TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số:16/2024/ KDTM-ST Ngày 06-09-2024 " V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

- ***Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:***

Thẩm phán – Chủ toạn phiên tòa: Ông Phạm Văn Vĩ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Lập Tiến

2.Bà Trần Thị Liên.

-***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Hoàng Xuân Trang- Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 09 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 44/2024/TLST-KDTM ngày 02/7/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 276/2024/QĐXX-ST ngày 19 tháng 08 năm 2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Công ty CP đầu tư D

Địa chỉ: 64 V, phường T, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người được ủy quyền: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H- chức vụ: Giám đốc trung tâm xử lý nợ- Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H

Địa chỉ: 25 Bis N, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đinh Hồng Q- Phó giám đốc trung tâm xử lý nợ(Có mặt)

Địa chỉ: Lầu 5, 69 P, phường 6, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng N- Chuyên viên quan hệ khách hàng(Có mặt).

Địa chỉ: 10 T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Bị đơn: Công ty cổ phần du lịch Đ.

Người đại diện Theo Pháp Luật: Ông Lê Ngọc L-Tổng giám đốc(Có mặt)

Địa chỉ: 03 P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H.

Ông Trần Hoàng N- Chuyện viên quan hệ khách hàng(Có mặt)

Địa chỉ: 10 T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1].Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn ông Trần Hoàng N trình bày:

Giữa Công ty CP Du lịch Đ và Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đắk Lắk (HDBank Đắk Lắk) đã ký kết 02 hợp đồng tín dụng:

- Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014 Công ty CP Du lịch Đ vay số tiền vay 16.000.000.000 đồng, Mục đích vay: Bù đắp chi phí xây dựng Dự án Khách sạn Sài Gòn Ban Mê; Thời hạn cho vay: 84 tháng, kể từ ngày 29/4/2014, lãi xuất theo quy định của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H tại thời điểm giải ngân.

Về tài sản thế chấp: Hợp đồng số 0180/14/HĐTC – ĐL, ký ngày 28/04/2014 giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đắk Lắk và Công ty CP Du lịch Đ thế chấp tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại hửa đất số: 145, Tờ bản đồ số: 18; Diện tích: 2.948 m^2; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT01314.

Tính đến ngày 06/9/2024 Công ty CP Du lịch Đ đã trả được Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H–Chi nhánh Đắk Lắk số tiền 14.584.241.508 đồng nợ gốc.

Công ty CP Du lịch Đ còn nợ gốc đến ngày 06/09/2024 chưa trả: 1.415.758.492 đồng; Dư nợ lãi trong hạn là: 14.388.488 đồng; lãi quá hạn: 820.895.051 đồng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/8/2019 Công ty CP Du lịch Đ vay số tiền 5.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung, bù đắp vốn lưu động phục vụ kinh doanh nhà hàng, khách sạn, bia và nước giải khát; Thời hạn cho vay: 12 tháng, kể từ 09/08/2019, lãi xuất theo quy định của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H tại thời điểm giải ngân.

Về tài sản thế chấp: Thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 5400/20MN/HĐBĐ, ký ngày 22/04/2020 giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đắk Lắk, thế chấp tài sản gắn liền với đất tọa lạc thửa đất số: 73; Tờ bản đồ số: 12, Diện tích: 316,2 m^2, Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Giấy tờ về quyền sở hữu: 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT02905.

Tính đến ngày 06/9/2024 Công ty CP Du lịch Đ đã trả được Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đắk Lắk số tiền 4.404.604.048 đồng nợ gốc.

Công ty CP Du lịch Đ nợ gốc đến ngày 06/9/2024 chưa trả : 4.404.604.048 đồng; Lãi trong hạn: 0 đồng, lãi quá hạn: 2.868306.390 đồng và toàn bộ khoản nợ lãi phát sinh từ ngày 01/07/2024 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày thực tế Công ty CP Du lịch Đ trả hết nợ gốc cho HDBank.

Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 15.12.2021/HĐMNB/HDBanK&D-MHD ngày 31/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H và Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD.

Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 015.08.2022/HĐMBN/D&D-MHD ngày 22/9/2022 giữa Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD và Công ty CP Đầu tư D.

Nay là Công ty CP Đầu tư D Kính đề nghị Toà án giải quyết:

Buộc Công ty Cổ phần Du lịch Đ thanh toán ngay cho Công ty CP Đầu tư D các khoản nợ; cụ thể theo 02 hợp đồng:

- Nợ gốc tính đến ngày 06/09/2024 chưa trả: 1.415.758.492 đồng; Dư nợ lãi trong hạn là: 14.388.488đồng; lãi quá hạn: 820.895.051 đồng và tiếp tục phải trả lãi phát sinh từ ngày 07/09/2024 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014 cho đến khi Công ty CP Du lịch Đtrả hết nợ gốc cho Công ty CP Đầu tư D.

