

**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: 298/2025/KDTM-PT

Ngày: 11/12/2025.

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: Ông Hoàng Chí Nguyễn.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Linh và bà Phạm Thị Mai.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Lê Thị Giang.

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

Bà Nguyễn Thị Kim Thanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/9; 25/11 và 11/12/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 245/2024/TLPT- KDTM ngày 15/11/2024 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 119/2024/KDTM-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 796/2025/QĐ-PT ngày 26/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 852/QĐ-PT ngày 08/9/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 755/2025/TB-TA ngày 31/10/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 1022/2025/QĐ-PT ngày 14/11/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1043/2025/QĐPT-KDTM ngày 25/11/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng N.

Trụ sở tại: số 2 L, phường T, quận B (nay là phường G), Thành phố H.

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

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng N - Chi nhánh C ; có địa chỉ tại: số 99 Trần Đăng N, phường D, quận C (***nay là phường C***), Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Mạnh T - Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp. Có mặt.

- ***Bị đơn:*** Công ty TNHH ĐT.

Trụ sở tại: số 18 ngách 12/41 phố Trần Quốc H, phường D, quận C (***nay là phường N***), thành phố H;

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Việt T - Chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền (*theo Giấy ủy quyền số: 18.9/GUQ lập ngày 18/9/2025*): Ông Nguyễn Thế A, sinh năm: 1989; CCCD số: 7 00 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH

cấp ngày 10/5/2023; Địa chỉ: Phòng 2509A, Tòa nhà M3M4 số 91 N, phường G, Thành phố H. Có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Trường mầm non H .

Địa chỉ: ngõ 105 N, phường D, quận C (***nay là phường C***), Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Bà Tạ Thúy H - Chức vụ: Hiệu trưởng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án có nội dung:

**** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ngân hàng N trình bày quan điểm:***

Ngân hàng N - Chi nhánh C (Ag Chi nhánh C) và Công ty TNHH ĐT đã ký kết 03 Hợp đồng tín dụng để cho Công ty TNHH ĐT vay vốn để bổ sung Đầu tư xây dựng dự án Trường mầm non S và Nâng cấp cải tạo Trường mầm non H (tên cũ: Trường mầm non S).

1. Chi tiết về các hợp đồng tín dụng:

1.1. Khoản vay 1:

- Hợp đồng tín dụng số: **1507LAV-201400213** ngày **22/4/2014**.

- Mục đích sử dụng vốn vay: Đầu tư xây dựng dự án Trường mầm non S tại phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

Chi tiết về hợp đồng tín dụng như sau:

- Số tiền cho vay: 23.000.000.000 đồng.

- Dư nợ gốc tại thời điểm khởi kiện: 17.659.202.539 đồng.

- Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 11%/năm, lãi suất tại thời điểm hiện tại là 10,5%/năm.

Tính đến hết ngày 31/3/2023, Công ty TNHH ĐT còn phải trả Ngân hàng tổng số tiền là: 20.834.798.710 đồng (*Hai mươi tỷ, tám trăm ba mươi bốn triệu, bảy trăm chín mươi tám nghìn, bảy trăm mười đồng*), bao gồm:

- Nợ gốc: 17.659.202.539 đồng (*Mười bảy tỷ, sáu trăm năm mươi chín triệu, hai trăm linh hai nghìn, năm trăm ba mươi chín đồng*).

- Số nợ lãi: 3.175.596.171 đồng (*Ba tỷ, một trăm bảy mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi sáu nghìn, một trăm bảy mươi một đồng*), trong đó:

+ Nợ lãi trong hạn: 3.091.064.556 đồng (*Ba tỷ, không trăm chín mươi một triệu, không trăm sáu mươi bốn nghìn, năm trăm năm mươi sáu đồng*).

+ Nợ lãi quá hạn: 84.531.615 đồng (*Tám mươi tư triệu, năm trăm ba mươi một nghìn, sáu trăm mười lăm đồng*).

