

**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: **63/2026/KDTM-PT**
Ngày 15 tháng 04 năm 2026
V/v: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ từ
hợp đồng chuyển nhượng cổ phần

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC DẦU KHÍ
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 51
Ngày: 18 tháng 05 năm 2026

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai
Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Linh và ông Hoàng Chí Nguyễn
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà
Đinh Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 04 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 12/2026/KDTM-TLPT ngày 27/01/2026 về việc “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 26/2025/KDTM-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 133/2026/QĐ-PT ngày 04/03/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Viện Dầu khí Việt Nam

Địa chỉ trụ sở: Số 167 Trung Kính, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Tư - Phó Viện trưởng phụ trách

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Thế Hiệp, sinh năm 1983; Số CCCD 027083018949 cấp ngày 25/8/2021 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thị Vân Hà và Phạm Thị Kiều Hưng - Công ty Luật TNHH Famik; Địa chỉ: P12A01, tháp B, tòa nhà Hong Kong Tower, số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội (Có mặt).

Bị đơn: Công ty cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt

Địa chỉ 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 - Tổng Giám đốc (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Dương Quang Hà - Công ty Luật TNHH Tâm Anh - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Viện Dầu khí Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Viện Dầu khí”) là đơn vị khoa học công nghệ tự trang trải kinh phí được Tập đoàn Dầu khí Việt Nam quyết định thành lập theo Quyết định số 339/QĐ-DKVN ngày 29/01/2007. Sau đó Viện Dầu khí được chuyển đổi sang tổ chức khoa học và công nghệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0109000022 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 10/07/2008.

Công ty cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt (sau đây gọi tắt là “Công ty Nhà đất Việt”) có mã số doanh nghiệp là 0102380872 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/10/2007. Công ty Nhà đất Việt có số vốn điều lệ là 500.000.000.000 đồng với gần 80 ngành nghề kinh doanh và lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn (sau đây gọi tắt là “Công ty Dầu khí Sài Gòn”) có tên cũ là Công ty cổ phần Nghiên cứu Dầu khí Miền Nam được thành lập từ năm 2009 với mã số thuế là 0308362732. Công ty Dầu khí Sài Gòn có vốn điều lệ là 128.000.000.000 đồng, người đại diện theo pháp luật là ông Bùi Hữu Nam - chức danh: Tổng Giám đốc.

Quá trình làm việc giữa các bên, Viện Dầu khí và Công ty Nhà đất Việt đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Dầu khí Sài Gòn, cụ thể:

a. Hợp đồng chuyển nhượng 49/2009/PVPL-VPI

Ngày 28/07/2009, Công ty Nhà đất Việt đã chuyển nhượng 12.500.000 cổ phần Công ty Dầu khí Sài Gòn cho Viện Dầu khí theo Hợp đồng chuyển nhượng số 49/2009/PVPL-VPI. Việc chuyển nhượng đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Dầu khí Sài Gòn chấp thuận và Công ty Dầu khí Sài Gòn cũng đã hoàn tất thủ tục thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 21/10/2009. Các Bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và thanh lý đối với Hợp đồng này.

Viện Dầu khí và Công ty Nhà đất Việt không có tranh chấp, khiếu kiện nào liên quan đến Hợp đồng 49/2009/PVPL-VPI.

b. Hợp đồng chuyển nhượng 0106/2011/PVL-VPI

Ngày 06/01/2011, Viện Dầu khí chuyển nhượng 12.500.000 cổ phần tương đương 97,66% vốn điều lệ của Công ty Dầu khí Sài Gòn cho Nhà đất Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI. Việc chuyển nhượng theo

nội dung của Hợp đồng 0106/2011/PVL-PVI đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty Dầu khí Sài Gòn chấp thuận và hoàn tất thủ tục thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh ngày 24/02/2011.

Tuy thủ tục thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh đã được hoàn tất nhưng Công ty Nhà đất Việt vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Viện Dầu khí số tiền là **13.933.972.603 đồng**, đây là số tiền lãi chậm trả phát sinh thêm do Công ty Nhà Đất Việt chậm thanh toán từ ngày 24/02/2011 đến ngày 31/12/2012.

