

Bản án số: 144/2026/KDTM-PT
Ngày 18 tháng 8 năm 2026
V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC 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 Phạm Thị Mai

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Linh và ông Hoàng Chí Nguyễn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

Ông Trần Chí Thành - Kiểm sát viên

Ngày 18/8/2026, 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 203/2022/KTPT ngày 09/12/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 141/2022/KDTM-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 546/2026/QĐ-PT ngày 10/7/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TNHH MTV V (trước đây là Ngân hàng T3)

Địa chỉ trụ sở: Số C phố L, phường N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Thành T - Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Công ty Q nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q1 (theo Hợp đồng ủy quyền số 02/UQ.MBV-MBAMC ngày 31/12/2024)

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Diệu A, ông Hoàng Thái S, bà Đỗ Thị T1 - Chuyên viên tố tụng MBAMC; Địa chỉ: Tầng D, số A G, phường Ô, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Công ty cổ phần Đ

Địa chỉ: P, khu C L, phường Ô, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phùng Thị Diệp L - Chủ tịch HĐQT

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ T2, sinh năm 1962

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

2. UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND xã L, tỉnh Phú Thọ; Địa chỉ: Số E đường T, tiểu khu A, xã L, tỉnh Phú Thọ.

(Tại phiên tòa có mặt bà Nguyễn Diệu A, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/5/2011, Ngân hàng T3 (sau đây gọi tắt là “O”) và Công ty cổ phần Đ1 (sau đây gọi tắt là “Công ty Đ”) ký Hợp đồng tín dụng số 0651/2011/HĐTD1-OCEANBANK 1 với các nội dung cơ bản như sau:

Số tiền vay theo hợp đồng tín dụng là: 100.000.000.000 đồng. Số tiền giải ngân trong năm 2011 không quá 60.000.000.000 đồng.

Thời gian vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

Mục đích vay: Đầu tư Dự án khu nhà ở sinh thái P tại xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên là 22% năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Kế hoạch trả gốc: Phân kỳ 6 tháng/lần kể từ tháng thứ 12 tới khi đáo hạn. Kế hoạch trả lãi 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Theo Hợp đồng thế chấp tài sản tương lai 01/2011/HĐTC1/OCEANBANK 01 ngày 29/04/2011 giữa O và Công ty Đ có nội dung cụ thể như sau: Tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trên diện tích 8.489 ha tại dự án Khu nhà ở sinh thái P do Công ty Đ làm chủ đầu tư.

Theo Giấy nhận nợ số 01/0651/2011/GNN1-OCEANBANK ngày 25/5/2011, O đã giải ngân cho Công ty Đ số tiền là 35.996.000.000 đồng. Mục đích: Thanh toán tiền đền bù, bồi thường cho ông Vũ T2 nhằm thực hiện đầu tư dự án Khu biệt thự sinh thái Park Royal.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, do Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn.

O đã nhiều lần đôn đốc nhắc nhở và tạo điều kiện để bị đơn khắc phục khó khăn thu xếp thanh toán khoản nợ nhưng Công ty Đ đều không thực hiện. Do đó, O khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty Đ thanh toán trả nợ cho O (tạm tính đến ngày 03/01/2022) với tổng số tiền là 212.486.438.380 đồng, trong đó: Nợ gốc là 35.996.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 2.061.770.889 đồng, nợ gốc quá hạn là 131.781.356.000 đồng, phạt chậm trả lãi là 42.647.311.492.000 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi theo Hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng tín dụng kèm theo cho đến ngày Công ty Đ thanh toán được toàn bộ khoản vay.

