

Bản án số: 12/2025/KDTM-PT

Ngày 21 - 11 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng và hợp đồng thế chấp

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Tôn

Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2025/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 10 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2025/KDTM-ST ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 511/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp (gọi tắt là Quỹ Đầu tư).

Địa chỉ: Số D, H, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thùy L, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Việt P, chức vụ: Phó Trưởng phòng Kế hoạch - Tổng hợp Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đ (gọi tắt là Công ty Đ).

Địa chỉ: Số F L, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay

là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hồng K, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số D đường N, Phường B, quận B (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Thanh N, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số B D, phường T, quận T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Đ: Bà Lưu Thị Ngọc L1 Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị Hồng S, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số E N, Tổ A, khóm T, phường H, thành phố C (nay là phường C), tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Ông Đoàn Thanh N là người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Đ là bị đơn trong vụ án.

(Ông P, ông N có mặt; Luật sư N1 có đơn xin vắng mặt; Bà S vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn *Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp* (gọi tắt là *Quỹ Đầu tư*) do ông *Thái Việt P* đại diện theo ủy quyền trình bày:

Quỹ Đầu tư cho Công ty TNHH Đ (gọi tắt là Công ty Đ) vay vốn để thực hiện đầu tư dự án Trung tâm thương mại L3 (nay là Hồng Ngự P1) tại phường A, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Đồng Tháp theo Hợp đồng tín dụng đầu tư số: 02/2015/HĐTD-QĐTPT ngày 11/8/2015 và các Phụ lục Hợp đồng tín dụng đầu tư số 02.1/2015/PLHĐTD-QĐTPT ngày 18/8/2015, Phụ lục Hợp đồng tín dụng đầu tư số 02.2/2016/PLHĐTD ngày 12/12/2016, Phụ lục Hợp đồng tín dụng đầu tư số 02.3/2016/PLHĐTD ngày 15/5/2017 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng số 02 và các Phụ lục hợp đồng). Chi tiết như sau:

1. Hợp đồng tín dụng đầu tư: Mức vốn vay 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng), thời hạn vay 08 năm (kể từ ngày rút vốn lần đầu), lãi suất nợ trong hạn 9%/năm (tính trên số dư nợ trong hạn), lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất nợ trong hạn (tính trên nợ gốc và lãi chậm trả), kỳ hạn trả nợ gốc 03 tháng/kỳ, kỳ hạn trả lãi 03 tháng/kỳ, ngày đến hạn trả nợ của hợp đồng là ngày 25/6/2017, số vốn đã giải ngân thực tế 30.000.000.000 đồng.

2. Tài sản thế chấp gồm:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02.1/2015/HĐTCTS – QĐTPT ngày 11/8/2015 ký giữa Quỹ Đầu tư với Công ty Đ (sau đây viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 02.1). Tài sản thế chấp là tài

sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Trung tâm thương mại L3.

+ Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02.2/2015/TCQTS - QĐTPT ngày 11/8/2015 ký giữa Quỹ Đầu tư với Công ty Đ (sau đây viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 02.2). Thế chấp quyền khai thác Trung tâm thương mại L3.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02.3/2020/HĐTCQSĐĐ-QĐTPT ngày 27/8/2020 ký giữa Quỹ Đầu tư với bà Huỳnh Thị Hồng S (sau đây viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 02.3). Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 400772, sổ vào sổ cấp GCN: CS02226 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/9/2019, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, diện tích 92,6m², mục đích sử dụng: Đất ở đô thị.

Nay Quỹ Đầu tư yêu cầu Công ty Đ trả tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 25/10/2024 là 26.534.386.000 đồng (Gồm vốn gốc 12.443.256.000 đồng, lãi 14.091.130.000 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 26/10/2024 đến ngày Công ty Đ trả xong nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số 02 và các Phụ lục hợp đồng, với mức lãi suất: Lãi suất nợ trong hạn 9%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất nợ trong hạn. Trường hợp Công ty Đ không trả các khoản tiền nêu trên thì yêu cầu xử lý các Hợp đồng thế chấp số 02.1, số 02.2 và số 02.3.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông P đại diện theo ủy quyền của Quỹ Đầu tư yêu cầu Công ty Đ trả số tiền tính đến 27/5/2025 là 28.427.138.000 đồng. Trong đó tiền gốc 12.443.256.000 đồng, lãi trong hạn 3.477.250.000 đồng, lãi quá hạn 8.132.193.000 đồng, lãi phạt chậm trả 4.374.439.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 28/5/2025 cho đến khi trả xong nợ theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp Công ty Đ không trả các khoản tiền nêu trên thì yêu cầu công nhận các Hợp đồng thế chấp số 02.1, số 02.2 và số 02.3.

