

Số: 46 /TB-PVL

Hà Nội, ngày 05 tháng 06 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí

Mã chứng khoán: PVL

Trụ sở Công ty: Khu dịch vụ 2, tầng 6, Tòa nhà The Golden Palm, Số 21 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024. 37856969

E-mail: tchc@vpr.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần địa ốc Dầu khí nhận được Bản án số 55/2026/KDTM-ST ngày 16/04/2026 v/v “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Hà Nội (Án chưa có hiệu lực pháp luật).

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 05/06/2026 theo đường dẫn: <https://vpr.vn> (TIN TỨC -> CÔNG TY).

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu gửi kèm:

- Bản án số 55/2026/KDTM-ST.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Trịnh Quốc Khánh

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 – HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **55/2026/KDTM-ST**

Ngày: 16/4/2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Hạnh

2. Ông Nguyễn Minh Tuấn

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Thùy Dương** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 24/2025/TLST-KDTM ngày 03/10/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2026/QĐXX-KDTM ngày 23 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2026/QĐST-HPT ngày 12/02/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2026/QĐST-HPT ngày 16/3/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu Tư Nhà Đất Việt)

Trụ sở: Khu dịch vụ 2, Tầng 6, Tòa nhà The Golden Palm, số 21 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Quốc Khánh – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: PA1708, Tháp A, số 3 Tôn Thất Thuyết, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Gia Mạnh, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Số 8 ngõ 112 đường Phan Xích, xã Ô Diên, thành phố Hà Nội.

(Theo hợp đồng ủy quyền số 210/2025/HĐUQ ngày 02/10/2025)

(Ông Khánh, ông Mạnh có mặt tại phiên tòa)

Bị đơn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông (Tên viết tắt: PVT LAND.,JSC)

Trụ sở: Lô E1.2, đường Phạm Hùng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Án chưa có hiệu lực pháp luật



Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Lê Giang, sinh năm 1984 - Chức vụ: Tổng giám đốc

Nơi đăng ký HKTT: Số 8/299 Tây Sơn, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa (nay là phường Kim Liên), thành phố Hà Nội.

Nơi ở: Phòng 1503, tòa E The Manor Mỹ Đình, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Hương Giang, sinh ngày 04/5/2002

Địa chỉ liên hệ: 167 An Trạch, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 16/4/2026)

(Bà Vũ Hương Giang có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/08/2025 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Gia Mạnh trình bày:

Ngày 17/10/2018, Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu Tư Nhà Đất Việt) và Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông (PVT) đã ký kết Hợp đồng mượn tiền với nội dung Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí sẽ cho Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông mượn số tiền: 14.000.000.000 đồng (mười bốn tỷ đồng). Mục đích vay để thực hiện dự án Nam Đàn Plaza.

Theo đúng nội dung hợp đồng đã ký kết, Công ty Cổ phần đầu tư Nhà đất Việt đã chuyển tiền cho bị đơn lần lượt các ngày:

Ngày 17/10/2018: Chuyển số tiền: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) - Theo giấy chuyển tiền của TPBANK ngày 17/10/2018

Ngày 18/10/2018: Chuyển số tiền: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) - Theo giấy chuyển tiền của TPBANK ngày 18/10/2018

Ngày 22/10/2018: Chuyển số tiền: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) - Theo giấy chuyển tiền của TPBANK ngày 22/10/2018

Ngày 29/10/2018: Chuyển số tiền: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) - Theo uỷ nhiệm chi của VPBank ngày 29/10/2018

Tổng số tiền mà Công ty Cổ phần đầu tư Nhà đất Việt đã chuyển cho Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông là: 14.000.000.000 đồng (Mười bốn tỷ đồng).