Trường hợp Công ty Đ không trả được nợ, đề nghị Tòa án tuyên cho O được quyền yêu cầu thi hành án cho kê biên phát mại toàn bộ tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp tài sản tương lai số 01-2011- HĐTC1/OCEANBANK1 đảm bảo cho khoản vay, cụ thể là: Tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trên diện tích 8,489 ha tại Dự án khu nhà ở sinh thái P, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình do Công ty Đ làm chủ đầu tư.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản đảm bảo theo nghĩa vụ đã đăng ký không đủ để trả nợ và các chi phí và các chi phí phát sinh khác (nếu có) thì Công ty Đ tiếp tục nhận nợ số tiền còn thiếu và phải có trách nhiệm, nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn Công ty cổ phần Đ trình bày:

Công ty Đ xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng O vay để vay số tiền 100.000.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng O đã giải ngân cho Công ty Đ số tiền 35.996.000.000 đồng. Số tiền nợ gốc còn lại chưa thanh toán như nguyên đơn trình bày là đúng.

Bị đơn không tiếp tục thực hiện đúng tiến độ dự án do nguyên đơn không giải ngân không theo đúng tiến độ cam kết và cổ đông đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng của bị đơn là ông Vũ T2 bị bắt thi hành án 10 năm từ 2011 đến 2021. Bị đơn đề nghị nguyên đơn cho thanh toán số tiền nợ gốc, miễn các loại lãi theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

Đề nghị nguyên đơn hỗ trợ bị đơn trong các thủ tục hành chính để đề nghị UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình cho bị đơn được tiếp tục thực hiện dự án. Bị đơn xin thay mặt ông Vũ T2 là người được UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình cho tiếp tục thực hiện việc thuê đất trên diện tích đất mà ông Vũ T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Vũ T2 trình bày: Đối với tài sản đảm bảo của bị đơn với nguyên đơn là quyền sử dụng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ T2 tại thửa đất số 10 tờ bản đồ 76c, địa chỉ tại xóm C, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình diện tích 707476 m², hiện nay UBND huyện L ra Quyết định thu hồi. Ông T2 đã có đơn gửi UBND huyện L đề nghị UBND huyện L hỗ trợ ông khi đất bị nhà nước thu hồi và ông xin được tách ra giải quyết riêng, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình trình bày: Năm 2008, UBND huyện L ký Hợp đồng thuê đất số 02/HĐTĐ ngày 14/5/2008 giữa UBND huyện L và ông Vũ T2, tổng diện tích thuê đất 70.747,6m², địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình để sử dụng mục đích du lịch nghỉ dưỡng, thể thao và vui chơi giải trí. Hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Việc ông Vũ T2 sau khi thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để góp cổ phần vào bị đơn đề nghị Tòa án xem xét. Bị đơn được UBND tỉnh cho nghiên cứu lập dự án khảo sát khu nhà ở sinh thái và được phê duyệt quy hoạch thiết kế 1/500. Tuy nhiên sau khi được quy hoạch 1/500, Công ty Đ không thực hiện việc lập dự án trình cơ quan có thẩm quyền xem xét.

Năm 2018, UBND tỉnh H đã có văn bản về việc chấm dứt việc cho phép bị đơn nghiên cứu lập dự án khu nhà ở sinh thái tại xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Tại thời điểm bị đơn vay vốn bản chất chưa có dự án được phê duyệt nên xác định tài sản hình thành trong tương lai chưa có cơ sở. UBND huyện L đề nghị Tòa án xem xét việc nguyên đơn giải ngân vốn vì trên đất chưa có đầu tư bất kể một hạng mục gì

trên diện tích mà ông Vũ T2 được UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình cho thuê. Do vậy UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình không đồng ý là tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Sau khi ra Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng và thu hồi đất UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình đã gửi quyết định cho ông Vũ T2 theo địa chỉ trong hồ sơ thuê đất, nhưng không giao được cho ông T2 và UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình đã niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã H nơi có đất thu hồi.

