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: **147**/2026/KDTM-PT
Ngày: 21/8/2026
V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Tống Quốc Thanh

Bà Nguyễn Thị Hạnh

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Phương Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Ông Trần Chí Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 21 tháng 8 năm 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 69/2026/TLPT-KDTM ngày 24 tháng 4 năm 2026 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 530/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 572/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH C

Địa chỉ: K + E đường H, phường V, tỉnh Hưng Yên

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T – Tổng giám đốc; CCCD số 034062000007 cấp ngày 25/4/2021 (Có mặt)

2. Bị đơn: Ngân hàng TMCP 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: Bà Lê N; Địa chỉ: Tổ G phố Ô, phường Đ, thành phố Hà Nội; CCCD số 040185018640 cấp ngày 18/12/2025 (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai tiếp theo, người đại diện nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH C (sau đây gọi tắt là Công ty) là Chủ đầu tư Dự án nhà ở xã hội- Khu nhà ở chung cư để bán cho công nhân khu công nghiệp có địa điểm xây dựng tại thửa đất số 111 tờ bản đồ số 14, diện tích 1.556m^2 tại Khu công nghiệp P, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Bình (nay là phường V, tỉnh Hưng Yên). Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố T phê duyệt cơ chế, chính sách hỗ trợ, chấp thuận cho Công ty C làm Chủ đầu tư, dự án này thuộc trường hợp dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước nhưng được hỗ trợ lãi suất. Ngày 01/12/2015, Công ty C đã có Văn bản số 12/2015/CV gửi Ngân hàng V (V1)- Chi nhánh T1 về việc đề nghị V1 phát hành cam kết thu xếp tài chính và ký kết Hợp đồng tín dụng cho vay hỗ trợ đối với Chủ đầu tư để thực hiện Dự án trên. Đến ngày 10/12/2015 V1 Chi nhánh T1 đã ban hành Cam kết thu xếp tài chính gửi Công ty C, đồng ý về nguyên tắc sẽ thu xếp cho Công ty một khoản tín dụng tối đa là 107.666.865.317 đồng để thực hiện Dự án trên bắt đầu từ tháng 01/2016. Đến ngày 29/01/2016, V1 Chi nhánh T1 và Công ty C đã ký Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc số 29012016, theo đó Ngân hàng đồng ý về mặt nguyên tắc sẽ cấp tín dụng cho Công ty với số tiền tối đa là 107.666.865.317 đồng, thời gian cấp tín dụng là 24 tháng kể từ ngày 29/01/2016. Sau đó Công ty C đã nhiều lần gửi Văn bản đề nghị cấp tín dụng nhưng đến ngày 08/01/2024 V1 mới có ý kiến phản hồi với nội dung: "V1 khẳng định Cam kết thu xếp tài chính do V1 phát hành ngày 10/12/2015 và Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc số 29012016 ngày 29/01/2016 là các cam kết thu xếp tài chính có điều kiện và đều đã hết hạn. V1 không tiến hành tiếp cận cho vay hoặc thẩm định, đánh giá dự án do theo đánh giá sơ bộ của V1 thì Công ty C và Dự án không đáp ứng các điều kiện theo Cam kết thu xếp tài chính và Dự án đã bị kéo dài thời gian thực hiện, không đảm bảo tính khả thi, đồng thời cũng không thuộc địa bàn quản lý hiện tại của V1. V1 xác nhận Công ty C chưa từng phát sinh nghĩa vụ tín dụng nào và chưa từng thế chấp bất kỳ tài sản nào để đảm bảo nghĩa vụ tín dụng của Công ty C tại V1". V1 đã có hành vi pháp lý đơn phương cố ý không thực hiện nghĩa vụ của bên cho vay, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết:

1. Buộc V1 phải có trách nhiệm thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc số 29012016 ngày 29/01/2016, cho vay với hạn mức cho vay tối đa là 80% của Tổng mức đầu tư dự án khu nhà ở xã hội chung cư để bán cho công nhân Khu công nghiệp P là: 107.666.865.371 đồng (hạn mức vay tại thời điểm ký hợp đồng năm 2016) với lãi suất ưu đãi thỏa thuận là 5%/năm với thời hạn cho vay tối đa 10 năm và bắt đầu giải ngân từ Quý 01/2025 để thực hiện xây dựng dự án.