1.2. Khoản vay 2:

- Hợp đồng tín dụng số: **1507LAV-201900041** ngày **15/01/2019**.

- Mục đích sử dụng vốn vay: Nâng cấp cải tạo Trường mầm non H (Tên cũ Trường mầm non S) tại phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

Chi tiết về hợp đồng tín dụng như sau:

- Số tiền cho vay: 8.000.000.000 đồng.
- Dư nợ gốc tại thời điểm khởi kiện: 3.820.000.000 đồng.
- Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 10,5%/năm, lãi suất tại thời điểm hiện tại là 10,5%/năm.

Tính đến hết ngày 31/3/2023, Công ty TNHH ĐT còn phải trả Ngân hàng tổng số tiền là: 4.305.358.657 đồng (*Bốn tỷ, ba trăm linh năm triệu, ba trăm năm mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi bảy đồng*), bao gồm:

- Nợ gốc: 3.820.000.000 đồng (*Ba tỷ, tám trăm hai mươi triệu đồng*).
- Số nợ lãi: 485.358.657 đồng (*Bốn trăm tám mươi lăm triệu, ba trăm năm mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi bảy đồng*), trong đó:
 - + Nợ lãi trong hạn: 470.454.904 đồng (*Bốn trăm bảy mươi triệu, bốn trăm năm mươi bốn nghìn, chín trăm linh bốn đồng*).
 - + Nợ lãi quá hạn: 14.903.753 đồng (*Mười bốn triệu, chín trăm linh ba nghìn, bảy trăm năm mươi ba đồng*).

1.3. Khoản vay 3:

- Hợp đồng tín dụng số: **1507LAV-202000259 ngày 08/4/2020**.
- Mục đích sử dụng vốn vay: Sửa chữa nâng cấp Trường mầm non H tại phường D, quận C, thành phố Hà Nội. Chi tiết về hợp đồng tín dụng như sau:
 - Số tiền cho vay: 4.000.000.000 đồng.
 - Dư nợ gốc tại thời điểm khởi kiện: 3.110.000.000 đồng.
 - Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 9,5%/năm, lãi suất tại thời điểm hiện tại là 10,5%/năm.

Tính đến hết ngày 31/3/2023, Công ty TNHH ĐT còn phải trả Ngân hàng tổng số tiền là: **3.733.041.645 đồng** (*Ba tỷ, bảy trăm ba mươi ba triệu, không trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm bốn mươi lăm đồng*), bao gồm:

- Nợ gốc: 3.110.000.000 đồng (*Ba tỷ, một trăm mười triệu đồng*).
- Số nợ lãi: 623.041.645 đồng (*Sáu trăm hai mươi ba triệu, không trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm bốn mươi lăm đồng*), trong đó:
 - + Nợ lãi trong hạn: 614.210.529 đồng (*Sáu trăm mười bốn triệu, hai trăm mười nghìn, năm trăm hai mươi chín đồng*).
 - + Nợ lãi quá hạn: 8.831.116 đồng (*Tám triệu, tám trăm ba mươi một nghìn, một trăm mười sáu đồng*).

1.4. Tổng số nợ gốc, lãi của tất cả các khoản vay tạm tính đến hết ngày 31/3/2023 là: **28.866.054.850 đồng** (*Hai mươi tám tỷ, tám trăm sáu mươi sáu triệu, không trăm năm mươi tư nghìn, tám trăm năm mươi đồng*), bao gồm:

- Nợ gốc: 24.589.202.539 đồng (*Hai mươi bốn tỷ, năm trăm tám mươi chín triệu, hai trăm linh hai nghìn, năm trăm ba mươi chín đồng*).

- Tổng số nợ lãi: 4.283.996.473 đồng (*Bốn tỷ, hai trăm tám mươi ba triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm bảy mươi ba đồng*), trong đó:

+ Nợ lãi trong hạn: 4.175.729.989 đồng (*Bốn tỷ, một trăm bảy mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi chín nghìn, chín trăm tám mươi chín đồng*).