Ngày 17/09/2018, tại Biên bản họp số 4082/BB-VPI-VPRO, Viện Dầu khí và Công ty Nhà đất Việt đã thống nhất “lãi chậm trả phát sinh số tiền là **13.933.972.603 đồng** sẽ được Công ty Nhà đất Việt trả cho Viện Dầu khí trong vòng 03 năm hoặc trong thời gian này chuyển nhượng được dự án do Công ty Nhà đất Việt đang sở hữu sẽ phải thanh toán ngay cho Viện Dầu khí”.

Trong quá trình thực hiện thỏa thuận tại Biên bản họp số 4082/BB-VPI- VPRO, hàng quý/năm Viện Dầu khí đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu xác nhận khoản nợ và thanh toán cho Công ty Nhà Đất Việt, bao gồm một số văn bản sau: Văn bản số 3353/VDKVN-KHTC ngày 16/07/2019; Văn bản số 5339/VDKVN-KHTC ngày 22/10/2019; Văn bản số 1132/VDKVN-KHTC ngày 20/01/2020; Văn bản số 4901/VDKVN-KHTC ngày 09/10/2020; Văn bản số 203/DKVN-KHTC ngày 12/01/2021; Văn bản số 1973/VDKVN-KHTC ngày 15/4/2021; Văn bản số 5366/VDKVN-KHTC ngày 11/10/2021; Văn bản số 6629/VDKVN-KHTC ngày 23/11/2021;

Bên cạnh đó, Công ty Nhà đất Việt cũng đã có các văn bản xác nhận còn nợ Viện Dầu khí số tiền là **13.933.972.603 đồng**, cụ thể:

- Văn bản số 2755/VDKVN-KHTC ngày 09/7/2018: Nhà đất Việt xác định công nợ phải trả đến ngày 30/6/2018 bao gồm khoản lãi trả chậm;

- Văn bản số 86A/CV-VPro ngày 25/2/2019 xác nhận khoản nợ lãi trả chậm đến 31/12/2018 với Viện Dầu khí;

- Văn bản số 426/CV-VPro ngày 23/7/2019; 621/CV-VPro ngày 28/10/2019; 28/CV-VPro ngày 10/2/2020 xác nhận khoản nợ lãi trả chậm tại các thời điểm 30/6/2019; 30/9/2019; 31/12/2019 với Viện Dầu khí.

Đồng thời, tại các báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2018, 2019, Công ty Nhà đất Việt đã có ghi nhận, thuyết minh riêng, chi tiết khoản nợ này với Viện Dầu khí.

Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn 03 năm theo thỏa thuận tại Biên bản họp số 4082/BB-VPI-VPRO (từ ngày 17/09/2018 đến ngày 17/09/2021), Công ty Nhà đất Việt vẫn không thực hiện việc thanh toán số tiền còn nợ Viện Dầu khí.

Hành vi vi phạm của Công ty Nhà đất Việt và hậu quả mà Viện Dầu khí phải gánh chịu: Viện Dầu khí có các trách nhiệm/nghĩa vụ tài chính với Tập đoàn Dầu khí Việt Nam, vốn nhà nước giao và việc thu hồi công nợ nhằm mục đích đảm bảo an toàn, không lãng phí, không để vốn nhà nước bị chiếm dụng.

Yêu cầu giải quyết tại Tòa án: Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Viện Dầu khí, Nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội xem xét, giải quyết các yêu cầu cụ thể sau:

- Buộc Công ty Nhà đất Việt trả toàn bộ số tiền **13.933.972.603 đồng**;
- Buộc Công ty Nhà đất Việt tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tính lãi kể từ ngày 10/02/2020 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn trình bày:

Công ty Nhà đất Việt nhất trí với phần trình bày của nguyên đơn về thời gian và quá trình ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 49/2009/PVPL-VPI và Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI cũng như nội dung của các Hợp đồng nêu trên.

Tuy nhiên, về hiệu lực của 02 hợp đồng trên, ông có ý kiến như sau:

Đối với Hợp đồng 49/2009/PVPL-VPI: Các Bên đã thực hiện Hợp đồng số 49 bằng việc bên phía Viện dầu khí chuyển trả cho Đất Việt số tiền 100 tỷ đồng, và còn nợ Đất Việt 25 tỷ đồng. Vì lý do Viện Dầu khí không thanh toán đầy đủ số tiền nên các bên đồng ý làm biên bản thanh lý Hợp đồng số 49. Tại thời điểm đó, bên Viện Dầu khí đã đăng ký tại Sở kế hoạch đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên chủ sở hữu của Công ty cổ phần Dầu khí Miền Nam.

