, Ngân hàng đã cấp khoản vay hạn mức tín dụng 90.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Chín mươi tỷ đồng chẵn) cho Công ty XP.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn nói trên, Công ty XP đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng. Cụ thể, Ngân hàng TNHH I – Chi nhánh Thiên Long đã nhiều lần làm việc và tạo điều kiện hỗ trợ cho Công ty XP và Bên có liên quan là Công ty HM có thể xử lý khoản nợ xấu nêu trên. Tuy nhiên, Ngân hàng chưa nhận được bất kỳ phản hồi hay đề xuất kế hoạch thanh toán nghĩa vụ nợ nào từ các đơn vị nêu trên.

- Cập nhật thông tin khoản vay:

Ngày 05/01/2026, Công ty HM đã chuyển số tiền 40.000.000.000 VNĐ (Bằng

chữ: Bốn mươi tỷ đồng) về tài khoản của Công ty XP tại IVB để thanh toán một phần khoản nợ. Cùng ngày, Ngân hàng đã tiến hành thu nợ số tiền này trong đó thu nợ gốc là 39.994.906.239 VNĐ và nợ lãi là: 5.093.761 VNĐ.

Ngày 09/02/2026, Công ty HM đã chuyển tiền thanh quyết toán về tài khoản của Công ty XP tại IVB đối với Hợp đồng số 88 số tiền là 5.156.779.057 đồng và Hợp đồng số 87 số tiền là 4.939.986.846 đồng. Ngày 10/02/2026, Ngân hàng đã tiến hành thu nợ lãi số tiền này là 10.101.859.664 VNĐ.

Như vậy, tổng nghĩa vụ nợ của Công ty XP tại Ngân hàng TNHH I – Chi nhánh Thiên Long tính đến hết ngày 24/07/2026 là 15.898.788.729 đồng, trong đó chi tiết như sau:

- + Dư nợ gốc: 0 đồng;
- + Lãi trong hạn: 0 đồng;
- + Lãi trên nợ gốc chậm trả: 15.077.904.769 đồng;
- + Lãi trên nợ lãi chậm trả: 820.883.960 đồng.

Ngân hàng TNHH I đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Tuyên buộc Công ty HM và Công ty XP thực hiện ngay nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng TNHH I toàn bộ nghĩa vụ nợ còn lại theo các hợp đồng tín dụng; tổng nghĩa vụ nợ của Công ty XP tại Ngân hàng TNHH I tính đến ngày 24/07/2026 là 15.898.788.729 đồng, trong đó chi tiết như sau:

- + Dư nợ gốc: 0 đồng;
- + Lãi trong hạn: 0 đồng;
- + Lãi trên nợ gốc chậm trả: 15.077.904.769 đồng;
- + Lãi trên nợ lãi chậm trả: 820.883.960 đồng.

2. Buộc Công ty HM phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty XP toàn bộ nghĩa vụ nợ của Công ty HM phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng đã ký kết giữa Công ty HM và Công ty XP. Việc thanh toán phải được chuyển tới tài khoản của Công ty XP tại Ngân hàng TNHH I. Ngân hàng TNHH I có quyền phong tỏa ngay lập tức số tiền này để thu hồi nghĩa vụ nợ quá hạn của Công ty XP tại Ngân hàng TNHH I.

3. Trong trường hợp Công ty XP và Công ty HM không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ toàn bộ nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng TNHH I có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý, phát mại các tài sản của Công ty XP và Công ty HM để thu hồi toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng.

Tại biên bản bản tự khai và tại phiên tòa ông NNV - Đại diện theo pháp luật của Bị đơn trình bày:

Công ty XP và Ngân hàng I có ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 65/2021/HDHM/IVBTL-XP ngày 01/10/2021. Ngân hàng I đã giải ngân toàn bộ 90.000.000.000 đồng. Toàn bộ khoản vay đã được Công ty XP sử dụng đúng mục đích.