+ Nợ lãi quá hạn: 108.266.484 đồng (*Một trăm linh tám triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn, bốn trăm tám mươi bốn đồng*).

2. Tài sản thế chấp cho tổng các khoản vay.

Toàn bộ tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất 1.752m² thuộc dự án Trường mầm non S (*nay là Trường mầm non H*) tại phường D, quận C, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH ĐT làm chủ đầu tư là tài sản bảo đảm.

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Công ty TNHH ĐT trình bày quan điểm:*

Đại diện bị đơn xác nhận toàn bộ nội dung như nguyên đơn trình bày về hợp các đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp đã ký kết của Công ty TNHH ĐT tại Ngân hàng N - Chi nhánh C .

Về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn, đại diện bị đơn trình bày: Công ty TNHH ĐT thống nhất dư nợ gốc, dư nợ lãi phải thanh toán của bị đơn. Tuy nhiên, phía bị đơn giữ nguyên quan điểm đề nghị nguyên đơn cơ cấu lại khoản vay vì những năm qua Công ty gặp nhiều khó khăn vì dịch Covid.

** Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tạ Thúy H - là người đang trực tiếp sử dụng, khai thác khối tài sản được thế chấp dùng làm tài sản bảo đảm tại ngân hàng. Bà Hương đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo đúng quy định pháp luật nhưng không có ý kiến phản hồi, không có yêu cầu độc lập. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án.*

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định đối với tài sản bảo đảm là bất động sản thuộc dự án trường mầm non sao M tại địa chỉ phường D, quận C, thành phố Hà Nội. Hiện trạng tài sản bảo đảm trên diện tích 1752m² được xây 05 tầng và 01 tầng hầm để xe. Như vậy theo giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thế chấp khi Công ty TNHH ĐT làm thủ tục cho vay vốn tại Ag Chi nhánh C , thì dự án trên đã xây vượt quá phạm vi của Giấy phép xây dựng số 407/GPXD ngày 25/8/2012 của UBND quận Cầu Giấy cấp cho Công ty TNHH ĐT để thực hiện dự án trường mầm non sao M (*theo bản vẽ kèm theo giấy phép là 04 tầng và 01 tầng hầm*). Hiện toàn bộ bất động sản sử dụng đúng mục đích làm trường mầm non, bà Tạ Thúy H là người đại diện theo pháp luật của trường.

Tại Tòa án, đại diện theo pháp luật ông Phan Văn Txuất trình các tài liệu liên quan đến tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai trong đó có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CU 918746 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 11/3/ 2020 cho chủ sử dụng là Công ty TNHH ĐT với diện tích đất 1190m² với mục đích sử

dụng xây dựng Trường mầm non S (nay là Trường mầm non H).

Như vậy, xác định toàn bộ quyền sử dụng đất phục vụ mục đích xây dựng Trường mầm non S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nhưng tài sản gắn liền với đất chưa được cấp chứng nhận quyền sở hữu tại GCNQSDĐ. Công ty TNHH ĐT chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và chưa làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản trên đất theo thỏa thuận khi thực hiện bảo lãnh thế chấp là vi phạm thỏa thuận của các bên khi thế chấp tại Ag Chi nhánh C.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 119/2024/KDTM-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N - Chi nhánh C.

Công ty TNHH ĐT phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ag toàn bộ số tiền đến hết ngày 16 tháng 08 năm 2024 là: **32.710.622.678** đồng (Ba mươi hai tỷ, bảy trăm mười triệu, sáu trăm hai mươi hai nghìn, sáu trăm bảy mươi tám đồng), bao gồm:

- Nợ gốc: **24.337.202.539** đồng (Hai mươi bốn tỷ, ba trăm ba mươi bảy triệu, hai trăm linh hai nghìn, năm trăm ba mươi chín đồng).

- Nợ lãi : **8.373.420.139** đồng (Tám tỷ, ba trăm bảy mươi ba triệu, bốn trăm hai mươi nghìn, một trăm ba mươi chín đồng).