Năm 2021, ông Vũ T2 đã đến làm việc với UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình. UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình đã thông báo cho ông Vũ T2 biết về việc diện tích đất ông được UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình cho ông thuê đã có quyết định thu hồi. Ông T2 đề nghị xem xét chi phí đầu tư của ông T2 vào diện tích đất bị thu hồi số tiền 19 tỷ đồng. UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình có ra văn bản yêu cầu ông T2 giao nộp hồ sơ chứng cứ liên quan đến yêu cầu bồi thường đến nay UBND huyện L chưa nhận được bất cứ một tài liệu chứng cứ nào liên quan đến việc ông T2 yêu cầu bồi thường.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 141/2022/KDTM-ST ngày 23/9/2022, Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền phạt chậm trả lãi 45.199.229.135 đồng.

Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc 35.996.000.000 đồng, số tiền lãi trong hạn 2.061.770.889 đồng; Phạt gốc quá hạn 139.124.540.000 đồng. Tổng cộng 177.182.310.889 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, người phải thi hành án tiếp tục phải chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc còn lại chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn phát mại tài sản đảm bảo tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trên diện tích 8,489 ha dự án Khu nhà ở sinh thái P do bị đơn làm chủ đầu tư.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về thi hành án, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Ngân hàng TNHH MTV V Hiện đại (trước đây là Ngân hàng T3), là Nguyên đơn trong vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Ngày 17/8/2026, Ngân hàng đã có đơn xin rút một phần kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc Công ty Đ phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền phạt chậm trả lãi (tính đến ngày 21/9/2022) là 45.199.229.135 đồng và chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng phát mại tài sản bảo đảm tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất và toàn

bộ tài sản hình thành trên diện tích 8.489 ha dự án khu nhà ở sinh thái P do Công ty Đ làm chủ đầu tư.

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

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TNHH MTV V Hiện đại (trước đây là Ngân hàng T3). Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 141/2022/KDTM ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Nội).

Về án phí: giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của Ngân hàng TNHH MTV V Hiện đại (trước đây là Ngân hàng T3) nộp trong thời hạn luật định; người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ.

Về tư cách tham gia tố tụng: Tại thời điểm xét xử phúc thẩm, căn cứ Điều 59 Luật tố tụng hành chính, Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025, Nghị quyết 190/2025/QH15 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, Nghị quyết số 19/NQ-HĐND ngày 29/4/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố H về việc tán thành chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội và Danh sách 126 đơn vị xã, phường của thành phố Hà Nội chi tiết kèm theo: Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Thông báo số 406/TB-TA ngày 09/7/2026 về việc xác định UBND xã L, tỉnh Phú Thọ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình trong vụ án này.

Ngày 10/4/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có Công văn số 97/2023/CV-TKT về việc đề nghị Công an thành phố H điều tra, xem xét việc cấp tín dụng của Ngân hàng TNHH MTV T3 (O) đối với Công ty cổ phần Đ. Tại Công

văn số 1815/CSKT ngày 18/7/2023 và Công văn số 3296/CSKT-Đ5 ngày 21/5/2026, Phòng Cảnh sát kinh tế Công an thành phố Hà Nội phúc đáp như sau: “Chưa đủ căn cứ xác định vụ việc có dấu hiệu vi phạm theo nội dung công văn số 97/2023/CV-TKT ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, Phòng C trả lại Tòa công văn trên và các tài liệu kèm theo”. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiếp tục giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung:

[1]. Xét Hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng O và Công ty Đ đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 0651/2021/HĐTD1-OCEANBANK01 ngày 06/5/2011.

Nhận thấy, Hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện, đảm bảo về điều kiện chủ thể, nội dung không trái với quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia.

Đối với số tiền nợ gốc:

Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 0651/2021/HĐTD1-OCEANBANK01 ngày 06/5/2011 nêu trên, Ngân hàng O đã giải ngân cho Công ty Đ thông qua Giấy nhận nợ 01/0651/2011/GNN1-OCEANBANK ngày 25/5/2011: Số tiền giải ngân 35.996.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, ngày rút vốn 21/5/2011, ngày đến hạn 21/5/2016.