Về tài sản đảm bảo, Công ty XP có thể chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 99/2021/HĐTC-QĐN/IVBTL-XP ngày 01/10/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 100/2021/HĐTC-QĐN/IVBTL-XP ngày 01/10/2021 cụ thể như sau:

+ Tài sản bảo đảm 01: Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 87/2021/HĐXD/HM-XP ngày 10/06/2021 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung, các văn bản có liên quan khác đính kèm tại dự án Khu đô thị mới HVT, phường HVT, phường TL và phường YS, quận HM (cũ), TP Hà Nội ký kết giữa Công ty HM và Công ty XP, giá trị nhận thế chấp quyền đòi nợ là: 82.736.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Tám mươi hai tỷ, bảy trăm ba mươi sáu triệu đồng) theo biên bản định giá ngày 01/10/2021 xác lập bởi Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 99/2021/HĐTC-QĐN/IVBTL-XP ngày 01/10/2021; các phụ đính, phụ lục, hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp và các chứng từ khác có liên quan đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

(*) Nghĩa vụ thanh toán của Công ty HM (Bên thanh toán) được bảo đảm bởi bảo lãnh thanh toán số GI21BJ4296 ngày 16/07/2021 do BIDV chi nhánh Ba Đình phát hành trị giá 71.256.493.673 VNĐ cho Công ty XP và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng của Công ty XP được bảo đảm bởi bảo lãnh thực hiện hợp đồng số BL 032740 ngày 23/06/2021 do OCB – Chi nhánh Hà Nội phát hành trị giá 4.354.563.500 VNĐ cho Công ty HM.

+ Tài sản bảo đảm 02: Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 88/2021/HĐXD/HM-XP ngày 10/06/2021 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung, các văn bản có liên quan khác đính kèm tại dự án Khu đô thị mới HVT, phường HVT, TL, YS, quận HM (cũ), TP. Hà Nội ký kết giữa Công ty HM và Công ty XP, giá trị nhận thế chấp quyền đòi nợ là: 181.769.000.000 (bằng chữ: Một trăm tám mươi một tỷ, bảy trăm sáu mươi chín triệu đồng) theo biên bản định giá ngày 01/10/2021 xác lập bởi Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 100/2021/HĐTC-QĐN/IVBTL-XP ngày 01/10/2021 các phụ lục, hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp và các chứng từ khác có liên quan đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

(*) Nghĩa vụ thanh toán của Công ty HM (Bên thanh toán) được bảo đảm bởi bảo lãnh thanh toán số GI21BJ4308 ngày 16/07/2021 do BIDV chi nhánh Ba Đình phát hành trị giá 154.159.200.000 VNĐ cho Công ty XP; và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng của Công ty XP được bảo đảm bởi bảo lãnh thực hiện hợp đồng số BG 056695

ngày 25/06/2021 do TPB – Chi nhánh Thành Đô phát hành trị giá 9.420.840.000 VNĐ cho Công ty HM.

Công ty XP và Công ty HM đã có Quyết toán Hợp đồng số 87 theo đó:

Tổng giá trị hợp đồng là: 83.542.290.364 đồng (trong đó: đã thanh toán 30.000.000.000 đồng, giữ lại 5% giá trị bảo hành: 4.177.114.518 đồng. Tính đến nay, Công ty HM còn nợ: 49.365.175.846 đồng + 4.177.114.518 đồng (đã hết thời hạn bảo hành) = 53.542.290.364 đồng).

Công ty XP và Công ty HM đã có Quyết toán Hợp đồng số 88 theo đó: Tổng giá trị hợp đồng là: 143.987.858.580 đồng

Công ty HM tạm ứng Hợp đồng nguyên tắc giai đoạn 3 là 50.000.000.000 đồng cho XP và XP đã trả cho Ngân hàng I.

Ngoài ra, Công ty HM đã trả trực tiếp cho các nhà cung cấp, nhân công để thực hiện gói thầu 87, 88 là: 69.376.966.000 đồng.

Tổng giá trị 2 hợp đồng là 227.530.148.944 đồng, tính đến ngày 24/7/2026 Công ty HM còn nợ Công ty XP khoảng 30 tỷ đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, Công ty XP không có ý kiến gì. Công ty XP đề nghị Công ty HM thanh toán toàn bộ khoản nợ tại 2 Hợp đồng trên để thanh toán cho Ngân hàng.

Khi ký Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ với Ngân hàng I, chỉ có Công ty XP và Ngân hàng ký. Tuy nhiên, khi ký Hợp đồng thế chấp, Công ty XP có gửi công văn ngày 16/9/2021 thông báo cho Công ty HM với nội dung Thông báo cho Công ty HM biết Công ty XP đã thế chấp cho Ngân hàng I chi nhánh Thiên Long các khoản phải thu của Hợp đồng 87, 88 và các khoản phát sinh trong tương lai của các Hợp đồng 87, 88 và có sự xác nhận của Công ty HM.