Kể từ ngày kế tiếp ngày xét xử sơ thẩm 16/8/2024, Công ty TNHH ĐT còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Công ty TNHH ĐT phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 918746, sổ vào sổ cấp GCN: CT 10367 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 11/03/2020 cho Ag Chi nhánh C.

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH ĐT không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ngân hàng N - Chi nhánh C thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

Toàn bộ tài sản gắn liền với đất trên diện tích 1.752 m² thuộc dự án Trường mầm non S (nay là Trường mầm non H) tại phường D, quận C, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH ĐT. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong các hợp đồng tín dụng, nếu có dư nợ Ngân hàng N - Chi nhánh C phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho Ngân hàng số tiền còn thiếu.

4. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng một

vụ án khác trong trường hợp các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm được giao cho bị đơn và người liên quan ngày 19/9/2024.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm. Ngày 04/10/2024, bị đơn là Công ty TNHH ĐT làm đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, theo đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Chấp nhận việc cơ cấu khoản vay tại 03 hợp đồng tín dụng đồng thời miễn toàn bộ phần nợ lãi cho Công ty TNHH ĐT tại 03 Hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể là:

+ Hợp đồng tín dụng số 1507LAV-201400213 ngày 22/4/2014, số tiền nợ lãi là: 3.175.596.171 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng số 1507LAV-201900041 ngày 15/01/2019, số tiền nợ lãi là: 485.358.657 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng số 1507LAV-202000259 ngày 08/4/2020, số tiền nợ lãi là: 623.041.645 đồng.

- Không chấp nhận việc xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất 1.752 m² thuộc Dự án Trường mầm non H tại phường D, quận C, thành phố Hà Nội do tài sản này chưa được nghiệm thu, hoàn công và đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chưa đăng ký tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 918746, số vào sổ cấp GCN: CT 10367 do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp ngày 11/03/2020 cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh C do không phải là tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện bị đơn có kháng cáo trình bày quan điểm:

Bị đơn thống nhất về số tiền nợ gốc và cách tính lãi của ngân hàng và đề xuất giảm thêm số tiền lãi phải trả do Công ty làm ăn khó khăn sau đại dịch Covid.

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, theo đó sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Ngân hàng Ag cơ cấu lại khoản vay và miễn toàn bộ phần nợ lãi cho Công ty tại 03 Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền là **4.283.996.473** đồng, trong đó: Hợp đồng 01 ký năm 2014 miễn số tiền: 3.175.596.171 đồng; hợp đồng 02 ký năm 2019 miễn số tiền: 485.358.657 đồng và hợp đồng 03 ký năm 2020 miễn số tiền: 623.041.645 đồng. Không chấp nhận việc xử lý tài sản bảo đảm và giao GCNQSDĐ do tài sản chưa được nghiệm thu, hoàn công và đăng ký quyền sở hữu theo quy định, trong đó GCNQSDĐ không phải

là tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có quan điểm: Do ảnh hưởng của đại dịch Covid, thì Ngân hàng đã 07 lần cơ cấu lại số tiền vay và điều chỉnh lãi suất cho Công ty tại 03 Hợp đồng tín dụng; kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chỉ nhằm kéo dài việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn.

Thực hiện Văn bản số 12868/NHNo-QLN ngày 05/9/2025 của Tổng Giám đốc Ag về việc hướng dẫn chính sách miễn, giảm lãi, phí đặc thù năm 2025. Ngày 18/11/2025, Ag Chi nhánh C ban hành Thông báo số 3137^A/NHNo.CG -KHDN “*Về việc miễn, giảm lãi*” cho Công ty TNHH ĐT tại 03 HĐTD với số tiền miễn, giảm tổng là: 7.349.481.366 đồng khi bị đơn trả nợ tiền gốc đúng hạn đợt 1 chậm nhất vào ngày 30/11/2025 và đợt 2 chậm nhất vào ngày 25/12/2025. Tuy nhiên, phía bị đơn không thực hiện trả nợ theo Thông báo số 3137^A/NHNo.CG-KHDN ngày 18/11/2025 nêu trên. Do đó, ngày 01/12/2025 Ag Chi nhánh Cầu Giấy đã ban hành thông báo số 3287/NHNo.CG-KHDN “*V/v hết hiệu lực Thông báo miễn giảm lãi số 3137^A/NHNo.CG-KHDN ngày 18/11/2025*” và đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Người kháng cáo làm đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn nên kháng cáo là hợp lệ.