Đối với Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số 0106/2011/PKHAYPI ngày 06/01/2011: Sau khi hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý đối với Hợp đồng 49 thì cùng ngày đó, hai bên đã ký kết Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI để hoàn trả lại cổ phần và bên Đất Việt hoàn lại số tiền đã nhận từ phía Viện Dầu khí theo Hợp đồng 49.

Sau đó, cá nhân ông Nguyễn Đức Sáu với tư cách là Chủ tịch HĐQT của Công ty Nhà đất Việt đã ký kết Phụ lục với bên Viện Dầu khí trong đó có điều khoản về lãi làm phát sinh trách nhiệm của Đất Việt như yêu cầu của bên phía nguyên đơn trong vụ án này.

Đối chiếu với các văn bản, hợp đồng giao dịch giữa hai bên, Công ty Nhà đất Việt thấy rằng: Vì Hợp đồng 49 đã tiến hành thanh lý nên chưa phát sinh quyền sở hữu của Viện Dầu khí đối với cổ phần của Công ty Dầu khí Miền nam, Do vậy, việc Viện Dầu khí bán tài sản không thuộc sở hữu của mình theo Hợp đồng 0106 là vô hiệu về mặt chủ thể, nên Viện Dầu khí yêu cầu Công ty Nhà Đất Việt thanh toán số

tiền lãi của Hợp đồng 0106 là không có căn cứ.

Đối với các văn bản nhận nợ của phía Công ty Nhà đất Việt mà nguyên đơn đã xuất trình, đại diện Bị đơn cho rằng: Nếu chỉ thực hiện theo Hợp đồng 0106 thì Công ty Nhà đất Việt sẽ trả nhưng vào thời điểm lúc ký các văn bản này, người ký văn bản không có đầy đủ thông tin về các giao dịch đã được lập trước đó giữ 02 bên. Đồng thời tình hình hoạt động của Công ty Nhà đất Việt vào thời điểm đó đang đứng trên bờ vực phá sản, các lãnh đạo cũ đã bị khởi tố và tạm giam trong các vụ án hình sự. Nay căn cứ vào các ý kiến của các cơ quan thanh tra, kiểm toán và luật sư, đồng thời xem xét tổng thể lại sự việc thì Công ty Nhà đất Việt không công nhận khoản nợ này và đã có nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông mới về vấn đề này.

Theo Hợp đồng 49, Viện Dầu khí đã thanh toán cho Công ty Nhà đất Việt số tiền 100 tỷ đồng, và Công ty Nhà đất Việt sẽ cung cấp đầy đủ chứng từ về việc Công ty Nhà đất Việt đã chuyển trả lại cho Viện Dầu khí số tiền 116 tỷ đồng. Giao dịch về cổ phần hiện nay đã khôi phục về phía Công ty Nhà đất Việt. Như vậy, trách nhiệm phải trả tiền hiện nay xét về bản chất phải là do Viện Dầu khí thanh toán trả lại cho Công ty Nhà đất Việt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bổ sung ý kiến: Việc Viện Dầu khí nhận chuyển nhượng cổ phần từ Công ty Đất Việt (công ty cũ) là phù hợp quy định của pháp luật; Không có quy định nào về việc phải thanh toán đủ 100% giá trị chuyển nhượng mới làm được thủ tục thay đổi cổ đông do chuyển nhượng cổ phần.

Đối với thẩm quyền ký kết các văn bản, văn bản nhận nợ của đại diện Đất Việt, phía luật sư có ý kiến như sau: Quá trình thực hiện Hợp đồng và nhận nợ giữa hai bên được thực hiện trong thời gian rất dài với rất nhiều văn bản nhận nợ và xác nhận công nợ và được ký kết bởi các cá nhân khác nhau của Công ty Đất Việt. Không có bất kỳ hành vi gian dối hoặc giả mạo nào được bị đơn chứng minh. Việc ông Hoàng Ngọc Sáu bị xử lý hình sự trong một vụ án khác làm phát sinh nghi ngờ về tính hợp pháp của giao dịch là không có cơ sở do thời điểm ký kết hợp đồng 0106 ông Hoàng Ngọc Sáu có đầy đủ thẩm quyền ký kết được quy định theo pháp luật và điều lệ công ty. Do đó, bị đơn cho rằng các cá nhân ký các văn bản trên không đúng thẩm quyền là chưa phù hợp.

Tại Bản án số 26/2025/KDTM-ST ngày 12/6/2025, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4), thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Viện dầu khí Việt Nam đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt.