Về việc trả nợ: Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông đã trả lại cho Công ty Cổ phần đầu tư Nhà đất Việt số tiền như sau: Ngày 24/12/2018: Trả số tiền: 707.780.000 đồng (Bảy trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm tám mươi nghìn đồng). Ngày 10/01/2020: Trả số tiền: 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng). Ngày 14/10/2022: Trả số tiền: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Đến ngày 11/01/2023, hai bên tiến hành ký kết Thư xác nhận công nợ, theo đó tại thời điểm ngày 11/01/2023, hai bên xác nhận Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông còn nợ Công ty Cổ phần Nhà đất Việt số tiền: 11.292.220.000 đồng (Mười một tỷ,

hai trăm chín mươi hai triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng). Đến ngày 30/5/2023, Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông trả thêm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt số tiền: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Như vậy, tính đến ngày 30/05/2023, tổng số tiền mà Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông đã trả lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt là: 3,207,780,000 đồng (Ba tỷ, hai trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm tám mươi nghìn đồng).

Số tiền Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông còn nợ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt là: **10.792.220.000 đồng** (Mười tỷ, bảy trăm chín mươi hai triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng).

Suốt từ đó đến nay, đã hơn 02 năm nhưng Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông không trả thêm bất kỳ khoản tiền nào cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt.

Liên tiếp các ngày 09/07/2025 và ngày 30/07/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt đã làm văn bản số 66/CV-Vpro và văn bản số 81/CV-Vpro để yêu cầu Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông thanh toán số tiền còn nợ là: **10.792.220.000 đồng** (Mười tỷ, bảy trăm chín mươi hai triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng).

Tại đơn khởi kiện Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt) số tiền: **10.792.220.000 đồng** (Bằng chữ: Mười tỷ, bảy trăm chín mươi hai triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng).

2. Buộc Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông phải chịu lãi chậm trả đối với khoản tiền nêu trên tính từ ngày 07/8/2025 đến khi Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông hoàn tất việc thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt theo quy định tại khoản 4 Điều 466 và khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện đòi tiền:

Hợp đồng mượn tiền ngày 17/10/2018 thể hiện rõ nội dung Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt cho Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông (PVT) mượn số tiền: 14 tỷ đồng. Đến ngày 11/01/2023, hai bên tiến hành ký kết **Thư xác nhận công nợ**, theo đó tại thời điểm ngày 11/01/2023, hai bên xác nhận Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông còn nợ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt số tiền là: **11.292.220.000 đồng** (Mười một tỷ, hai trăm chín mươi hai triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng). Đây đều là các chứng cứ rõ ràng có xác nhận của hai bên do đó không cần chứng minh thêm.

Sau thời điểm chốt công nợ ngày 11/01/2023 Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông chỉ trả thêm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt số tiền là 500.000.000 đồng vào ngày 30/05/2023.

Căn cứ khoản 1 Điều 469 BLDS 2015 quy định:

“Điều 469. Thực hiện hợp đồng vay không kỳ hạn

1. Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn và không có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản và bên vay cũng có quyền trả nợ vào bất cứ lúc nào, nhưng

phải báo cho nhau biết trước một thời gian hợp lý, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Theo quy định trên, do Hợp đồng mượn tiền giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt và Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông không quy định thời hạn trả tiền, không quy định mức lãi suất nên Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt có quyền đòi lại tài sản bất cứ lúc nào.

Đồng thời, trước khi khởi kiện ra Toà án, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt cũng đã gửi liên tiếp các văn bản yêu cầu trả tiền vào các ngày 09/07/2025 và ngày 30/07/2025 để yêu cầu Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông trả tiền vay nhưng đều không được phản hồi.

Đến ngày 07/08/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt mới gửi đơn khởi kiện tới Toà án để yêu cầu giải quyết là đã hơn 30 ngày kể từ ngày yêu cầu Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông trả lại tài sản.