Trường hợp V1 từ chối thực hiện nghĩa vụ thì phải bồi thường số tiền 28.718.899.000 đồng là số tiền Công ty C được hỗ trợ ưu đãi đầu tư theo Văn bản số 3549 ngày 27/12/2013 của UBND tỉnh T.

Trường hợp V1 đồng ý thực hiện nghĩa vụ, nếu vẫn cấp lãi suất ưu đãi 5%/năm thì Công ty C không yêu cầu bồi thường khoản chênh lệch lãi suất. Nếu V1 không cho vay với lãi suất ưu đãi 5% mà theo lãi suất cho vay ưu đãi hiện nay là 8,7%/năm (theo Quyết định số 2308 ngày 01/4/2023 của Ngân hàng N1) thì phải bồi thường cho Công ty C một khoản tiền bồi thường thiệt hại phát sinh chênh lệch lãi suất cho vay là: 107.666.865.371 đồng x (8,7%/năm - 5%/năm) = 3.983.674.015 đồng.

2. Trong mọi trường hợp V1 đều phải bồi thường cho Công ty C số tiền 10.913.404.462 đồng là số tiền hỗ trợ lãi suất vay dự án nhà ở xã hội theo Văn bản số 3549 ngày 27/12/2013 kèm theo Báo cáo số 132 ngày 09/12/2013 của UBND tỉnh T, Sở Xây dựng tỉnh T và Biên bản họp liên ngành ngày 04/12/2013 của UBND tỉnh T.

Về vấn đề thời hiệu khởi kiện: Công ty C cho rằng Bản cam kết tài chính và Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc đến nay vẫn có hiệu lực pháp luật, bởi vì đến ngày 08/01/2024 Công ty C mới nhận được Văn bản số 010824 ngày 08/01/2024 của V1 về việc đơn phương từ chối không cấp tín dụng đối với Công ty C. Đến ngày 20/10/2024 Công ty C mới gửi đơn khởi kiện, nên đơn khởi kiện của Công ty C là còn trong thời hiệu khởi kiện.

Đại diện bị đơn trình bày:

1- Căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu lưu trữ tại V1, thì giữa V1 và Công ty C có ký Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc số 29012016 ngày 29/01/2016 và Cam kết thu xếp tài chính ngày 10/12/2015, chi tiết như sau:

- V1 đồng ý về mặt nguyên tắc sẽ cấp tín dụng cho Công ty C số tiền tối đa là 107.666.865.371 đồng.

- Thời hạn: 24 tháng, tính từ ngày 29/1/2016.

- Mục đích cấp tín dụng: Tài trợ thực hiện Dự án "Khu nhà ở chung cư cho công nhân Khu công nghiệp P".

- Điều kiện cấp tín dụng: i) Công ty và các Bên liên quan phải đáp ứng đủ tất cả các điều kiện, thủ tục theo quy định của pháp luật có liên quan và theo yêu cầu của Ngân hàng; và ii) Bên Ngân hàng có đủ điều kiện, khả năng thực tế và điều kiện pháp lý để thực hiện cấp tín dụng.

Như vậy, Cam kết thu xếp tài chính và Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc ký giữa V1 và Công ty C là văn bản có điều kiện, có thời hạn trong 02 năm (từ ngày 29/01/2016 đến ngày 29/01/2018). Ngân hàng đồng ý về mặt nguyên tắc

trong việc thu xếp nguồn vốn cho Dự án, nhưng vẫn phụ thuộc vào việc đáp ứng các điều kiện cho vay cụ thể. V1 có quyền từ chối cấp tín dụng nếu các điều kiện cho vay sau đó không được đáp ứng và/hoặc hết thời hạn cam kết, phù hợp với thỏa thuận với Công ty C tại Hợp đồng đã ký và phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 120, Điều 402 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

Trong thời hạn hợp đồng nguyên tắc và Cam kết thu xếp tài chính có hiệu lực (từ ngày 29/01/2016 đến ngày 28/01/2018), Công ty C không cung cấp đầy đủ hồ sơ vay vốn theo quy định pháp luật, quy định của V1 để V1 thực hiện thẩm định, đánh giá khả năng và điều kiện cấp tín dụng theo đúng quy định Luật tổ chức tín dụng và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng (đã được sửa đổi bổ sung) (sau đây gọi là Thông tư số 39/2016), các văn bản hướng dẫn liên quan.