Nhận thấy: Theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, căn cứ đề nghị giải ngân và các hồ sơ liên quan đến dự án khu biệt thự sinh thái Park Royal, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Đ bằng hình thức chuyển khoản trực tiếp cho ông Vũ T2, thể hiện tại Ủy nhiệm chi ngày 21/5/2011.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty Đ xác nhận chưa thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc. Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng O về việc buộc Công ty Đ phải thanh toán số tiền nợ gốc là 35.996.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với số tiền nợ lãi: Căn cứ Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ kèm theo, các bên đã thỏa thuận áp dụng lãi suất như sau:

Lãi suất cho vay trong hạn là 22%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất vay điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần (tính từ lần giải ngân đầu tiên). Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm của đồng cho vay kỳ hạn 12 tháng trả sau do O công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ tối thiểu 7%/năm nhưng không thấp hơn kỳ lãi suất cho vay đầu tiên và không vượt mức lãi suất trần quy định (nếu có).

Căn cứ bảng kê tính lãi do Ngân hàng xuất trình, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngân hàng đã điều chỉnh tăng, giảm lãi suất cho vay trong hạn và quá hạn đối với khoản vay của Công ty Đ định kỳ theo quy định của Ngân hàng và thỏa thuận trong hợp đồng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và có sự biến động tăng

giảm theo các Thông báo điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng qua từng thời kỳ, lãi suất được điều chỉnh không vượt quá mức lãi suất trần quy định của Ngân hàng N.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn phải thanh toán số tiền nợ lãi trong hạn là 2.061.70.889 đồng, nợ lãi quá hạn là 139.124.540.000 đồng.

Các đương sự không kháng cáo đối với số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2]. Xét kháng cáo của Nguyên đơn đối với số tiền phạt chậm trả lãi:

Theo yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng O đề nghị Tòa án buộc Công ty Đ phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền phạt chậm trả lãi (tính đến ngày 21/9/2022) là 45.199.229.135 đồng.

Nhận thấy: Ngân hàng O và Công ty Đ giao kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 0651/2021/HĐTD1-OCEANBANK01 ngày 06/5/2011. Căn cứ khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 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:

“Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng xác lập trước ngày 01-01-2017 được xác định như sau:

a) Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả được xác định theo lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với và vẫn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất tương ứng với thời hạn vay chưa trả.

b) Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng phải phù hợp với và vẫn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng”.

Theo quy định trên, đối với Hợp đồng tín dụng được xác lập trước ngày 01/01/2017, lãi suất bao gồm: Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả và lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả (tức là lãi trong hạn và lãi quá hạn). Trong hợp đồng tín dụng được các bên ký kết không có thỏa thuận về phạt chậm trả lãi. Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về phạt chậm trả lãi thực chất là lãi chồng lãi.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn phải thanh toán số tiền phạt chậm trả lãi 45.199.229.135 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét hợp đồng thế chấp:

Để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đ tại Ngân hàng O, ngày 29/4/2011, Công ty Đ và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản tương lai số 01/2011/HĐTC1/OCEANBANK01, theo đó, thỏa thuận tài sản thế chấp là: Tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hình thành trên diện tích 8.489 ha Dự án Khu nhà ở sinh thái P do Công ty cổ phần Đ làm chủ đầu tư.

Quá trình Công ty Đ thực hiện các thủ tục xin cấp phép đối với dự án Khu nhà ở sinh thái P:

Ngày 26/02/2010, UBND huyện L có Công văn số 106/UBND-TCKH về việc đồng ý chủ trương cho Công ty Đ được đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở sinh thái P trên diện tích 70.747,6m² (bao gồm cả phần diện tích trùng lấp là 49.311,8m², phần diện tích trùng lấp này thuộc quyền sở hữu của Công ty Đ thông qua việc ông Vũ T2 góp vốn quyền sở hữu lô đất đó vào Công ty). Ngày 22/6/2010, UBND tỉnh H ban hành Công văn số 849/UBND-ĐT về việc giao cho Công ty Đ diện tích khoảng 6,2ha (diện tích trùng lấp) để thực hiện thủ tục đầu tư dự án khu nhà ở sinh thái P và đồng ý chủ trương cho Công ty Đ nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết và lập Dự án nêu trên.