Do đó, việc hiện nay Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt kiện đòi Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông trả số tiền **10.792.220.000 đồng** (Bằng chữ: Mười tỷ, bảy trăm chín mươi hai triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng) là hoàn toàn có căn cứ và đúng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ cho yêu cầu tính lãi: Căn cứ theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại 2005 quy định về tiền lãi do chậm thanh toán cũng như quy định tại Điều 11 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP thì mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường mà Tòa án căn cứ để quyết định mức lãi suất chậm trả là mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của ít nhất 03 Ngân hàng thương mại (Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam) trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi Tòa án đang giải quyết tại thời điểm thanh toán (thời điểm xét xử sơ thẩm). Vụ án trên đang được giải quyết và chuẩn bị đưa ra xét xử sơ thẩm tại Tòa án nhân dân khu vực 4-Hà Nội, thuộc địa bàn thành phố Hà Nội, nên mức lãi suất chậm trả áp dụng cho vụ án sẽ căn cứ vào mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của 03 ngân hàng nêu trên tại địa bàn thành phố Hà Nội hiện nay. Theo thông tin nguyên đơn thu thập qua mạng lãi suất ngắn hạn của 3 ngân hàng trên hiện nay như Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam lãi suất cho vay ngắn hạn là 6 đến 7.5%/ năm; Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam là 6,2 % đến 7,2 %/ năm; Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là 8% đến 8,38 %/ năm; Như vậy lãi suất nợ quá hạn trung bình của ba ngân hàng là trên 10%/ năm. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đề nghị áp dụng mức lãi suất là 10%/ năm. Nay tại phiên tòa dựa trên tinh thần thiện chí giải quyết vấn đề, nguyên đơn chỉ đề nghị áp dụng mức lãi suất là 7%/ năm đối với khoản lãi chậm thanh toán của bị đơn.

Về thời điểm tính lãi: Điều 469 Bộ luật dân sự quy định: “Điều 469. Thực hiện hợp đồng vay không kỳ hạn

1. Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn và không có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản và bên vay cũng có quyền trả nợ vào bất cứ lúc nào, nhưng phải

báo cho nhau biết trước một thời gian hợp lý, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Mặc dù ngày ngày 09/07/2025 và ngày 30/07/2025 PVL có gửi thông báo yêu cầu trả tiền tới địa chỉ trụ sở của bị đơn nhưng đã qua 30 ngày Công ty PVT không phản hồi. Khi Công ty cổ phần đầu tư Nhà đất Việt khởi kiện lên Tòa cũng đồng thời gửi cho Công ty Cổ phần địa ốc dầu khí Viễn thông đơn khởi kiện qua dịch vụ bưu điện để thông báo việc nguyên đơn đã gửi đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hà Nội, bị đơn đã nhận được thông báo ngày 7/8/2025, do đó tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả khoản lãi chậm trả kể từ ngày 7/8/2025. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi kể từ ngày 11/11/2025 là ngày chính thức phía Công ty PVT nhận được thông báo thụ lý của Tòa án

Đối với trình bày của bị đơn: Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông cho rằng không biết đến khoản tiền nợ này và cho rằng giám đốc Công ty thời kỳ đó là ông Nguyễn Hưng Bường rút tiền từ tài khoản của Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông. Đây là vấn đề riêng nội bộ trong công ty bị đơn, không liên quan đến nguyên đơn. Khoản nợ giữa nguyên đơn và bị đơn là rõ ràng, đây là quan hệ hợp đồng giữa hai doanh nghiệp và cho đến nay bị đơn vẫn chưa hoàn tất việc trả tiền cho nguyên đơn. Do đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn theo đúng quy định của pháp luật.

Theo các tài liệu trong vụ án, bị đơn do người đại diện theo pháp luật của bị đơn là bà Nguyễn Thị Lê Giang trình bày:

Bà Nguyễn Thị Lê Giang là đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông, bà Giang tiếp quản công ty từ ngày 31/5/2023. Khi bà Giang tiếp quản và được bàn giao lại công ty, các giấy tờ còn thiếu nhiều, không có các hợp đồng chính, các khoản thu, các khoản phải trả của công ty, các báo cáo tài chính bà chỉ được cung cấp bản photo chứ không được cung cấp bản gốc hay các hợp đồng vay mượn, các khoản phải thu phải trả. Sau khi được tòa án thông báo thụ lý và được sao chụp hợp đồng mượn tiền bà Giang mới biết bị đơn có khoản vay đối với Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí vì hiện tại trên báo cáo tài chính của công ty và khoản tiền vay do Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí đang đòi bị đơn không khớp nhau. Các khoản tiền chi ra và rút ra tại Công ty bị đơn trước khi bà Giang tiếp quản không được cập nhật trên báo cáo tài chính và sổ sách.