Trong thời hạn Hợp đồng nguyên tắc có hiệu lực, Công ty C không cung cấp hồ sơ, V1 không được tiếp cận hồ sơ để thẩm định, đánh giá Công ty C có đáp ứng đủ điều kiện vay vốn hay không: "Điều kiện vay vốn: Tổ chức tín dụng xem xét, quyết định cho vay khi khách hàng có đủ các điều kiện sau đây:...3. Có phương án sử dụng vốn khả thi, đúng mục đích đã cam kết với ngân hàng. 4. Có khả năng tài chính để trả nợ" (Điều 7 Thông tư 39/2016).

Như vậy, Công ty C đã không đáp ứng đủ điều kiện nêu tại Khoản 1 Điều 2 Hợp đồng nguyên tắc: "a) Bên vay và Bên liên quan (nếu có) đã đáp ứng đủ tất cả các điều kiện, thủ tục theo quy định của pháp luật có liên quan và theo yêu cầu của ngân hàng; và b) Bên Ngân hàng có đủ điều kiện, khả năng thực tế và điều kiện pháp lý để thực hiện cấp tín dụng". Công ty C không cung cấp hồ sơ chứng minh Công ty C đủ tư cách pháp lý để được đề nghị Ngân hàng cho vay, hồ sơ chứng minh tài chính, hồ sơ chứng minh mục đích sử dụng vốn và các hồ sơ, tài liệu khác liên quan.

Ngân hàng chưa có cơ sở thẩm định, đánh giá khả năng và điều kiện cấp tín dụng cho Khách hàng để quyết định cho vay theo quy định pháp luật. Giữa V1 và Công ty C chưa ký kết thỏa thuận cho vay, chưa có ràng buộc trách nhiệm nghĩa vụ các bên theo quy định pháp luật dân sự, Luật tổ chức tín dụng và các văn bản hướng dẫn thi hành: Thỏa thuận cho vay phải được lập thành văn bản, trong đó tối thiểu có các nội dung sau: số tiền vay, mục đích sử dụng vốn vay, đồng tiền cho vay, đồng tiền trả nợ; phương thức cho vay, lãi suất cho vay, giải ngân vốn cho vay... (Điều 23 Thông tư 39/2016). V1 chỉ xem xét, quyết định cấp tín dụng khi các điều kiện về thủ tục, pháp lý được đáp ứng đầy đủ và Ngân hàng có đủ điều kiện thực tế để cấp tín dụng. Đây là nghĩa vụ và quyền lợi hợp pháp của V1. Khi không đáp ứng được điều kiện cấp tín dụng, điều kiện về thời hạn thì V1 từ chối cho Công ty C vay là phù hợp thỏa thuận với Công ty C tại Hợp đồng và quy định

pháp luật tại Điều 7 Luật Tổ chức tín dụng năm 2024 và Khoản 1, 2 Điều 3 Thông tư 39/2016: "1. Tổ chức tín dụng có quyền tự chủ trong hoạt động cho vay và tự chịu trách nhiệm về quyết định cho vay của mình. Không tổ chức, cá nhân nào được can thiệp trái pháp luật vào hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng. 2. Tổ chức tín dụng có quyền từ chối các yêu cầu của khách hàng không đúng với quy định tại Thông tư này và thỏa thuận cho vay".

Từ các căn cứ trên cho thấy, việc Công ty C căn cứ Hợp đồng nguyên tắc, Cam kết thu xếp tài chính có điều kiện đã ký với V1 vào tháng 01/2016 và cho rằng mình bị thiệt hại phát sinh từ việc V1 từ chối cấp tín dụng để làm căn cứ cho việc yêu cầu bồi thường thiệt hại là không có căn cứ.