Ngoài ra, tại Biên bản làm việc ngày 07/3/2023 và 26/6/2023, các bên đã thừa nhận nội dung: Khoản vay hạn mức tín dụng trị giá 90 tỷ của công ty XP đã quá hạn và chuyển nhóm nợ 4. Đề nghị Công ty HM thanh toán toàn bộ 02 Hợp đồng trong thời gian sớm nhất theo tài khoản Công ty XP tại Ngân hàng I.

Hợp đồng 87, đã có Hồ sơ quyết toán, đã xuất hóa đơn và gửi cho bên Công ty HM. Hợp đồng 88, đã có Hồ sơ quyết toán và chưa xuất hóa đơn cho bên Công ty HM. Công ty XP đề nghị Công ty HM thanh toán cho Công ty XP 5.000.000.000 đồng để Công ty XP nộp thuế thì Công ty XP mới xuất được hoá đơn (Do Công ty HM đã chi trả tiền mặt cho các tổ đội, nên Công ty XP phải nộp thuế khoản này). Tuy nhiên, Công ty HM chưa thanh toán. Vì vậy, đối với Hợp đồng số 88 chỉ khi nào Công ty HM trả tiền, Công ty XP mới xuất hóa đơn.

Hiện Công ty XP còn nợ Ngân hàng tạm tính đến hết ngày 24/07/2026 là 15.898.788.729 đồng, trong đó:

- + Dư nợ gốc: 0 đồng;
- + Lãi trong hạn: 0 đồng;
- + Lãi trên nợ gốc chậm trả: 15.077.904.769 đồng;
- + Lãi trên nợ lãi chậm trả: 820.883.960 đồng.

Quan điểm của Công ty XP là Công ty HM đang nợ tiền của Công ty XP nên Công ty HM phải trả khoản tiền này cho Ngân hàng. Đề nghị ngân hàng xem xét miễn giảm lãi cho Công ty vì Công ty XP đã trả hết nợ gốc và đã trả được 15.000.000.000 đồng tiền lãi cho ngân hàng.

Tại biên bản bản tự khai Đại diện theo uỷ quyền của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty HM – bà HTH trình bày:

I. Giá trị công nợ giữa Công ty HM và Công ty XP:

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty HM đã thanh toán cho Công ty XP như sau:

Chi tiết giá trị công nợ của Hợp đồng số 87 và Hợp đồng số 88 như sau:

Đơn vị tính: Đồng.

STT	Diễn giải	Hợp đồng số 87	Hợp đồng số 88	Cộng
1	Giá trị hợp đồng	83,542,290,364	143,987,858,580	227,530,148,944
2	Giá trị hồ sơ quyết toán	83,542,290,364	143,987,858,580	227,530,148,944
3	Giá trị xuất hóa đơn	83,542,290,364	0	83,542,290,364
4	Giá trị đủ điều kiện thanh toán	79,365,175,846	136,788,465,651	216,153,641,497
5	Giá trị đã thanh toán, trong đó:	80,326,175,846	121,953,556,057	202,279,731,903
5.1	- Chuyển	74,939,986,846	5,156,779,057	80,096,765,903

	khoản			
5.2	- Tiền mặt (chỉ cho Tổ đội)	4,425,189,000	64,951,777,000	69,376,966,000
5.3	- Đối trừ tiền ứng giai đoạn 3		50,000,000,000	50,000,000,000
5.4	Phạt chậm tiến độ	961,000,000	1,845,000,000	2,806,000,000
6	Giá trị giữ lại để bảo hành	4,177,114,518	7,199,392,929	11,376,507,447
7	Còn phải trả nhà thầu	-961,000,000	14,834,909,594	13,873,909,594

Công ty HM xin diễn giải cụ thể các khoản giá trị công nợ nêu trên như sau:

Lý do Công ty HM chưa thanh toán hết cho Công ty XP: Theo quy định tại Điều 6.3 Hợp đồng số 88, Công ty HM thanh toán cho Công ty XP khi đảm bảo các điều kiện: (i) Khối lượng công việc hoàn thành đã được nghiệm thu; (ii) CĐT nhận được hồ sơ thanh toán hợp lệ của nhà thầu; (iii) CĐT nhận được hóa đơn GTGT hợp pháp của nhà thầu.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty XP chưa xuất hóa đơn GTGT cho giá trị quyết toán của Hợp đồng số 88. Do vậy, chưa đủ cơ sở để Công ty HM thực hiện thanh toán giá trị còn lại của Hợp đồng.