Sau khi được sao chụp trong hồ sơ KDTM thụ lý số 24/2025/TLST-KDTM ngày 3/10/2025 tại Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hà Nội và đối chiếu lại các giấy tờ photo còn lại của Công ty thì bà Giang thấy các khoản tiền vay của nguyên đơn đã được rút ra và người rút là ông Nguyễn Hưng Bường - là chủ tịch hội đồng quản trị đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông lúc bấy giờ, ông Bường là người ký hợp đồng mượn tiền, khi ông Bường rút tiền chỉ có giấy rút tiền và đề nghị tạm ứng với lý do để phục vụ sản xuất kinh doanh cho Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông nhưng không có thông tin ông Bường chi khoản tiền này vào hoạt động nào trong công

ty. Số tiền vay mà nguyên đơn đang đòi bị đơn có trước khi bà Giang được tiếp quản lại công ty nên bà chưa nắm được.

Ngày 27/3/2026 tại văn bản trình bày ý kiến của bị đơn, bị đơn có quan điểm: Đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn về số tiền nợ gốc 10.792.220.000 đồng (Mười tỷ, bảy trăm chín mươi hai triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng), bị đơn công nhận bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc nêu trên. Đối với số tiền nợ lãi bà Giang có ý kiến: bà mua lại cổ phần của Công ty từ năm 2022, khi nhận lại tất cả hồ sơ giấy tờ không có khoản vay. Bà đề nghị nguyên đơn miễn giảm toàn bộ phần nợ lãi cho bị đơn.

Tại phiên tòa:

***Đại diện theo pháp luật của nguyên đơn ông Trịnh Quốc Khánh và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Gia Mạnh thống nhất trình bày:** Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về số tiền nợ gốc, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về thời gian bắt đầu tính lãi và mức lãi suất, cụ thể nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông phải trả cho Công ty Cổ phần địa ốc dầu khí số tiền nợ gốc là: 10.792.220.000 đồng (Mười tỷ, bảy trăm chín mươi hai triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng).

2. Buộc Công ty cổ phần địa ốc dầu khí viễn thông phải chịu lãi chậm trả đối với khoản tiền gốc nêu trên tính từ 11/11/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm 16/04/2026 (05 tháng 5 ngày), lãi suất 7% /năm, thành tiền:

10.792.220.000 đồng x 7% x 155/365 = 320.809.827 đồng

Tổng số tiền gốc và lãi nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn là: **11.113.029.827 đồng** (Mười một tỷ, một trăm mười ba triệu, không trăm hai mươi chín nghìn, tám trăm hai mươi bảy đồng)

3. Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục tuyên về số tiền chậm thi hành án của bị đơn cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với biện pháp bảo đảm hợp đồng theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng vay tiền, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu.

***Đại diện theo ủy quyền của bị đơn- bà Vũ Hương Giang trình bày:** Bị đơn xác nhận giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết “Hợp đồng mượn tiền” ngày 17/10/2018 như đại diện nguyên đơn trình bày. Bị đơn công nhận bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 10.792.220.000 đồng (Mười tỷ, bảy trăm chín mươi hai triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng) theo Hợp đồng mượn tiền ngày 17/10/2018 ký giữa bên A là Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt (VPRO) với bên B là Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông.