Hơn nữa theo Khoản 4, Điều 585 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "Khi bên bị thiệt hại có lỗi trong việc gây thiệt hại thì không được bồi thường phần thiệt hại do lỗi của mình gây ra". Theo quy định này thì nguyên đơn là bên có lỗi trong việc không cung cấp đủ hồ sơ, điều kiện để tổ chức Ngân hàng thẩm định, đánh giá điều kiện cấp tín dụng nên hoàn toàn có lỗi trong việc để xảy ra thiệt hại của mình. Vì vậy cho dù có thiệt hại xảy ra, thì nguyên đơn cũng không được bồi thường thiệt hại.

Ngoài ra Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm". Theo quy định này thì đã hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng và bồi thường thiệt hại hợp đồng.

Từ những phân tích trên, V1 nhận thấy đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, thỏa thuận với Công ty C đã nêu tại Hợp đồng nguyên tắc; Thực hiện đúng chức năng của tổ chức kinh doanh tài chính theo đúng Luật tổ chức tín dụng năm 2010 và các văn bản ban hành kèm theo.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

* Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

1. Buộc Ngân hàng V1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cấp tín dụng cho vay hỗ trợ chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo đúng nội dung như “Cam kết thu xếp tài chính ngày 10/12/2015" và "Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc số 29012016 ngày 29/01/2016" để cấp tín dụng cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội đối với Công ty C với hạn mức cho vay tối đa là 80% của Tổng mức đầu tư dự án khu nhà ở xã hội để bán cho công nhân Khu công nghiệp P, thành phố T (nay là phường V, tỉnh Hưng Yên) theo đúng với nội dung tại Văn bản số 133/THB-THNS ngày 28/02/2023 của Ngân hàng N1- Chi nhánh tỉnh T gửi các Chi nhánh Ngân hàng

Thương mại trên địa bàn tỉnh T (nay là tỉnh Hưng Yên) là: 250 tỷ x 80% = 200 tỷ đồng (Hai trăm tỷ đồng) với lãi suất cho vay là 5%/năm thời hạn cho vay tối đa là 15 năm bắt đầu giải ngân từ cuối quý 4/2025.

2. Trong mọi trường hợp (cho vay hoặc từ chối không cho vay) thì Ngân hàng V1 đều phải bồi thường số tiền hỗ trợ lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội đối với chủ đầu tư là Công ty C với tổng giá trị thiệt hại là: 10.913.404.462 đồng theo đúng với nội dung tại Văn bản số 3549/UBND-TM ngày 27/12/2013 của UBND tỉnh T (nay là UBND tỉnh H) phê duyệt phương án theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 73/TTr-SXD ngày 01/10/2013 và Báo cáo số 132/BC-SXD ngày 09/12/2013 (kèm theo Biên bản cuộc họp Liên ngành ngày 04/12/2013 của tỉnh) về việc cơ chế, chính sách hỗ trợ chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội để bán cho công nhân Khu công nghiệp P, thành phố T (nay là phường V, tỉnh Hưng Yên) theo Khoản 1 và Khoản 2 Điều 32 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 nay được áp dụng thực hiện theo Khoản 2 và Khoản 3 Điều 78 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

* Đại diện bị đơn trình bày:

1- Về các căn cứ Ngân hàng V1 từ chối cấp tín dụng đối với Công ty C:

Thứ nhất: Ngân hàng V1 không đủ điều kiện pháp lý để cấp tín dụng ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội để làm rõ căn cứ là Công ty C có đáp ứng đầy đủ các điều kiện được cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ, theo đúng quy định của Ngân hàng N1 và V1.

- Căn cứ Văn bản số 1042/BXD-QLN ngày 04/6/2013 của Bộ X gửi Ngân hàng N1 về việc danh mục dự án nhà ở xã hội được vay vốn đầu tư, tại Phụ lục số 02, số thứ tự A5 có tên dự án khu nhà ở chung cư cho công nhân KCN P, tỉnh Thái Bình, Chủ đầu tư Công ty C, tiến độ thực hiện từ năm 2013 đến năm 2016.