Công ty Cổ phần đầu tư Nhà Đất Việt có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền là

21.317.069.319 đồng cho Viện dầu khí Việt Nam, trong đó số tiền nợ lãi là 13.933.972. 603 và tiền lãi tính từ ngày 10/2/2020 tạm tính đến ngày 28/5/2025 là 7.383.096.716 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 49/2009/PVPL-VPI ngày 28/7/2009, Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI ngày 6/1/2011 và các phụ lục kèm theo ký kết giữa Viện dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt.

Ngoài ra bản án tuyên về phần thi hành án dân sự, phần án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm: Ngày 26/6/2025, Công ty Nhà đất Việt kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Bị đơn cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án này, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã có vi phạm các quy định pháp luật về tố tụng, chưa căn cứ vào sự thật khách quan của vụ án, đồng thời áp dụng không đúng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án dẫn đến tước bỏ các quyền và lợi ích hợp pháp và chính đáng của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác nhận số tiền 13.933.927.603 đồng là tiền nợ lãi của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06/01/2011. Đề nghị hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận lãi của nợ lãi.

Đại diện Viện Kiểm sát thành phố Hà Nội có quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án: Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 285 BLTTDS.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán: Từ khi thụ lý đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định của pháp luật TTDS. Về thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm đảm bảo theo quy định tại Điều 286 BLTTDS. Tòa án đã chuyển hồ sơ và quyết định xét xử cho Viện KS đúng thời hạn theo quy định tại Điều 292 BLTTDS.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn, Bị đơn đã chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 BLTTDS.

Về nội dung: Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015; Bộ luật dân sự 2015; Án lệ 09/2016; Nghị quyết 326/2016 về án phí của Quốc hội.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty Nhà đất Việt

Sửa bản án KDTMST theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Viện dầu khí Việt Nam buộc Công ty Nhà đất Việt phải thanh toán cho Viện dầu khí Việt Nam số tiền nợ lãi 13.933.927.603 đồng.

Về án phí sơ thẩm: Sửa lại theo quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần Công ty Nhà đất Việt không phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn gửi trong hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định, do đó xác định kháng cáo hợp lệ theo quy định tại Điều 272, 273 BLTTDS.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền xét xử vụ án: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là những tranh chấp về kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1]. Xét tính hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng cổ phần vô hiệu của bị đơn Công ty Nhà đất Việt:

Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 49/2009/PVPL-VPI ngày 28/7/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06/01/2011 được ký kết giữa Viện dầu khí Việt Nam và Công ty Nhà đất Việt trên cơ sở tự nguyện. Đến thời điểm Viện dầu khí Việt Nam khởi kiện Công ty Nhà đất Việt cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng 49/2009/PVPL-VPI đã tiến hành thanh lý nên chưa phát sinh quyền sở hữu của viện Dầu khí đối với cổ phần của Công ty Dầu khí miền nam nên việc Viện dầu khí bán tài sản không thuộc sở hữu của mình theo Hợp đồng chuyển nhượng 49/2009/PVPL-VPI là vô hiệu về mặt chủ thể. Ông Nguyễn Ngọc Sáu với tư cách là chủ tịch HĐQT của Công ty Nhà đất Việt ký kết hợp đồng đã bị bắt tạm giam nên đề nghị xem xét có dấu hiệu hình sự hay không.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 27/09/2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã chuyển hồ sơ đến Công an quận Cầu Giấy để xem xét dấu hiệu tội phạm liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần trên và có văn bản đề nghị trả lời.

Ngày 01/11/2022, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy ban hành Quyết định số 03/QĐST-KDTM về việc Tạm đình chỉ giải quyết vụ án. Viện dầu khí Việt Nam

kháng cáo Quyết định tạm đình chỉ vụ án. Tại Quyết định số 104/2023/QĐ-PT của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết kháng cáo đối với Quyết định tạm đình chỉ đã quyết định: Giữ nguyên số Quyết định tạm đình chỉ số 03/QĐST-KDTM ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy. Tuy nhiên, Công an quận Cầu Giấy không có văn bản trả lời nên Tòa án tiếp tục tiến hành thủ tục tố tụng giải quyết vụ án.