Đối với số tiền lãi: bị đơn không đồng ý chi trả số nợ lãi do đây là hợp đồng mượn tài sản chứ không phải hợp đồng vay tài sản. Hơn nữa trong hợp đồng không có quy định về lãi nên căn cứ Điều 494 và 496 Bộ luật dân sự, bị đơn không có nghĩa vụ trả tiền lãi cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay nếu nguyên đơn đồng ý không yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi thì bị đơn sẽ thanh toán ngay tại phiên tòa cho nguyên đơn số tiền

200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền nợ gốc. Nếu nguyên đơn vẫn yêu cầu cả tiền lãi thì bị đơn sẽ không thanh toán ngay số tiền 200.000.000 đồng cho nguyên đơn.

***Đại diện nguyên đơn:** không đồng ý với quan điểm của bị đơn cho rằng hợp đồng giữa hai bên là Hợp đồng mượn tài sản vì ngay tại Điều 495 BLDS đã quy định về đối tượng của hợp đồng mượn tài sản là: “*Tất cả những tài sản không tiêu hao đều có thể là đối tượng của Hợp đồng mượn tài sản*”. Ở đây đối tượng của Hợp đồng là tiền không phải là tài sản không tiêu hao. Mục đích của việc bị đơn vay là để thực hiện dự án Nam Đàn Plaza.

***Đại diện bị đơn:** bị đơn chấp nhận hợp đồng giữa các bên là hợp đồng vay tài sản nhưng trong hợp đồng không thỏa thuận về lãi nên bị đơn không chấp nhận trả lãi cho nguyên đơn.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Hà Nội** phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng, thời gian chuyển hồ sơ để Viện kiểm sát nghiên cứu là đúng với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán khoản nợ gốc và lãi cho nguyên đơn theo yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa. Cụ thể:

1. Buộc Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông phải trả cho Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí số tiền nợ gốc là: **10.792.220.000 đồng** (Mười tỷ, bảy trăm chín mươi hai triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng).

2. Buộc Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông phải chịu lãi chậm trả đối với khoản tiền gốc nêu trên tính từ 11/11/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm 16/04/2026 (05 tháng 5 ngày), lãi suất 7% /năm, số tiền:

10.792.220.000 đồng x 7% x 155/365 = 320.809.827 đồng

Tổng số tiền gốc và lãi là: **11.113.029.827 đồng** (Mười một tỷ, một trăm mười ba triệu, không trăm hai mươi chín nghìn, tám trăm hai mươi bảy đồng)

3. Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục tuyên về số tiền chậm thi hành án của bị đơn cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định của pháp luật.

Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại và các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét, đánh giá khách quan toàn diện các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền, quan hệ pháp luật và thủ tục tố tụng:

1.1 Về thẩm quyền:

Xét thấy: Nguyên đơn Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí khởi kiện bị đơn Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông có trụ sở theo đăng ký kinh doanh tại Lô E1.2, đường Phạm Hùng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội về tranh chấp Hợp đồng vay tài sản. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí đối với bị đơn là Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hà Nội.

1.2 Về quan hệ pháp luật: Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí khởi kiện Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông yêu cầu Tòa án tuyên Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông phải trả số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng vay tài sản đã ký kết giữa các bên. Do đó quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng vay tài sản” theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung và hiệu lực của Hợp đồng:

Theo lời khai của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình thể hiện: Ngày 17/10/2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt nay là Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí và Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông đã ký kết hợp đồng vay tài sản. Bị đơn cũng đã xác nhận giữa hai bên có ký kết hợp đồng vay tài sản nêu trên. Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình và lời khai của nguyên đơn, sự thừa nhận của bị đơn, có cơ sở để xác định: Giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết 01 hợp đồng vay tài sản ngày 17/10/2018.

[2.1] Hiệu lực của Hợp đồng: Xét hợp đồng vay tài sản ký kết ngày 17/10/2018, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào các quy định của pháp luật về việc giao kết hợp đồng, căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của các bên có cơ sở xác định hợp đồng do người đại diện hợp pháp của hai bên ký kết, đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức, nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định các Điều 398, 401, 463 Bộ luật dân sự, nên có hiệu lực thi hành. Do vậy, xác định Hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng như cam kết trong hợp đồng và các Điều 465, 466, 469 Bộ luật dân sự.