Tuy nhiên, do thời gian nghiên cứu, khảo sát kéo dài nhiều năm, Công ty Đ không lập dự án nên UBND tỉnh H đã có Công văn số 1401/UBND-NNTN ngày 31/8/2018 về việc chấm dứt cho phép Công ty Đ nghiên cứu, lập dự án. Tính đến nay, Dự án Khu nhà ở sinh thái P do Công ty Đ làm chủ đầu tư chưa được UBND tỉnh H cho phép triển khai thực hiện dự án đầu tư tại tỉnh Hòa Bình.

Đối với khu đất 70.747,6m²:

Vị trí khu đất Công ty Đ đề xuất đầu tư dự án Khu nhà ở sinh thái P tại xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình có diện tích 70.747,6m². Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 02/HĐTD ngày 14/5/2008 giữa UBND huyện L và ông Vũ T2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 941291 do UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 14/5/2008 cho ông Vũ T2 thể hiện: Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 76-c, diện tích 70.747,6m² có mục đích sử dụng: Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2057, nguồn gốc sử dụng đất: *Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm*.

Bên cạnh đó, do từ năm 2012 đến năm 2018, ông Vũ T2 không nộp tiền thuê đất theo quy định và không triển khai thực hiện dự án theo kế hoạch nên ngày 28/01/2019, UBND huyện L ban hành Quyết định số 155/QĐ-UBND về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vũ T2 tại thôn C, xã H, huyện L, tỉnh Hòa Bình do ông Vũ T2 không chấp hành thực hiện theo Quyết định 3748/QĐ-UBND ngày 25/10/2018.

Nhận thấy: Hợp đồng thuê đất giữa UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình thỏa thuận: Bên A đảm bảo việc sử dụng đất của bên B trong thời gian thuê đất thực hiện Hợp đồng không được chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên thứ 3 (Trừ trường hợp phải thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 Luật đất đai năm 2003).

Theo khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai 2003 quy định tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm chỉ có các quyền tự do chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho... đối với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê. Pháp luật không quy định cho người sử dụng đất trong trường hợp này được quyền thế chấp quyền sử dụng đất. Do đó, Công ty Đ đưa toàn bộ quyền sử dụng khu đất trên vào làm tài sản bảo đảm cho khoản vay là vi phạm điều cấm của pháp luật, đối

tượng của hợp đồng thế chấp là không hợp pháp. Đồng thời, khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai 2013 và Điều 34 Luật Đất đai 2024 cũng thể hiện quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm không được quyền thế chấp quyền sử dụng đất.

Tài sản đảm bảo đã bị UBND huyện L thu hồi, đủ căn cứ để khẳng định tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Đ tại Ngân hàng O theo Hợp đồng tín dụng không còn.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng O và Công ty Đ vi phạm quy định của pháp luật về hình thức và nội dung. Do đó, xác định Hợp đồng thế chấp tài sản tương lai số 01/2011/HĐTC1/OCEANBANK01 không phát sinh hiệu lực pháp luật theo quy định Điều 122, Điều 127, Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, Ngân hàng không có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi khoản nợ cho nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ là có căn cứ, được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TNHH MTV V Hiện đại (trước đây là Ngân hàng T3).

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Từ những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/CP/2012 ngày 22/2/2011 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TNHH MTV V Hiện đại (trước đây là Ngân hàng T3). Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 141/2022/KDTM ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hà Nội).

2. Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng TNHH MTV V Hiện đại (trước đây là Ngân hàng T3) phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002608 ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - 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

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 Điều 6, Điều 7 và Điều 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 TP. Hà Nội;
- TAND khu vực 1 - Hà Nội;
- Phòng THADS khu vực 1 - Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Mai