Nhận thấy: Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng, hai bên có nhiều lần thay đổi, ký kết các hợp đồng qua các thời điểm khác nhau nhưng các hợp đồng chuyển nhượng và các văn bản liên quan đều được ký kết bởi người đại diện theo pháp luật của các bên tại từng thời điểm, với chữ ký và con dấu hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Đối với ông Hoàng Ngọc Sáu đã bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm tại Bản án số 204/2017/HSPT ngày 21/4/2017 về tội “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ” và tội “ Cố ý làm trái quy định của nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng” liên quan đến Hợp đồng số 18/2010/HĐDV ngày 9/9/2010 với Công ty cổ phần bất động sản xây lắp dầu khí Việt Nam về dịch vụ quản lý, khai thác, vận hành tòa nhà trung tâm thương mại văn phòng và chung cư Tòa nhà Petro Vietnam Landmark ở phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh và Dự án Linh Tây tại phường Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh với mức hình phạt là 30 năm tù. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI và Phụ lục số 01, ông Hoàng Ngọc Sáu giữ chức vụ Tổng Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật của Công ty Nhà đất Việt, có đầy đủ thẩm quyền ký kết theo quy định của pháp luật và điều lệ công ty. Vụ án hình sự liên quan đến cá nhân ông Sáu phát sinh sau thời điểm ký kết hợp đồng và không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng cổ phần giữa các bên. Do đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là hợp pháp phát sinh hiệu lực với các bên. Ngoài ra, ngày 17/09/2018, các bên lập Biên bản hợp số 4082/BB-VPI-VPRO xác nhận số tiền nợ gốc và nợ lãi của các hợp đồng trên. Công ty Nhà đất Việt đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc 43.500.000.000đồng. Theo Điều 129, Điều 132 BLDS2015 thì thời hiệu tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu đã hết. Đồng thời, Công ty Nhà đất Việt đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc cho Viện dầu khí Việt Nam. Vì vậy, Công ty Nhà đất Việt cho rằng các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần là vô hiệu và từ chối nghĩa vụ thanh toán là không có cơ sở.

[2]. Xét số tiền nợ lãi 13.933.972.603 đồng

Quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, Công ty nhà đất Việt chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Viện dầu khí số tiền chậm trả phát sinh do Công ty Nhà đất Việt chậm thanh toán từ ngày 24/2/2011 đến ngày 31/12/2012 là 13.933.972.603 đồng.

Tại Biên bản họp số 4082/BB-VPI-VPRO ngày 17/9/2018 hai bên thống nhất: *“Lãi chậm trả phát sinh số tiền là 13.933.927.603 đồng sẽ được Nhà đất Việt trả cho Viện dầu khí trong vòng 03 năm hoặc trong thời gian này chuyển nhượng được dự án do nhà đất Việt đang sở hữu sẽ phải thanh toán ngay cho Viện dầu khí”*. Viện dầu khí đã gửi rất nhiều công văn yêu cầu thanh toán cho Công ty Nhà đất Việt, công ty cũng đã có nhiều văn bản xác nhận nợ Viện dầu khí số tiền là 13.933.927.603 đồng thể hiện tại các văn bản số 2755/VDKVN-KHTC ngày 9/7/2018; văn bản số 86A/CV-VPro ngày 25/2/2019; văn bản số 426/CV-Vpro ngày 23/7/2019; 621/CV- Vpro ngày 28/10/2019; 28/CV-Vpro ngày 10/2/2020,... Viện dầu khí cũng nộp các báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2018, 2019, 2024 Công ty Nhà đất Việt đã ghi nhận chi tiết khoản nợ này với Viện Dầu khí. Theo Biên bản họp số 4082/BB-VPI-VPRO ngày 17/9/2018, Công ty Nhà đất Việt tự nguyện thừa nhận còn nợ Viện dầu khí Việt Nam số tiền nợ lãi 13.933.927.603 đồng và cam kết trả trong 03 năm. Điều này thể hiện Công ty Nhà đất Việt xác nhận nghĩa vụ thanh toán đối với khoản tiền lãi này. Đến hết thời hạn cam kết (năm 2021), Công ty Nhà đất Việt vẫn chưa thanh toán khoản tiền này cho Viện dầu khí. Vì vậy, bản án sơ thẩm buộc Công ty Nhà đất Việt thanh toán số tiền lãi 13.933.927.603 đồng cho Viện dầu khí Việt Nam là có căn cứ.