Ý kiến của Công ty HM đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng:

Theo Hợp đồng hạn mức tín dụng, Hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng IVB và Công ty XP, Công ty XP đã thế chấp quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng số 87 và Hợp đồng số 88 cho Ngân hàng IVB. Công ty HM cũng xác nhận việc Ngân hàng IVB có quyền đòi nợ đối với các khoản phải thu theo hai Hợp đồng nêu trên của Công ty XP.

Tuy nhiên, “quyền đòi nợ” vẫn phải đảm bảo các điều kiện thanh toán theo đúng quy định của Hợp đồng số 87 và Hợp đồng số 88 để không ảnh hưởng đến việc hạch toán chi phí và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước của Công ty HM.

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty HM đã hoàn thành việc thanh toán cho Công ty XP theo Hợp đồng số 87. Đối với Hợp đồng số 88, hiện Công ty XP chưa

xuất hóa đơn, chưa hoàn thiện hồ sơ nghiệm thu hết bảo hành cho nên chưa đủ cơ sở để Công ty HM thanh toán cho Công ty XP.

Do vậy, Công ty HM đề nghị Công ty XP hoàn thiện hồ sơ nghiệm thu hết bảo hành của Hợp đồng số 87 và Hợp đồng số 88; và xuất hóa đơn GTGT cho giá trị quyết toán của Hợp đồng số 88 để làm cơ sở thanh toán theo quy định của các Hợp đồng đã giao kết.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn xác nhận về số liệu công nợ mà Công ty HM trình bày. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý về việc Công ty HM phạt chậm tiến độ của 02 hợp đồng là 2,806,000,000 đồng vì Công ty HM chưa đưa chứng cứ tài liệu thể hiện Công ty XP chậm tiến độ. Đối với khoản tiền bảo hành Công ty HM giữ lại là 11,376,507,447 đồng, Công ty XP không đồng ý vì Công ty XP đã bàn giao công trình vào tháng 11/2023, tính đến nay đã hết thời gian bảo hành, trong thời gian bảo hành bên Công ty HM cũng không có ý kiến gì.

Do vậy, bị đơn xác nhận số tiền Công ty HM còn nợ Công ty XP theo 02 Hợp đồng là: 13,873,909,594 đồng + 11,376,507,447 đồng + 2,806,000,000 đồng = **28.056.417.041 đồng.**

Sau khi xem xét, đánh giá khách quan toàn diện những tài liệu chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Công ty XP có địa chỉ tại Phường CG, HN, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân khu vực 4 – Hà Nội theo quy định tại theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nội dung khởi kiện: Xét Thông báo tín dụng số 65/2021/CR/IVBTL-XP ngày 01/10/2021 và Hợp đồng hạn mức tín dụng số 65/2021/HDHM/IVBTL-XP ngày 01/10/2021, đều do người đại diện theo pháp luật của hai bên tham gia ký kết. Hội đồng xét xử nhận thấy về hình thức các hợp đồng đều do người có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự tham gia ký kết, tuân thủ đầy đủ các quy định tại Điều 17; Điều 19 và Điều 134 Bộ luật Dân sự và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Về yêu cầu khởi kiện đối với số tiền chưa thanh toán theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 65/2021/HDHM/IVBTL-XP ngày 01/10/2021, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Quá trình giải quyết, các đương sự thừa nhận, đến nay Công ty Cổ phần ĐT XP đã trả Ngân hàng TNHH I toàn bộ số tiền nợ gốc theo Hợp đồng.

[3] Đối với yêu cầu tính lãi trong hạn, lãi quá hạn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ quy định về lãi suất, lãi trong hạn, lãi quá hạn, Hội đồng xét xử nhận thấy Ngân hàng TNHH I đã tính lãi trong hạn, lãi quá hạn đúng quy định của hợp đồng và đúng quy định của pháp luật cụ thể tính đến ngày 09/07/2026: Lãi trong hạn: 0 đồng; Lãi trên nợ gốc chậm trả: 15.077.904.769 đồng; Lãi trên nợ lãi chậm trả: 820.883.960 đồng.

Do Công ty Cổ phần ĐT XP vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên cần chấp nhận yêu cầu tính lãi của Ngân hàng TNHH I, buộc Công ty Cổ phần ĐT XP phải trả các khoản lãi trên cho Ngân hàng TNHH I.

