

Bản án số: **01/2026/KDTM-ST**

Ngày: 07-01-2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng
tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kiều My.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Tiến Dũng, ông Đỗ Văn Dục.

- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Hồng Hà – Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Trang – Kiểm sát viên.

Từ ngày 30/12/2025 đến ngày 07/01/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2025/TLST- KDTM ngày 08 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2025/QĐXXST- KDTM ngày 02 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đ1; Địa chỉ trụ sở: Số F V, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Đại M - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Hồng Q – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm xử lý nợ kiêm Trưởng Phòng Quản lý nợ thuộc trung tâm xử lý nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Hoàng N, sinh năm 1992 – chức vụ: Chuyên viên Quan hệ khách hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H. Địa chỉ: Số A T, phường B, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

Bị đơn: Công ty cổ phần D. Địa chỉ trụ sở: Số C P, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L, sinh năm 1975 – Chức vụ: Tổng giám đốc. Địa chỉ: Số C P, phường B, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H. Địa chỉ trụ sở: Số B Bis N, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Hồng Q – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm xử lý nợ kiêm Trưởng Phòng Quản lý nợ thuộc trung tâm xử lý nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Hoàng N, sinh năm 1992 – chức vụ: Chuyên viên Quan hệ khách hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H. Địa chỉ: Số A T, phường B, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Trần Hoàng N trình bày như sau:

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và Công ty cổ phần D (bị đơn) đã ký 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014, bị đơn vay của Ngân hàng số tiền 16.000.000.000 đồng để bù đắp chi phí xây dựng Khách sạn S, thời hạn vay 84 tháng, kể từ ngày 29/4/2014, lãi suất theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/8/2019, bị đơn vay của Ngân hàng số tiền 5.000.000.000 đồng để bổ sung, bù đắp vốn lưu động phục vụ kinh doanh nhà hàng, khách sạn, bia và nước giải khát, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 09/08/2019, lãi suất theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân.

- Để bảo đảm cho khoản vay bị đơn đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng theo các hợp đồng như sau:

Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 0180/14/HĐTC-ĐL ngày 28/04/2014. Tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.948m²; địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk); mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; thời hạn sử dụng 50 năm, kể từ ngày 15/12/2000; nguồn gốc sử dụng do Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 925390 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/03/2014.

Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 5400/20MN/HĐBĐ ngày 22/04/2020. Tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 12, diện tích 316,2m², địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk); mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng 50 năm, kể từ ngày 15/12/2000; nguồn gốc sử dụng do Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 377569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/03/2020.

- Công ty Cổ phần Đ1 (nguyên đơn) là đơn vị mua nợ theo Hợp đồng mua bán nợ số 15.12/2021/HĐMNB/HDBank-MHD ngày 31/12/2021 giữa Ngân hàng và Công ty TNHH Đ2 và Hợp đồng mua bán nợ số 015.08/2022/HĐMBN/D&D-MHD ngày 22/9/2022 giữa Công ty TNHH Đ2 với nguyên đơn.

- Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán khoản vay nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả:

+ Theo hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014, số tiền tạm tính đến ngày 06/9/20214 gồm: Nợ gốc 1.415.758.492 đồng, nợ lãi trong hạn 14.388.488 đồng, nợ lãi quá hạn 820.895.051 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 07/09/2024 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

+ Theo hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/8/2019, số tiền tạm tính đến ngày 06/9/20214 gồm: Nợ gốc 4.404.604.048 đồng, nợ lãi trong hạn 0 đồng, nợ lãi quá hạn 2.868.306.390 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 07/09/2024 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Vụ án đã được giải quyết theo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2024/KDTM-ST ngày 06/09/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk). Ngày 13/6/2025 Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng đã có Quyết định giám đốc thẩm số 04/2025/KDTM-GĐT hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2024/KDTM-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk) về phần xử lý tài sản thế chấp.

Vì vậy, nay nguyên đơn kính đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đối với bị đơn:

- Giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số nợ tạm tính đến ngày 06/09/2024 là: 9.523.952.469 đồng và số tiền lãi phát sinh từ ngày 07/09/2024 đến khi bị đơn trả hết nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014, Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/08/2019.

- Trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ.