[3]. Đối với yêu cầu Công ty Nhà đất Việt trả tiền lãi tính từ ngày 10/2/2020 tạm tính đến ngày 28/5/2025 là 7.383.096.716 đồng

Theo Biên bản họp số 4082/BB-VPI-VPRO ngày 17/9/2018, Viện dầu khí Việt Nam và Công ty Nhà đất Việt đã bóc tách rõ rệt số tiền nợ gốc là 43.500.00.000đồng, lãi chậm trả phát sinh số tiền là 13.933.927.603đồng. Như vậy, số tiền 13.933.927.603đồng không nhập lãi vào gốc. Theo quy định tại Điều 357 và Điều 466 BLDS 2015, nghĩa vụ trả tiền chậm trả phát sinh lãi đối với *“số tiền chậm trả”*. Tuy nhiên, theo tinh thần của Án lệ số 09/2016/AL ngày 17/10/2016 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua, Tòa án chỉ chấp nhận việc tính lãi chậm trả trên số dư **nợ gốc** thực tế tại thời điểm thanh toán. Pháp luật hiện hành không quy định tính lãi trên nợ lãi trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản về việc nhập lãi vào gốc. Trong vụ án này, Biên bản họp số 4082/BB-VPI-VPRO ngày 17/9/2018 các bên không có nội dung thỏa thuận về việc tính lãi đối với số tiền nợ lãi 13.933.927.603 đồng nếu Công ty Nhà đất Việt chậm thanh toán. Ngoài ra, Công ty Nhà đất Việt đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc. Việc nghĩa vụ nợ gốc đã chấm dứt đồng nghĩa với việc không còn căn cứ để phát sinh thêm bất kỳ khoản lãi nào theo các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần trên. Số tiền 13.933.927.603đồng là số nợ lãi cũ đã được các bên thỏa thuận chốt lại, Viện dầu khí Việt Nam yêu cầu tính thêm lãi trên số tiền này là không phù hợp với nguyên tắc công

bằng và quy định của pháp luật về nghĩa vụ dân sự. Do đó, bản án sơ thẩm buộc Công ty Nhà đất Việt thanh toán cho Viện dầu khí Việt Nam số tiền lãi tính từ ngày 10/2/2020 tạm tính đến ngày 28/5/2025 là 7.383.096.716 đồng là không có cơ sở.

[4]. Xét kháng cáo của Công ty cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI và Phụ lục số 01; Theo Biên bản họp số 4082/BB-VPI-VPRO ngày 17/9/2018, Viện dầu khí Việt Nam và Công ty Nhà đất Việt đã bóc tách số tiền nợ gốc chưa thanh toán là 43.500.00.000 đồng, lãi chậm trả phát sinh số tiền là 13.933.927.603 đồng. Hai bên đã xác nhận thanh toán xong số tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng, chỉ còn số nợ lãi phát sinh chưa trả, bị đơn kháng cáo nội dung không phải có nghĩa vụ thanh toán khoản lãi 13.933.927.603 của Bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với số tiền lãi 7.383.096.716 đồng, nội dung kháng cáo này của bị đơn được hội đồng xét xử đã phân tích ở trên nên số tiền lãi phát sinh từ khoản tiền lãi mà cấp sơ thẩm chấp nhận là không có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy: Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Nhà đất Việt.

[5]. Án phí sơ thẩm: Sửa lại phần án phí sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

[6]. Án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên Công ty nhà đất Việt không phải nộp án phí phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề xuất phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015; Bộ luật dân sự 2015; Án lệ số 09/2016; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt. Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 26/2025/KDTM-ST ngày 12/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4), thành phố Hà Nội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Viện Dầu khí Việt Nam. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt phải thanh toán cho Viện Dầu khí Việt Nam số tiền **13.933.927.603 đồng**.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của 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. Án phí sơ thẩm: Công ty cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt phải chịu 121.933.928 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Viện Dầu khí Việt Nam phải chịu 115.383.097 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, được đối trừ số tiền 60.966.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0018204 ngày 28/02/2022 tại Chi cục Thi hành án quận Cầu Giấy (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4), thành phố Hà Nội. Viện Dầu khí Việt Nam còn phải nộp 54.417.097 đồng.

3. Án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006033 ngày 29/8/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 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 (ngày 15/4/2026).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hà Nội;
- TAND khu vực 4 - Hà Nội;
- VKSND khu vực 4 - Hà Nội;
- THADS TP. Hà Nội;
- Phòng THADS khu vực 4 – Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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



Phạm Thị Mai