[4] Về hợp đồng thế chấp: Đối với tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần ĐT XP với Ngân hàng TNHH I:

+ Tài sản bảo đảm 01: Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 87/2021/HĐXD/HM-XP ngày 10/06/2021 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung, các văn bản có liên quan khác đính kèm tại dự án Khu đô thị mới HVT, phường HVT, phường TL và phường YS, quận HM (cũ), TP Hà Nội ký kết giữa Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị HM và Công ty cổ phần ĐT XP, giá trị nhận thế chấp quyền đòi nợ là: 82.736.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Tám mươi hai tỷ, bảy trăm ba mươi sáu triệu đồng) theo biên bản định giá ngày 01/10/2021 xác lập bởi Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 99/2021/HĐTC-QĐN/IVBTL-XP ngày 01/10/2021; các phụ đính, phụ lục, hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp và các chứng từ khác có liên quan đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

+ Tài sản bảo đảm 02: Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 88/2021/HĐXD/HM-XP ngày 10/06/2021 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung, các văn bản có liên quan khác đính kèm tại dự án Khu đô thị mới HVT, phường HVT, TL, YS, quận HM (cũ), TP. Hà Nội ký kết giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị HM và Công ty cổ phần ĐT XP, giá trị nhận thế chấp quyền đòi nợ là: 181.769.000.000 (bằng chữ: Một trăm tám mươi một tỷ, bảy trăm sáu mươi chín triệu đồng) theo biên bản định giá ngày 01/10/2021 xác lập bởi Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 100/2021/HĐTC-QĐN/IVBTL-XP ngày 01/10/2021 các phụ lục, hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp và các chứng từ khác có liên quan đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp, trình tự thế chấp tài sản thực hiện đúng quy định của Bộ Luật dân sự, Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ và giao dịch bảo đảm. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp nêu trên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

Quá trình giải quyết, Công ty HM thừa nhận hiện tại chưa thanh toán cho Công ty XP số tiền là 13,873,909,594 đồng. Tuy nhiên, xác định thời hạn bảo hành theo hợp đồng đã hết nên xác định số nợ của HM chưa thanh toán cho Công ty XP là: 13,873,909,594 đồng + 11,376,507,447 đồng = 25.250.417.041 đồng. Đối với khoản tiền phạt chậm tiến độ 2,806,000,000 đồng, do các bên không cung cấp tài liệu liên quan, do vậy giành quyền khởi kiện cho các đương sự giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Vì vậy, trường hợp Công ty XP không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng TNHH I, Ngân hàng TNHH I có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án buộc Công ty HM phải trả cho Ngân hàng khoản nợ của Công ty XP đối với ngân hàng.

Về án phí: Công ty Cổ phần ĐT XP phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên tổng số tiền phải trả nợ.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, các Điều 228, 244, 271, 273, 278, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Các Điều 317, 318, 319 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 306 Luật thương mại 2005;
- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;
- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ - CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH I đối với Công ty Cổ phần ĐT XP. Buộc Công ty Cổ phần ĐT XP phải trả cho Ngân hàng TNHH I

số tiền còn nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 65/2021/HDHM/IVBTL-XP ngày 01/10/2021 cụ thể:

+ Lãi trên nợ gốc chậm trả: 15.077.904.769 đồng;

+ Lãi trên nợ lãi chậm trả: 820.883.960 đồng.

Tổng cộng: 15.898.788.729 đồng (mười lăm tỷ, tám trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm tám mươi tám ngàn, bảy trăm hai mươi chín đồng)

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

2. Trường hợp, Công ty Cổ phần ĐT XP không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng TNHH I, Ngân hàng TNHH I có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án buộc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị HM phải trả khoản nợ của Công ty Cổ phần ĐT XP đối với Ngân hàng TNHH I theo hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 99/2021/HĐTC-QĐN/IVBTL-XP ngày 01/10/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 100/2021/HĐTC-QĐN/IVBTL-XP ngày 01/10/2021 được ký kết giữa Công ty Cổ phần ĐT XP và Ngân hàng TNHH I.

Công ty Cổ phần ĐT XP phải có nghĩa vụ bàn giao hồ sơ quyết toán của Hợp đồng thi công xây dựng số 88/2021/HĐXD/HM-XP ngày 10/06/2021 cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị HM.

3. Về án phí Công ty Cổ phần ĐT XP phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 123.898.789 đồng (Một trăm hai mươi ba triệu tám trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi chín đồng)

Ngân hàng TNHH I không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TNHH I số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp là 86.000.000 đồng (Tám mươi sáu triệu) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0014645 ngày 03/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm, Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND khu vực 4- Hà Nội;
- Các đương sự;
- Phòng THADS khu vực 4 – Hà Nội;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Quốc Tuấn