- Bị đơn Công ty TNHH Đ (gọi tắt là Công ty Đ) trình bày:

1. Ghi nhận Công ty Đ còn công nợ chưa thanh toán hết cho Q Đầu tư với số tiền gốc 12.443.256.000 đồng;

2. Công ty Đ xin được miễn toàn bộ lãi trong phần lãi phạt, lãi quá hạn đối với khoản vay chưa thanh toán đúng thời hạn đến điểm hiện tại, vì Công ty trong giai đoạn khó khăn và tái cấu trúc lại toàn bộ doanh nghiệp;

3. Công ty Đ xin Quỹ Đầu tư chấp thuận gia hạn thời gian thanh toán trong vòng quý II năm 2025 xin được thanh toán từng phần nợ gốc.

Sau ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 Công ty trong giai đoạn hoàn thiện và tái cấu lại bộ máy tổ chức, nhân sự cấp cao cũng như đang sắp xếp lại hoạt động kinh doanh cho phù hợp với tình hình hiện tại của thị trường cũng như của Doanh nghiệp. Với tâm huyết hoàn thiện và vận hành dự án tại địa bàn tỉnh Đồng Tháp, Công ty Đ1 để có thể đưa công trình vào kinh doanh trong năm 2025, Công ty rất mong nhận được sự chấp thuận của Quỹ Đầu tư.

Đối với các Hợp đồng thế chấp giữa Công ty Đ với Quỹ Đầu tư gồm: Hợp đồng thế chấp số 02.1, số B và số 02.3. Trường hợp Công ty Đ không có khả năng trả nợ Quỹ Đầu tư thì đề nghị Tòa án xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông N đại diện theo ủy quyền của Công ty Đ thống nhất trả số tiền nợ gốc 12.443.256.000 đồng, tiền lãi trong hạn 3.477.250.000 đồng tính đến ngày 27/5/2025, đối với số tiền lãi quá hạn 8.132.193.000 đồng và lãi phạt chậm trả 4.374.439.000 đồng xin Quỹ Đầu tư giảm lãi và thống nhất đề nghị công nhận các hợp đồng thế chấp giữa Công ty Đ và Quỹ Đầu tư; Đối với hợp đồng thế chấp giữa Quỹ Đầu tư và bà Huỳnh Thị Hồng S để bảo đảm vốn vay cho Công ty Đ thì không có ý kiến, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hồng S trình bày:* Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho bà S nhưng từ khi thụ lý đến nay không có ý kiến gì về yêu cầu của Quỹ Đầu tư.

Tại quyết định bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2025/KDTM-ST ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp) tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp.

1.1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ có trách nhiệm trả cho Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 27/5/2025 là 28.427.138.000 đồng (Hai mươi tám tỷ bốn trăm hai mươi bảy triệu một trăm ba mươi tám nghìn đồng), gồm nợ gốc 12.443.256.000 đồng, nợ lãi 15.983.882.000 đồng (trong đó lãi trong hạn 3.477.250.000 đồng, lãi quá hạn 8.132.193.000 đồng và lãi phạt chậm trả 4.374.439.000 đồng) và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 28/5/2025 theo Hợp đồng tín dụng đầu tư số 02/2015/HĐTD-QĐTPT ngày 11/8/2015 và các Phụ lục Hợp đồng tín dụng đầu tư số 02.1/2015/PLHĐTD-QĐTPT ngày 18/8/2015, Phụ lục Hợp đồng tín dụng đầu tư số 02.2/2016/PLHĐTD ngày 12/12/2016 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng đầu tư số 02.3/2016/PLHĐTD ngày 15/5/2017, đến ngày Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ trả xong cho Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành tài sản trong tương lai số 02.1/2015/HĐTCTS-QĐTPT ngày 11/8/2015 giữa người thế chấp tài sản Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ với người nhận thế chấp là Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp. Tài sản thế chấp bao gồm các tài sản hình thành trong tương lai của dự án Trung tâm thương mại L3 theo Hợp đồng tín dụng số 02/2015/HĐTD-QĐTPT ngày 11/8/2015, tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại phường A, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ GCN: CT03150, số bìa BX 604006 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 27/11/2014, diện tích 5.154,5m², hình thức sử