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án; quyền và nghĩa vụ của các đương sự được đảm bảo thực hiện trước và tại phiên tòa.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Đề nghị HĐXX phúc thẩm, xử: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH ĐT. Bị đơn có kháng cáo phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]. Về Tố tụng.

Bị đơn là Công ty TNHH ĐT làm đơn kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên kháng cáo của đương sự được xác định là hợp lệ.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án yêu cầu thanh toán tiền nợ do có tranh chấp theo các Hợp đồng tín dụng số 1507LAV-201400213 ngày 22/4/2014; hợp đồng số 1507LAV-201900041 ngày 15/01/2019 và hợp đồng số 1507LAV-202000259 ngày 08/4/2020 được ký giữa Công ty TNHH ĐT với Ag - Chi nhánh

C ; mục đích vay: Đầu tư xây dựng, sửa chữa, nâng cấp cải tạo Trường mầm non S (*nay là Trường mầm non H*). Do vậy, xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Theo thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng tín dụng, thì nếu có tranh chấp sẽ giải quyết tại Toà án nhân dân nơi bên Ngân hàng N (Ag) đặt trụ sở. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, thì Tòa án nhân dân quận Ba Đình (***nay là Toà án nhân dân khu vực 1- Hà Nội***) thụ lý giải quyết vụ án là đảm bảo về thẩm quyền giải quyết vụ án và trong thời hiệu khởi kiện.

[II]. Xét nội dung kháng cáo.

[1]. Xét đề nghị Ag chấp nhận việc cơ cấu khoản vay đồng thời miễn toàn bộ phần nợ lãi cho Công ty TNHH ĐT tại 03 Hợp đồng tín dụng đã ký với số tiền là: 4.283.996.473 đồng.

Các đương sự đều thống nhất xác nhận: 03 Hợp đồng tín dụng (HĐTD) và phụ lục HĐTD; Hợp đồng thế chấp tài sản và các phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản hai bên đã giao kết là tự nguyện, đúng pháp luật. Phía bị đơn cũng xác nhận số tiền gốc còn thiếu nợ Ag Chi nhánh C và cách ngân hàng tính số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn là đúng nhưng xin được miễn giảm số tiền lãi. Tuy nhiên, phía bị đơn không đưa ra được căn cứ để xin miễn hoặc giảm tiền lãi.

Nhận thấy: Các Hợp đồng tín dụng được ký giữa Công ty TNHH ĐT và Ag Chi nhánh C , bao gồm: Hợp đồng tín dụng số 1507LAV-201400213 ký ngày 22/4/2014; Hợp đồng tín dụng số 1507LAV-201900041 ký ngày 15/01/2019 và Hợp đồng tín dụng số 1507 LAV-202000259 ký ngày 08/4/2020. Theo đó, Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký và Công ty TNHH ĐT đã ký khế ước nhận nợ đúng nội dung các Hợp đồng tín dụng.

Xét thấy: Các Hợp đồng tín dụng (HĐTD) giữa Ag Chi nhánh C và Công ty TNHH ĐT được các bên ký kết có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng tín dụng được các bên tự nguyện giao kết và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên đều có đầy đủ năng lực về hành vi dân sự và tư cách pháp nhân theo quy định của pháp luật; nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội. Do đó, xác định HĐTD các bên ký kết là hợp đồng hợp pháp, phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH ĐT đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngân hàng đã có nhiều thông báo cho Công ty về khoản nợ trên đã được chuyển sang thành nợ quá hạn theo quy định của các Hợp đồng tín dụng quy định về thời hạn và phương thức trả nợ nhưng Công ty không thực hiện nghĩa vụ

thanh toán.