Như vậy, Dự án của Công ty C thuộc sự điều chỉnh của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Thông tư số 25/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng N1 hướng dẫn cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội và Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 Quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02 ngày 07/01/2013 của Chính phủ.

Nghị định 100 quy định các nội dung sau:

(i) Quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10:

"Điều 10. Huy động vốn phát triển nhà ở xã hội

... 2. Nguồn vốn ngoài ngân sách do các thành phần kinh tế (bao gồm cả hộ gia đình, cá nhân) thực hiện đầu tư phát triển nhà ở xã hội bao gồm: ...b) Vay vốn

ưu đãi từ Ngân hàng C1 hoặc từ các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định; vay vốn tín dụng tại Chương II của Nghị định này".

Quy định tại khoản 2 Điều 17: Nguồn vốn cho vay ưu đãi để thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

... 2. Nguồn vốn cho vay ưu đãi từ các tổ chức tín dụng: Căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trong từng thời kỳ do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, ngân sách nhà nước cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để cho các đối tượng tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội vay ưu đãi với lãi suất không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong cùng thời kỳ.

Thông tư 25 quy định các nội dung sau:

(i) Quy định tại khoản 3 Điều 2: Đối tượng áp dụng:... 3. Các tổ chức tín dụng được chỉ định triển khai cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội (sau đây gọi là tổ chức tín dụng được chỉ định) là các tổ chức tín dụng do Ngân hàng N1 (sau đây gọi là Ngân hàng N1) xem xét, quyết định trong từng thời kỳ".

(ii) Quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 3: Nguyên tắc cho vay:... 4. Các tổ chức tín dụng được chỉ định thực hiện việc cho vay ưu đãi hỗ trợ nhà ở xã hội bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về tín dụng và pháp luật có liên quan.

5. Tổ chức tín dụng được chỉ định có trách nhiệm xem xét, thẩm định, quyết định cho vay đối với khách hàng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về cho vay và tự chịu trách nhiệm về quyết định cho vay của mình".

Thông tư 11 quy định: Điểm b khoản 2 Điều 1 quy định đối tượng áp dụng:

... b) Ngân hàng cho vay theo quy định tại Thông tư này bao gồm:

- Ngân hàng N2;
- Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1;
- Ngân hàng thương mại cổ phần C2;
- Ngân hàng thương mại cổ phần N3;
- Ngân hàng thương mại cổ phần P"

Như vậy từ các căn cứ, quy định V1 đã nêu ra ở trên, thì thẩm quyền tổ chức tín dụng cho vay đối với dự án của Công ty C phải do Ngân hàng N1 xem xét và quyết định trong số 05 Ngân hàng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 Thông tư 11.

- V1 nhận thấy Ngân hàng N1- Chi nhánh tỉnh T đã ban hành Công văn số 439/THB-NCTH ngày 04/11/2013 chỉ định Ngân hàng TMCP N3- Chi nhánh tỉnh T là tổ chức tín dụng được chỉ định cho vay đối với dự án này. Vì vậy, V1 xác định, V1 không thỏa mãn điều kiện để cấp tín dụng đối với dự án của Công ty C.

Thứ hai: V1 không nhận được hồ sơ dự án, hồ sơ chứng minh vốn tự có tham gia dự án, hồ sơ chứng minh nguồn thu, hồ sơ pháp lý của Công ty C và các hồ sơ khác liên quan theo quy định tại Thông tư 39 của Ngân hàng N1 từ Công ty C liên quan đến việc cấp tín dụng để có căn cứ xem xét.

Thứ ba: Hồ sơ dự án của Công ty C xuất trình tại Tòa án không đủ điều kiện vay vốn ưu đãi để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

- Căn cứ các hồ sơ Công ty C đã xuất trình tại Tòa án và khoản 2 Điều 15 Nghị định 100 quy định: Vay vốn ưu đãi để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.... 2. Điều kiện được vay vốn đối với các đối tượng quy định tại Điểm a và Đ b Khoản 1 Điều này: c) Đã có quyết định giao đất hoặc đã có quyền sử dựng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng...d) Đã được cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng...đ) Có mức vốn tối thiểu tham gia vào dự án, phương án vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay".