dụng: Sử dụng riêng, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm có hiệu lực kể từ ngày 13/8/2015.

1.3. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02.2/2015/PLHĐTD-QĐTPT ngày 11/8/2025 giữa người thế chấp tài sản Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ với người nhận thế chấp là Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp. Thế chấp quyền khai thác Trung tâm thương mại L3 (nay là Hồng Ngự P1) thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực từ ngày 11/8/2015.

1.4. Công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 02.3/2020/HĐTCQSĐĐ - QĐTPT ngày 27/8/2020 giữa người thế chấp là bà Huỳnh Thị Hồng S với người nhận thế chấp là Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp, tài sản thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 400772, số vào sổ cấp GCN CS 02226 với diện tích 92,6m², thửa 60, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, đất do bà Huỳnh Thị Hồng S ghi tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/9/2019 có hiệu lực kể từ ngày 27/8/2020.

Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền vay còn nợ gốc và lãi đầy đủ cho Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp, thì cơ quan Thi hành án dân sự có quyền xử lý tài sản đã thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp nói trên để thi hành án theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo 02 biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ cùng ngày 13/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp).

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

2.1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 136.427.000 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn đồng) đối với hợp đồng tín dụng và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đối với hợp đồng thế chấp tài sản. Tổng cộng Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ phải chịu 136.727.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

2.2. Buộc bà Huỳnh Thị Hồng S phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (đối với hợp đồng thế chấp tài sản).

2.3. Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 67.567.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai số 0012251, ngày 29/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/6/2025 ông Đoàn Thanh N đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số: 01/2025/KDTM-ST ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp) giải quyết giảm hoặc hủy bỏ lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt chậm trả.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Đoàn Thanh N đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ trình bày: Vẫn giữ kháng cáo, Công ty Đ có vay của Q Đầu tư số tiền gốc 30.000.000.000 đồng và có thế chấp tài sản, trong thời gian vay có trả tiền gốc và tiền lãi, đến ngày 27/5/2025 còn nợ tiền gốc 12.443.256.000 đồng, lãi trong hạn 3.477.250.000 đồng, lãi quá hạn 8.132.193.000 đồng và tiền lãi phạt chậm trả 4.374.439.000 đồng, Công ty Đ xin giảm hoặc hủy bỏ lãi trong hạn, lãi quá hạn, do Quỹ Đầu tư rút một phần yêu cầu khởi kiện tiền lãi phạt chậm trả 4.374.439.000 đồng, Công ty Đ đồng ý, tự nguyện chịu án phí theo bản án sơ thẩm.

Ông Thái Việt P đại diện theo ủy quyền của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp trình bày: Không đồng ý kháng cáo của Công ty Đ, do Hợp đồng tín dụng đầu tư số: 02/2015/HĐTD-QĐTPT giữa Quỹ Đầu tư và Công ty Đ được xác lập ký kết ngày 11/8/2015. Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, giao dịch giữa Quỹ Đầu tư và Công ty Đ ký kết trước ngày 01/01/2017, Quỹ Đầu tư xin rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu Công ty Đ trả tiền lãi phạt chậm trả 4.374.439.000 đồng, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm Quỹ Đầu tư rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu Công ty Đ trả tiền lãi phạt chậm trả 4.374.439.000 đồng, được Công ty Đ đồng ý, Hợp đồng thế chấp gắn liền với Hợp đồng tín dụng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Đ, bà S chịu án phí đối với hợp đồng thế chấp chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Đ. Căn cứ khoản 2, 4 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu Công ty Đ trả tiền lãi phạt chậm trả 4.374.439.000 đồng và sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2025/KDTM-ST ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của ông Đoàn Thanh N đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ (gọi tắt là Công ty Đ) nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai chỉ có ông P, ông N có mặt; Luật sư N1 có đơn xin vắng mặt; Bà S vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” và thụ lý giải quyết phù hợp với khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của Công ty Đ yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm giảm hoặc hủy bỏ lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt chậm trả.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về yêu cầu giảm hoặc hủy bỏ lãi trong hạn, lãi quá hạn. Quỹ Đầu tư yêu cầu Công ty Đ trả số tiền tính đến 27/5/2025 là 24.052.699.000 đồng, trong đó tiền gốc 12.443.256.000 đồng, lãi trong hạn 3.477.250.000 đồng, lãi quá hạn 8.132.193.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 28/5/2025 cho đến khi trả xong nợ theo hợp đồng tín dụng.

Trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của Quỹ Đầu tư, Công ty Đ thể hiện: Quỹ Đầu tư cho Công ty Đ vay vốn để thực hiện đầu tư dự án Trung tâm thương mại L3 (nay là Hồng Ngự P1) theo Hợp đồng tín dụng đầu tư số: 02/2015/HĐTD-QĐTPT ngày 11/8/2015 và các Phụ lục Hợp đồng tín dụng đầu tư số 02.1/2015/PLHĐTD-QĐTPT ngày 18/8/2015, Phụ lục Hợp đồng tín dụng đầu tư số 02.2/2016/PLHĐTD ngày 12/12/2016, Phụ lục Hợp đồng tín dụng đầu tư số 02.3/2016/PLHĐTD ngày 15/5/2017.

Hợp đồng tín dụng đầu tư: Mức vốn vay 30.000.000.000 đồng, thời hạn vay 08 năm (kể từ ngày rút vốn lần đầu), lãi suất nợ trong hạn 9%/năm (tính trên số dư nợ trong hạn), lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất nợ trong hạn (tính trên nợ gốc và lãi chậm trả), kỳ hạn trả nợ gốc 03 tháng/kỳ, kỳ hạn trả lãi 03 tháng/kỳ, ngày đến hạn trả nợ của hợp đồng là ngày 25/6/2017, số vốn đã giải ngân thực tế 30.000.000.000 đồng.

Căn cứ vào các điều, khoản của hợp đồng đã ký kết thì Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Quỹ Đầu tư đã nhiều lần nhắc nhở và tạo điều kiện về thời gian để thanh toán các khoản nợ. Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa Công ty Đ thống nhất còn nợ Quỹ Đầu tư số tiền gốc

12.443.256.000 đồng, tiền lãi trong hạn 3.477.250.000 đồng, tiền lãi quá hạn 8.132.193.000 đồng và đại diện của Công ty Đ trình bày số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn là đúng, việc xin giảm hoặc hủy bỏ lãi trong hạn, lãi quá hạn không được Quỹ Đầu tư đồng ý. Do đó, kháng cáo của Công ty Đ đối với phần này là không có cơ sở, Quỹ Đầu tư yêu cầu Công ty Đ có trách nhiệm thanh toán tính đến ngày 27/5/2025 số tiền gốc 12.443.256.000 đồng, tiền lãi trong hạn 3.477.250.000 đồng, lãi quá hạn 8.132.193.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu giảm hoặc hủy bỏ lãi phạt chậm trả. Căn cứ Hợp đồng tín dụng đầu tư số: 02/2015/HĐTD-QĐTPT giữa Quỹ Đầu tư và Công ty Đ được xác lập ký kết ngày 11/8/2015.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của 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.

“1. 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 Luật Các tổ chức tín dụng và văn 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 Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng”.