Việc thỏa thuận lãi trong hạn, lãi quá hạn trong các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản là đúng pháp luật, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên được chấp nhận. Do đó, việc Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH ĐT phải thanh toán trả Ngân hàng số tiền nợ trên là có căn cứ được chấp nhận.

Quá trình thực hiện các HĐTD có phát sinh đại dịch Covid. Thực hiện chủ trương của Đảng và nhà nước, thì ngân hàng đã 07 lần cơ cấu lại khoản tiền vay của bị đơn và điều chỉnh lãi suất đối với các khoản tiền vay cho bên vay theo đúng chính sách của Nhà nước và quy định của Ngân hàng nhà nước.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án, theo đó buộc Công ty TNHH ĐT thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 16-8-2024 là: **32.710.622.678** đồng, bao gồm: Số tiền nợ gốc là: **24.337.202.539** đồng; Nợ lãi là: **8.373.420.139** đồng và khoản tiền lãi phát sinh sau ngày 16-8-2024 đến khi Công ty TNHH ĐT trả hết nợ vay tại Ag Chi nhánh C là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

Tài liệu phía bị đơn cung cấp thể hiện: Ngày 18/11/2025, Ag Chi nhánh C ban hành Thông báo số 3137^A/NHNo.CG -KHDN “Về việc miễn, giảm lãi” cho Công ty TNHH ĐT tại 03 HĐTD với số tiền miễn, giảm tổng là: 7.349.481.366 đồng khi bị đơn trả nợ tiền gốc đúng hạn đợt 01 chậm nhất vào ngày 30/11/2025 và đợt 02 chậm nhất vào ngày 25/12/ 2025. Tuy nhiên, do phía bị đơn không thực hiện trả nợ theo Thông báo số 3137^A/NHNo .CG-KHDN ngày 18/11/2025 nêu trên. Do đó, ngày 01/12/2025 Ag Chi nhánh Cầu Giấy đã ban hành thông báo số 3287/NHNo.CG-KHDN “V/v hết hiệu lực Thông báo miễn giảm lãi số 3137^A/NHNo.CG-KHDN ngày 18/11/2025” và đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo pháp luật. Phía bị đơn sau đó cũng không xuất trình được tài liệu gì mới thể hiện việc bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ theo Thông báo số 3137^A/ NHNo.CG -KHDN ngày 18/11/2025 của Ag Chi nhánh C nên không có căn cứ xem xét việc miễn, giảm tiền lãi cho bị đơn.

Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở được chấp nhận.

[2]. Xét kháng cáo yêu cầu không xử lý tài sản bảo đảm và không buộc giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ).

[2.1]. Đối với yêu cầu không xử lý tài sản bảo đảm.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vay vốn số 01/2012/ HĐTC được lập ngày 23/10/2012, giữa Công ty TNHH ĐT và Ngân hàng N (Ag) - Chi nhánh C và các phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vay vốn được lập vào các ngày 03/4/2013; 08/01/2015; 06/7/2016; 10/01/2019 và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/8/2013.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 01/2012/HĐTC ngày 23/10/2012 giữa Công ty TNHH ĐT và Ag Chi nhánh C đã được ký kết đúng

quy định; chủ thể tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các chủ thể hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm. Hợp đồng thế chấp được tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật.

Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp các tài sản hình thành trong tương lai từ nguồn vay của Công ty TNHH ĐT tại Ag Chi nhánh C chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các tài liệu liên quan đến dự án Trường mầm non H do các cơ quan có thẩm quyền cấp phép được kèm theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 01/2012/HĐTC giữa Ag Chi nhánh C với Công ty TNHH ĐT đã được ghi nhận đầy đủ tại đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm gửi trung tâm đăng ký giao dịch tài sản Hà Nội. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

Đối với tài sản bảo đảm, bao gồm: Toàn bộ bất động sản Trường mầm non sao M bao gồm cả tài sản hình thành trong tương lai. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định xác định hiện trạng các công trình kiến trúc gắn liền với đất bao gồm: Nhà 05 tầng và 01 tầng hầm để xe.