Như vậy, hồ sơ dự án của Công ty C còn thiếu Xác nhận đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, Giấy phép xây dựng và chứng minh vốn tối thiểu tham gia dự án.

Thứ tư: Về quyền tự chủ của tổ chức tín dụng:

- Căn cứ Điều 5 Quyết định 1627 và Điều 3 Thông tư 39 quy định: "Tổ chức tín dụng tự chịu trách nhiệm về quyết định cho vay của mình. Không một tổ chức, cá nhân nào được can thiệp trái pháp luật vào quyền tự chủ trong quá trình cho vay và thu hồi nợ của tổ chức tín dụng".

- Căn cứ Điều 7 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 cũng quy định: Quyền tự chủ hoạt động...1. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng N4 có quyền tự chủ trong hoạt động kinh doanh và tự chịu trách nhiệm về kết quả kinh doanh của mình. Không tổ chức, cá nhân nào được can thiệp trái pháp luật vào hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

2. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng N4 có quyền từ chối yêu cầu cấp tín dụng, cung ứng các dịch vụ khác nếu thấy không đủ điều kiện, không có hiệu quả, không phù hợp với quy định của pháp luật".

Như vậy, việc cho vay hay không cho vay hoàn toàn do quyền tự chủ của V1, các văn bản đã nêu rõ không một tổ chức hoặc cá nhân nào có quyền can thiệp vào quyền tự chủ này. Đồng thời, tổ chức tín dụng có quyền từ chối yêu cầu cấp

tín dụng nếu thấy không đủ điều kiện, không hiệu quả và không phù hợp với quy định của pháp luật.

Thứ năm: Về thời hạn cấp tín dụng đã hết:

- Căn cứ Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc số 29012016 ngày 29/01/2016 giữa V1 và Công ty C với mục đích: Tài trợ thực hiện Dự án "Khu nhà ở chung cư cho công nhân khu công nghiệp P", thời hạn: 24 tháng kể từ ngày 29/01/2016 đến ngày 29/01/2018.

Như vậy, bên cạnh các nguyên nhân V1 đã trình bày nêu trên thì đến thời điểm hiện tại, Cam kết tín dụng giữa V1 với Công ty C đã hết hiệu lực, do thời hạn chỉ quy định trong vòng 2 năm kể từ ngày 29/01/2016.

2- Về các yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty C:

- Sau khi xem xét Đơn khởi kiện bổ sung của Công ty C đề nghị Tòa án áp dụng các Điều 351, Điều 354, Điều 360 Bộ luật Dân sự năm 2015, đồng nghĩa với việc Công ty C xác định bồi thường thiệt hại phát sinh từ nghĩa vụ trong các Văn bản đã ký kết giữa Công ty C và V1. V1 cho rằng các yêu cầu của Công ty C là không có căn cứ, cụ thể như sau:

Thứ nhất: Các Văn bản đã ký kết không có các điều khoản phạt vi phạm nghĩa vụ.

Thứ hai: Căn cứ Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015: Trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ...3. Bên có nghĩa vụ không phải chịu trách nhiệm dân sự nếu chứng minh được nghĩa vụ không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của bên có quyền".

V1 không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào đối với Công ty C, việc không cấp tín dụng là do V1 không có thẩm quyền, Công ty C không cung cấp hồ sơ vay vốn cũng như không đủ điều kiện vay vốn.

Thứ ba: Công ty C không chứng minh được thiệt hại đã xảy ra (nếu có) do lỗi của V1. Đồng thời, Công ty C không xuất trình được các căn cứ cụ thể về việc có thiệt hại thực tế phát sinh từ Cam kết thu xếp tài chính và Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc. Căn cứ quy định tại Điều 361 Bộ luật Dân sự năm 2015, Công ty C cần xuất trình các hóa đơn, chứng từ, văn bản của các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định rõ tổn thất vật chất thực tế như quy định tại Điều 361 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ các căn cứ trên, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty C.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 157/2025/KDTM-ST ngày 29/12/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH C đối với Ngân hàng TMCP V về việc buộc Ngân hàng TMCP V phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cấp tín dụng cho vay hỗ trợ chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với số tiền là 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng) với lãi suất là 5%/năm, thời hạn cho vay tối đa là 15 năm và bồi thường số tiền hỗ trợ ưu đãi lãi suất là 10.913.404.462 đồng (Mười tỷ chín trăm mười ba triệu bốn trăm linh bốn nghìn bốn trăm sáu mươi hai 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 06/01/2026 Công ty TNHH C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