2. Quá trình giải quyết vụ án án và tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của bị đơn – ông Lê Ngọc L trình bày như sau:

Bị đơn thống nhất với nguyên đơn đối với các nội dung trình bày về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản. Đối với việc ngân hàng bán nợ cho Công ty mua bán nợ Công ty TNHH Đ2 và nguyên đơn theo quy định thì phía bị đơn không có ý kiến gì.

- Ngân hàng đã cho bị đơn vay tiền theo các Hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014, số tiền vay 16.000.000.000 đồng (*Mười sáu tỷ đồng*); thời hạn vay 84 tháng (từ ngày 29/04/2014 đến ngày 29/04/2021); Phương thức trả nợ: lãi trả hàng tháng, gốc trả hàng quý; Mục đích vay: Bù đắp chi phí xây dựng dự án khách sạn S1

Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/08/2019, số tiền vay 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*); thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 09/08/2019 đến ngày 09/08/2020); Phương thức trả nợ: Lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ; Mục đích vay: Bổ sung, bù đắp vốn lưu động phục vụ kinh doanh nhà hàng, khách sạn, bia và nước giải khát.

- Toàn bộ dư nợ vay tại Ngân hàng được đảm bảo bằng tài sản của bị đơn theo các hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 0180/14/HĐTC-ĐL ngày 28/04/2014. Tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.948m²; địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk); mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; thời hạn sử dụng 50 năm, kể từ ngày 15/12/2000; nguồn gốc sử dụng do Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 925390 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/03/2014.

Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 5400/20MN/HĐBĐ ngày 22/04/2020. Tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 12, diện tích 316,2m², địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk); mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng 50 năm, kể từ ngày 15/12/2000; nguồn gốc sử dụng do Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 377569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/03/2020.

- Quá trình thanh toán nợ của bị đơn cho Ngân hàng như sau: Thời gian bị đơn bắt đầu trả nợ từ tháng 7 năm 2014 cho đến 29 tháng 4 năm 2021. Ngành nghề kinh doanh của bị đơn bị ảnh hưởng nặng nề của đại dịch covid - 19 kéo dài gần ba năm. Sau đó lại tiếp tục bị ảnh hưởng tình hình an ninh chính trị trên địa bàn. Đặc biệt là vụ khủng bố 11/6/2023 tại huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Vì vậy, hoạt động kinh doanh của bị đơn lại càng khó khăn dẫn đến phát sinh nợ quá hạn tại ngân hàng. Vì vậy nguyên đơn đã tiến hành khởi kiện bị đơn. Tính đến ngày 06/09/2024, tổng số tiền mà bị đơn còn nợ nguyên đơn là 9.523.952.469 đồng (*Chín tỷ năm trăm hai mươi ba triệu chín trăm năm mươi hai nghìn bốn trăm sáu mươi chín đồng*); Trong đó: nợ gốc là 5.820.362.540 đồng (nợ gốc dài hạn

1.415.758.492 đồng, nợ gốc ngắn hạn 4.404.604.048 đồng); tổng nợ lãi trong hạn 14.388.488 đồng; tổng nợ lãi quá hạn 3.689.201.441 đồng và toàn bộ khoản nợ lãi phát sinh từ ngày 07/9/2024 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày thực tế bị đơn trả hết nợ cho nguyên đơn.

Đến nay, bị đơn vẫn gặp nhiều khó khăn nên chưa thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Đắc Lắc phát biểu quan điểm tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự; Điều 26 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết trong trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, gồm:

- Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.948m²; địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (nay là phường B, tỉnh Đắc Lắc); mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; thời hạn sử dụng 50 năm, kể từ ngày 15/12/2000; nguồn gốc sử dụng do Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 925390 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắc Lắc cấp ngày 26/03/2014.

- Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 12, diện tích 316,2m², địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (nay là phường B, tỉnh Đắc Lắc); mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng 50 năm, kể từ ngày 15/12/2000; nguồn gốc sử dụng do Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 377569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắc Lắc cấp ngày 16/03/2020.

Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, HĐXX nhận định:

[1] Về trình tự thủ tục: Nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải trả tổng số tiền vay theo các Hợp đồng tín dụng và trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Vụ án đã được xét xử tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2024/KDTM-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk); Tại Quyết định giám đốc thẩm số 04/2025/KDTM-GĐT ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng, quyết định: Hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2024/KDTM-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk) đã giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ1 với bị đơn Công ty Cổ phần D về phần xử lý tài sản thế chấp; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk) xét xử sơ thẩm lại phần xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đắk Lắk.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải trả tổng số tiền vay tạm tính đến ngày 06/09/2024 là 9.523.952.469 đồng (*Chín tỷ năm trăm hai mươi ba triệu chín trăm năm mươi hai nghìn bốn trăm sáu mươi chín đồng*) và số tiền lãi phát sinh từ ngày 07/09/2024 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014, Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/08/2019 cho đến khi bị đơn trả hết nợ vay. Trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm: Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 0180/14/HĐTC-ĐL ngày 28/04/2014 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 5400/20MN/HĐBĐ ngày 22/04/2020.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả tổng số tiền vay tạm tính đến ngày 06/09/2024 là 9.523.952.469 đồng (*Chín tỷ năm trăm hai mươi ba triệu chín trăm năm mươi hai nghìn bốn trăm sáu mươi chín đồng*) và số tiền lãi phát sinh từ ngày 07/09/2024 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014, Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/08/2019 cho đến khi bị đơn trả hết nợ vay, đã được giải quyết tại Bản án số 16/2024/KDTM-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk) nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với việc yêu cầu trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 0180/14/HĐTC-ĐL ngày 28/04/2014. Tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.948m²; địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk); mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; thời hạn sử dụng 50 năm, kể từ ngày 15/12/2000; nguồn gốc sử dụng do Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 925390 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/03/2014.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 5400/20MN/HĐBĐ ngày 22/04/2020. Tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 12, diện tích 316,2m², địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk); mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng 50 năm, kể từ ngày 15/12/2000; nguồn gốc sử dụng do Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 377569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/03/2020.

HĐXX xét thấy:

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 0180/14/HĐTC-ĐL ngày 28/04/2014 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 5400/20MN/HĐBĐ ngày 22/04/2020 được ký kết giữa bị đơn và Ngân hàng là do các bên tự nguyện ký kết để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014, Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/08/2019. Các Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng trình tự quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Việc bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là đúng quy định của pháp luật. Như vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 0180/14/HĐTC-ĐL ngày 28/04/2014 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 5400/20MN/HĐBĐ ngày 22/04/2020 được ký kết giữa bị đơn và Ngân hàng để thu hồi toàn bộ khoản nợ còn lại cho nguyên đơn.

Trường hợp bị đơn trả hết khoản nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn giấy tờ của tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 925390 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/03/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 377569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/03/2020, đứng tên Công ty Cổ phần D.

[3] Đối với chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*), đã chi phí xong. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng sau khi thu được của bị đơn.

[4] Về án phí: Căn cứ 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 292, 295, 299, 301, 302, 317, 318, 319, 323, 357, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng 2010;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ1.

Công ty Cổ phần Đ1 được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 0180/14/HĐTC-ĐL ngày 28/04/2014 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 5400/20MN/HĐBĐ ngày 22/04/2020 được ký kết giữa Công ty cổ phần D và Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H để thu hồi toàn bộ khoản nợ còn lại cho Công ty Cổ phần Đ1 theo Bản án số 16/2024/KDTM-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk). Tài sản thế chấp bao gồm:

+ Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.948m²; địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk); mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; thời hạn sử dụng 50 năm, kể từ ngày 15/12/2000; nguồn gốc sử dụng do Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 925390 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/03/2014.

+ Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 12, diện tích 316,2m², địa chỉ tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk); mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng 50 năm, kể từ ngày 15/12/2000; nguồn gốc sử dụng do Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 377569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/03/2020.

Sau khi Công ty cổ phần D trả hết khoản nợ cho Công ty Cổ phần Đ1 theo Bản án số 16/2024/KDTM-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk) thì Công ty Cổ phần Đ1 có nghĩa vụ trả lại cho Công ty cổ phần D các giấy tờ của tài sản thế chấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 925390 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/03/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 377569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/03/2020, đứng tên Công ty Cổ phần D.

2. Về chi phí tố tụng cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty cổ phần D phải chịu chi xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*).

Công ty Cổ phần Đ1 được nhận lại số tiền 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*) tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ sau khi thu được của Công ty cổ phần D.

3. Về án phí: Công ty cổ phần D phải chịu số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp quyết định 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 Điều 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Khu vực 1-Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- P.THADS Khu vực 1- Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu Hồ Sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Kiều My