[2.2] Về việc thực hiện Hợp đồng: Theo các tài liệu do nguyên đơn xuất trình thể hiện: Nguyên đơn đã thực hiện đúng các nghĩa vụ của nguyên đơn theo như trong hợp đồng hai bên đã ký kết. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Về số tiền nợ gốc:

Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận: Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông còn nợ Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí số nợ gốc là 10.792.220.000 đồng nên Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông thanh toán số tiền nợ gốc nêu trên là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 463 và Điều 466 Bộ luật dân sự 2015

nên được chấp nhận. Buộc Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí số tiền nợ gốc là **10.792.220.000 đồng** (Mười tỷ, bảy trăm chín mươi hai triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng).

[3.2]. Về số tiền nợ lãi:

Xét thấy: Trong Hợp đồng mượn tiền ngày 17/10/2018 các bên không thỏa thuận về lãi suất, không thỏa thuận thời hạn trả nợ nên Hội đồng xét xử xác định đây là “Hợp đồng vay không kỳ hạn và không có lãi” theo khoản 1 Điều 469 Bộ luật Dân sự.

Đối với việc chậm thanh toán, Điều 306 Luật Thương mại quy định: *“Trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền hàng hay chậm thanh toán thù lao dịch vụ và các chi phí hợp lý khác thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.”*

Căn cứ theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại 2005 quy định về tiền lãi do chậm thanh toán thì mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường mà Tòa án căn cứ để quyết định mức lãi suất chậm trả là mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của ít nhất 03 Ngân hàng thương mại (Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam) trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi Tòa án đang giải quyết tại thời điểm thanh toán (thời điểm xét xử sơ thẩm). Vụ án trên đang được giải quyết xét xử sơ thẩm tại Tòa án nhân dân khu vực 4- Hà Nội, thuộc địa bàn thành phố Hà Nội, nên mức lãi suất chậm trả áp dụng cho vụ án sẽ căn cứ vào mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của 03 ngân hàng nêu trên tại địa bàn thành phố Hà Nội hiện nay. Theo thông tin nguyên đơn thu thập qua mạng lãi suất ngắn hạn của 3 ngân hàng trên hiện nay như Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam lãi suất cho vay ngắn hạn là 6 đến 7.5%/ năm; Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam là 6,2 % đến 7,2 %/ năm; Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là 8% đến 8,38 %/ năm; Như vậy lãi suất nợ quá hạn trung bình của ba ngân hàng là trên 10%/ năm. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đề nghị áp dụng mức lãi suất chậm trả là 10%, tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về mức lãi suất, chỉ đề nghị áp dụng mức lãi suất là 7%/ năm đối với khoản lãi chậm thanh toán của bị đơn. Yêu cầu của nguyên đơn và sự thay đổi yêu cầu khởi kiện về mức lãi suất là tự nguyện, có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với thời điểm bắt đầu tính lãi: Điều 469 Bộ luật Dân sự quy định về thực hiện hợp đồng vay không kỳ hạn như sau: *“1. Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn và không có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản và bên vay cũng có quyền trả nợ vào bất cứ lúc nào, nhưng phải báo cho nhau biết trước một thời gian hợp lý, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”*

Tại hồ sơ vụ án bút lục số 02,02A, thể hiện ngày 07/8/2025 Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông đã nhận được đơn khởi kiện của nguyên đơn gửi chuyển phát nhanh qua đường bưu điện; Tài liệu này chứng minh nguyên đơn đã báo cho bị đơn biết nguyên đơn đã khởi kiện đến Tòa.