* Người đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày:

Công ty và Ngân hàng đã ký cam kết thu xếp tài chính và Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc, mục đích tài trợ thực hiện Dự án khu nhà ở chung cư cho công nhân khu công nghiệp P. Công ty đã ủy quyền cho Ngân hàng về việc đánh giá tài sản bảo đảm đồng thời đã nhiều lần gửi Đơn xin vay vốn và bộ hồ sơ vay vốn cho Ngân hàng, tuy nhiên Ngân hàng không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc. Bộ hồ sơ vay vốn Công ty đã gửi Ngân hàng gồm các tài liệu sau: Bản dự toán, bản vẽ thi công, bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy hoạch 1/500, phê duyệt phòng cháy chữa cháy.

Ngân hàng đã cam kết thu xếp tài chính và ký hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc với Công ty thì Ngân hàng phải có nghĩa vụ giải ngân theo thỏa thuận trong mọi trường hợp. Dự an xây dựng nhà ở xã hội của Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh T phê duyệt về số tiền hỗ trợ lãi suất khi vay vốn ngân hàng. Do Ngân hàng không cấp tín dụng nên Công ty bị thiệt hại số tiền hỗ trợ lãi suất là 10.913.404.462 đồng

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật dẫn đến việc bản án sơ thẩm kết luận không có căn cứ và mâu thuẫn, không khách quan.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Toà án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

1. Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH C trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được chấp nhận.

2. Xét kháng cáo của Công ty:

2.1. Về quá trình thu thập tài liệu chứng cứ tại cấp sơ thẩm:

Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: Cácc đương sự có nghĩa vụ cung cấp, giao nộp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Trong vụ án này, các đương sự đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Nguyên đơn không có đề nghị Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ nào khác. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các tài liệu chứng cứ do các đương sự giao nộp để giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

2.2. Về nội dung:

Ngày 29/01/2016, Công ty TNHH C và Ngân hàng TMCP V ký Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc số 29012016.

Xét thấy: Nguyên đơn và bị đơn là các pháp nhân được thành lập hợp pháp theo quy định của pháp luật đã giao kết Hợp đồng tự nguyện, nội dung Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

* Về yêu cầu buộc Ngân hàng phải cấp tín dụng theo Hợp đồng đã ký:

Điều 2.1 Hợp đồng quy định: Ngân hàng thực hiện việc cấp tín dụng đối với từng trường hợp cụ thể cho bên vay khi và chỉ khi:

- Bên vay và các bên liên quan (nếu có) đã đáp ứng đủ tất cả các điều kiện, thủ tục theo quy định của pháp luật có liên quan và theo yêu cầu của Ngân hàng và bên vay có đủ điều kiện, khả năng thực tế và điều kiện pháp lý để thực hiện cấp tín dụng.

Như vậy, Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc ký giữa Công ty và Ngân hàng là Hợp đồng có điều kiện theo quy định tại Điều 120 Bộ luật dân sự, nghĩa vụ cấp

tín dụng của Ngân hàng chỉ phát sinh khi đáp ứng các điều kiện theo thỏa thuận của Hợp đồng và quy định của pháp luật.

Điều 7 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định*: Tổ chức tín dụng xem xét, quyết định cho vay khi khách hàng có đủ các điều kiện sau:*

- Có phương án sử dụng vốn khả thi

- Có khả năng tài chính để trả nợ

Điều 9 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định*: Khi có nhu cầu vay vốn, khách hàng có trách nhiệm gửi cho tổ chức tín dụng các tài liệu chứng minh đủ điều kiện vay vốn theo quy định tại Điều 7 Thông tư này….*

Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ quy định*: Điều kiện được vay vốn đối với các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này:*

c) Đã có quyết định giao đất hoặc đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng.

d) Đã được cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng

đ) Có mức vốn tối thiểu tham gia vào dự án, phương án vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay.

e) Thực hiện đảm bảo tiền vay, thế chấp vay vốn theo quy định của pháp luật.