Theo giấy phép xây dựng số 407/GPXD do UBND quận Cầu Giấy cấp ngày 23-8-2012 đối với Công ty TNHH ĐT kèm theo hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản thế chấp tại thời điểm thẩm định, chủ đầu tư đã xây dựng thêm 01 tầng hầm và 02 tầng nhà. Việc xây dựng công trình vượt quá số tầng cho phép của Công ty TNHH ĐT, chủ đầu tư phải tự chịu trách nhiệm trước các cơ quan có thẩm quyền vì việc xây dựng quá phép của chủ đầu tư (Bên thế chấp) đã vi phạm điểm 3.2.1. của Hợp đồng thế chấp.

Như vậy có căn cứ xác định việc thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của Công ty TNHH ĐT tại Ag Chi nhánh C được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản về mặt nội dung và hình thức đều đảm bảo theo quy định của pháp luật nên yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cần được chấp nhận. Phần xây dựng vượt quá giấy phép xây dựng của Công ty TNHH ĐT, bên nhận thế chấp có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét trong trường hợp phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Trường hợp Công ty TNHH ĐT không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ag Chi nhánh C, buộc Trường mầm non H phải có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ bất động sản là tài sản bảo đảm cho Ngân hàng để cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định là có căn cứ. Quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp quy định của pháp luật.

Kháng cáo của bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không xử lý tài sản bảo đảm là không có cơ sở được chấp nhận.

[2.2]. Đối với yêu cầu không buộc Công ty giao lại GCNQSDĐ.

Căn cứ nội dung được ghi nhận tại Điều 1; mục 3.2 và mục 3.3 Điều 3 quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên của Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vay vốn số 01/2012/HĐTC được lập ngày 23/10/2012, thì hai bên đã thỏa thuận: Công ty TNHH ĐT (bên B) có nghĩa vụ giao bản chính GCNQSDĐ cho Ag Chi nhánh C (bên A) khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư được cấp ngày 22/12/2000, thì Dự án Trường mầm non S (*nay là Trường mầm non H*) có tổng vốn đầu tư dự kiến là **15.530.000.000** đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, các bên đương sự đều xác nhận tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất 1.752m² thuộc dự án Trường mầm non H tại phường D, quận C, thành phố Hà Nội. Tại thời điểm thế chấp, tài sản thế chấp được định giá là **55.105.217.000** đồng để làm căn cứ cho vay.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng theo đó buộc Công ty TNHH ĐT (bị đơn) phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 918746, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CT 10367 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11/3/2020 cho Ag Chi nhánh C (nguyên đơn) là có căn cứ. Vì vậy, nội dung Bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử *“Không chấp nhận việc xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ tài sản gắn liền với đất trên diện tích 1.752m² thuộc dự án Trường mầm non H tại phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội do tài sản này chưa được nghiệm thu, hoàn công và đăng ký tài sản gắn liền với đất, đăng ký tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật; không chấp nhận việc trả lại GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với thửa đất cho Ngân hàng”* là không có căn cứ chấp nhận.

Do Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên dành quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi các bên có yêu cầu là phù hợp.

Kháng cáo của phía Công ty TNHH ĐT là không có cơ sở được chấp nhận.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên người kháng cáo là Công ty TNHH ĐT phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Từ những nhận định trên,

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH ĐT. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 119/2024/KDTM-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội (***nay là Tòa án nhân dân khu vực 1-Hà Nội***).

2. Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH ĐT phải chịu 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*) tiền án phí phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0030655 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình (***nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Hà Nội***).

Ghi nhận bị đơn đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

3. 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Hoàng Chí Nguyễn