Ngoài ra tại Điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP quy định về xác định thời điểm xét xử và thời gian chậm trả như sau:

3. “Thời gian chậm trả” hướng dẫn tại các điều 3, 4 và 5 Nghị quyết này được xác định như sau:

a) Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn thì thời gian chậm trả nợ gốc bắt đầu kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày hết “thời gian hợp lý” đến thời điểm xét xử sơ thẩm. “Thời gian hợp lý” quy định tại Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 477 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 469 của Bộ luật Dân sự năm 2015 do Tòa án căn cứ vào từng trường hợp cụ thể để xem xét, quyết định nhưng không quá 03 tháng kể từ ngày thông báo;”

Theo quy định trên, thì “thời gian hợp lý” là không quá 03 tháng và đối với hợp đồng vay không kỳ hạn, thời gian chậm trả nợ gốc bắt đầu kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày hết “thời gian hợp lý” đến thời điểm xét xử sơ thẩm; nên cần lấy mức thời gian báo trước tối đa 03 tháng tính từ ngày bị đơn nhận được đơn khởi kiện của nguyên đơn để tính thời điểm bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Bị đơn nhận được đơn khởi kiện của nguyên đơn là ngày 07/8/2025 nên thời gian hợp lý để tính thời điểm bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ là ngày 8/11/2025. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về thời điểm bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi kể từ ngày 11/11/2025 là ngày bị đơn nhận được thông báo thụ lý của Tòa án. Việc thay đổi về thời gian nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm trả kể từ ngày 11/11/2025 là sự tự nguyện của nguyên đơn và yêu cầu thanh toán tiền lãi của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận: Buộc Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông phải chịu số tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền gốc với mức lãi suất 7%/ năm; thời gian tính lãi từ ngày 11/11/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm 16/04/2026 (155 ngày).

Thành tiền: $10.792.220.000 \text{ đồng} \times 7\% \times 155/365 = 320.809.827 \text{ đồng}$ (Ba trăm hai mươi triệu, tám trăm linh chín nghìn, tám trăm hai mươi bảy đồng).

Từ những nhận định ở trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông phải trả cho Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí số tiền gốc và lãi tính từ ngày 11/11/2025 đến ngày 16/4/2026 là **11.113.029.827 đồng** (Mười một tỷ, một trăm mười ba triệu, không trăm hai mươi chín nghìn, tám trăm hai mươi bảy đồng). Trong đó:

Nợ gốc: **10.792.220.000 đồng**

Nợ lãi: **320.809.827 đồng**

Do Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền nợ lãi nên quan điểm của bị đơn cho rằng do trong Hợp đồng không quy định về việc trả tiền lãi nên bị đơn không có nghĩa vụ trả lãi cho nguyên đơn là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Nguyên đơn Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 235; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 357; Điều 463; Điều 466; Điều 468 và Điều 469 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 306 Luật thương mại;

- Điều 6 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ngày 11/01/2019 hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí (tên cũ: Công ty cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt) đối với bị đơn là Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông.

Buộc Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông phải trả cho Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí số tiền gốc và lãi tính đến ngày 16/4/2026 là **11.113.029.827 đồng** (Mười một tỷ, một trăm mười ba triệu, không trăm hai mươi chín nghìn, tám trăm hai mươi bảy đồng), trong đó:

Nợ gốc: **10.792.220.000 đồng** (Bằng chữ: Mười tỷ, bảy trăm chín mươi hai triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng)

Nợ lãi: **320.809.827 đồng** (Ba trăm hai mươi triệu, tám trăm linh chín nghìn, tám trăm hai mươi bảy đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí:

+ Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí Viễn Thông phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 119.113.030 đồng (*Một trăm mười chín triệu, một trăm mười ba nghìn, không trăm ba mươi đồng*).

+ Trả lại Công ty Cổ phần Địa Ốc Dầu Khí 59.396.110 đồng (*Năm mươi chín triệu, ba trăm chín mươi sáu nghìn, một trăm mười đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010143 ngày 03/10/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Hà Nội.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND cùng cấp;
- Cơ quan THA dân sự;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa



Lê Thị Thảo