Như vậy, mặc dù Ngân hàng đã ký cam kết thu xếp tài chính và Hợp đồng cấp tín dụng nguyên tắc với Công ty nhưng theo quy định của pháp luật, để được Ngân hàng xem xét cấp tín dụng, Công ty phải gửi Ngân hàng B đề nghị vay vốn bao gồm các tài liệu chứng minh đủ điều kiện vay vốn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày đã gửi bộ hồ sơ đề nghị vay vốn cho Ngân hàng. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày Ngân hàng không nhận được bất kỳ bộ hồ sơ vay vốn do Công ty gửi. Xét thấy các tài liệu trong hồ sơ vụ án do Công ty G chỉ thể hiện Công ty đã gửi Đơn đề nghị vay vốn và bộ hồ sơ vay vốn qua đường bưu điện tuy nhiên tại mục người nhận của báo phát không có người ký nhận nên không có căn cứ xác định Ngân hàng đã nhận được các tài liệu do Công ty gửi. Công ty cũng không chứng minh được bộ hồ sơ đề nghị vay vốn bao gồm những tài liệu nào, những tài liệu đã gửi có đúng theo thỏa thuận của Hợp đồng và quy định của pháp luật không.

Mặt khác, theo trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa thì bộ hồ sơ vay vốn gồm các tài liệu sau: Bản dự toán, bản vẽ thi công, bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy hoạch 1/500, phê duyệt phòng cháy chữa cháy. Xét thấy: Mặc dù

nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dự án nhà ở xã hội được miễn giấy phép xây dựng, tuy nhiên để được vay vốn, Công ty cần phải có các tài liệu khác chứng minh đủ điều kiện vay vốn theo quy định tại Thông tư 39 của Ngân hàng N1 và Nghị định 100 của Chính phủ bao gồm phương án sử dụng vốn khả thi, khả năng tài chính trả nợ, chứng minh đã hoàn thành việc bồi thường giải phóng mặt bằng và mức vốn tối thiểu tham gia dự án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ trình bày dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng không xuất trình được các tài liệu chứng cứ chứng minh đã hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng hay chưa? Nếu đã thực hiện thì thời gian hoàn thành là khi nào cũng như các tài liệu chứng minh mức vốn tối thiểu tham gia dự án khả năng tài chính để trả nợ. Do Công ty không cung cấp các tài liệu liên quan dẫn đến việc Ngân hàng không có căn cứ để xem xét, giải ngân theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc Ngân hàng phải cấp tín dụng là có căn cứ.

* Về yêu cầu buộc Ngân hàng phải bồi thường số tiền hỗ trợ lãi suất là 10.913.404.462 đồng

Khoản 1 Điều 351 Bộ luật dân sự quy định: Bên có nghĩa vụ vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền.

Điều 360 Bộ luật dân sự quy định: Trường hợp có thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ gây ra thì bên có nghĩa vụ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Khoản 2 Điều 361 Bộ luật dân sự quy định: Thiệt hại về vật chất là tổn thất vật chất thực tế xác định được, bao gồm tổn thất về tài sản, chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế, khắc phục thiệt hại, thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút.

Xét thấy: Như đã phân tích ở trên, do Công ty không cung cấp cho Ngân hàng các hồ sơ liên quan đến việc xem xét cấp tín dụng nên xác định lỗi do Công ty. Mặt khác, Công ty cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh thiệt hại thực tế nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Công ty là có căn cứ.

Từ những phân tích trên thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

5. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH C.

2. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 157/2025/KDTM-ST ngày 29/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Hà Nội

3. Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH C phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000566 ngày 09/01/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;*
- *Toà án nhân dân Khu vực 2 – Hà Nội;*
- *Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội;*
- *Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2-Hà Nội;*
- *Đương sự;*
- *Lưu VP, HS.*

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

Trần Anh Tuấn