Như vậy, Hợp đồng tín dụng đầu tư số: 02/2015/HĐTD-QĐTPT giữa Quỹ Đầu tư và Công ty Đ được xác lập ký kết ngày 01/01/2017, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Quỹ Đầu tư buộc Công ty Đ trả tiền lãi phạt chậm trả 4.374.439.000 đồng là chưa phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm Quỹ Đầu tư rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu Công ty Đ trả tiền lãi phạt chậm trả 4.374.439.000 đồng, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của Quỹ Đầu tư được Công ty Đ đồng ý và tự nguyện chịu án phí theo bản án sơ thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu Công ty Đ trả tiền lãi phạt chậm trả 4.374.439.000 đồng.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Đ chịu án phí đối với H tín dụng là phù hợp, do Hợp đồng thế chấp gắn liền Hợp đồng tín dụng, việc buộc Công ty Đ và bà S chịu án phí đối với Hợp đồng thế chấp là chưa phù hợp nên sửa án phí đối với phần này.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của Công ty Đ có một phần căn cứ, tại phiên tòa phúc thẩm Quỹ

Đầu tư rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu Công ty Đ trả số lãi phạt chậm trả, nên hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trả tiền lãi phạt chậm trả và sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2025/KDTM-ST ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp).

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty Đ được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tại tiêu mục 2.2 mục 2 Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo 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, nộp tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng là thiếu sót nên rút kinh nghiệm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 299, khoản 2 Điều 148 và khoản 2, 4 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu Công ty TNHH Đ trả tiền lãi phạt chậm trả 4.374.439.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Đ.

3. Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 01/2025/KDTM-ST ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp.

4.1. Buộc Công ty TNHH Đ có trách nhiệm trả cho Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 27/5/2025 là 24.052.699.000 đồng (Hai mươi bốn tỷ không trăm năm mươi hai triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn đồng), gồm nợ gốc 12.443.256.000 đồng, nợ lãi 11.609.443.000 đồng (trong đó lãi trong hạn 3.477.250.000 đồng, lãi quá hạn 8.132.193.000 đồng) và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 28/5/2025 theo Hợp đồng tín dụng đầu tư số 02/2015/HĐTD-QĐTPT ngày 11/8/2015 và các Phụ

lục Hợp đồng tín dụng đầu tư số 02.1/2015/PLHĐTD-QĐTPT ngày 18/8/2015, Phụ lục Hợp đồng tín dụng đầu tư số 02.2/2016/PLHĐTD ngày 12/12/2016 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng đầu tư số 02.3/2016/PLHĐTD ngày 15/5/2017, đến ngày Công ty TNHH Đ trả xong cho Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp.

4.2. Công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành tài sản trong tương lai số 02.1/2015/HĐTCTS-QĐTPT ngày 11/8/2015 giữa người thế chấp tài sản Công ty TNHH Đ với người nhận thế chấp là Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp. Tài sản thế chấp bao gồm các tài sản hình thành trong tương lai của dự án Trung tâm thương mại L3 theo Hợp đồng tín dụng số 02/2015/HĐTD-QĐTPT ngày 11/8/2015, tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại phường A, thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ GCN: CT03150, số bìa BX 604006 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 27/11/2014, diện tích 5.154,5m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm có hiệu lực kể từ ngày 13/8/2015.

4.3 Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02.2/2015/PLHĐTD-QĐTPT ngày 11/8/2025 giữa người thế chấp tài sản Công ty TNHH Đ với người nhận thế chấp là Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp. Thế chấp quyền khai thác Trung tâm thương mại L3 (nay là Hồng Ngự P1) thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực từ ngày 11/8/2015.

4.4. Công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 02.3/2020/HĐTCQSĐĐ - QĐTPT ngày 27/8/2020 giữa người thế chấp là bà Huỳnh Thị Hồng S với người nhận thế chấp là Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp, tài sản thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 400772, số vào sổ cấp GCN CS 02226 với diện tích 92,6m², thửa đất số 60, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, đất do bà Huỳnh Thị Hồng S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/9/2019 có hiệu lực kể từ ngày 27/8/2020.

Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH Đ không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền vay còn nợ gốc và lãi đầy đủ cho Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp, thì cơ quan Thi hành án dân sự có quyền xử lý tài sản đã thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp nói trên để thi hành án theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo 02 biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ cùng ngày 13/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp).

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

5.1. Buộc Công ty TNHH Đ phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 136.427.000 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn đồng).

5.2. Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 67.567.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai số 0012251, ngày 29/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Đồng Tháp).

6. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH Đ không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000860, ngày 11/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Đồng Tháp).

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, 7a, 7b 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.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng TT-KT & THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Dữ).

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

Đã ký

Nguyễn Chí Dũng