-Nợ gốc tính đến ngày 06/9/2024 chưa trả: 4.404.604.048 đồng; Lãi trong hạn: 0 đồng, lãi quá hạn: 2.868.306.390 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 07/09/2024 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/8/2019 cho đến ngày thực tế Công ty CP Du lịch Đ trả hết nợ gốc cho HDBank.

Trường hợp Công ty cổ phần du lịch Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty CP Đầu tư D được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Công ty CP Đầu tư D; cụ thể:

Tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 145, Tờ bản đồ số: 18; Diện tích: 2.948 m^2; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đất đã được cấp 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT01314 đứng tên Công ty cổ phần du lịch Đ.

Tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số: 73; tờ bản đồ số: 12, diện tích: 316,2m^2, Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đã được cấp 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT02905 đứng tên Công ty cổ phần du lịch Đ.

2].Bị đơn Công ty cổ phần du lịch Đ trình bày:

Bị đơn thừa nhận lời trình bày của người được ủy quyền của nguyên đơn là đúng.

Giữa Công ty cổ phần du lịch Đ và Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đắk Lắk (HDBank Đắk Lắk) đã ký kết 02 hợp đồng tín dụng:

- Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014 vay số tiền vay 16.000.000.000 đồng, Mục đích vay: Bù đắp chi phí xây dựng Dự án Khách sạn Sài Gòn Ban Mê; Thời hạn cho vay: 84 tháng, kể từ ngày 29/4/2014 ,lãi xuất theo quy định của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H tại thời điểm giải ngân.

Về tài sản thế chấp: Hợp đồng số 0180/14/HĐTC – ĐL, ký ngày 28/04/2014 giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đắk Lắk và Công ty cổ phần du lịch Đ, thế chấp tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 145, Tờ bản đồ số: 18; Diện tích: 2.948 m^2; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT01314.

Tính đến ngày 06/9/2024 Công ty cổ phần du lịch Đ đã trả được Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H–Chi nhánh Đắk Lắk số tiền 14.584.241.508 đồng nợ gốc.

Công ty cổ phần du lịch Đ còn nợ gốc đến ngày 06/09/2024 chưa trả: 1.415.758.492 đồng; Dư nợ lãi trong hạn là: 14.388.488đồng; lãi quá hạn: 820.895.051 đồng và tiếp tục phải trả lãi phát sinh từ ngày 07/09/2024 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi Công ty cổ phần du lịch Đ trả hết nợ gốc cho HDBank.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/8/2019 vay số tiền 5.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung, bù đắp vốn lưu động phục vụ kinh doanh nhà hàng, khách sạn, bia và nước giải khát; Thời hạn cho vay: 12 tháng, kể từ 09/08/2019, lãi xuất theo quy định của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H tại thời điểm giải ngân.

Về tài sản thế chấp: Thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 5400/20MN/HĐBĐ, ký ngày 22/04/2020 giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đắk Lắk, thế chấp tài sản gắn liền với đất tọa lạc thửa đất số: 73; Tờ bản đồ số: 12, Diện tích: 316,2 m^2, Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Giấy tờ về quyền sở hữu: 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT02905.

Tính đến ngày 06/9/2024 Công ty CP Du lịch Đ đã trả được Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đắk Lắk số tiền 4.404.604.048 đồng nợ gốc.

Công ty cổ phần du lịch Đ nợ gốc đến ngày 06/9/2024 chưa trả: 4.404.604.048 đồng; Lãi trong hạn: 0 đồng, lãi quá hạn: 2.868306.390 đồng và toàn bộ khoản nợ lãi phát sinh từ ngày 01/07/2024 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày thực tế Công ty cổ phần du lịch Đ trả hết nợ gốc cho HDBank.

Nay là Công ty cổ phần đầu tư D khởi kiện buộc Công ty Cổ phần Du lịch Đ thanh toán ngay cho Công ty cổ phần Đầu tư D các khoản nợ theo 02 hợp đồng tín dụng thì công ty có ý kiến như sau:

Thời gian Công ty bắt đầu trả nợ từ tháng 7 năm 2014 cho đến 29 tháng 4 năm 2021, mặc dù ngành nghề kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng nặng nề của đại dịch covid – 19 kéo dài gần ba năm (từ năm đầu 2020 cho đến gần hết năm 2022) Công ty cũng đã tập trung mọi nguồn lực để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Tuy nhiên, sau dịch lại tiếp tục ảnh hưởng tình hình an ninh chính trị trên địa bàn. Đặc biệt là vụ khủng bố 11/6/2023 tại hai xã Eaktu và Eatiêu Huyện Cưkin, tỉnh Đắk Lắk. Vì vậy, hoạt kinh doanh của Công ty khó khăn lại chồng khó khăn cho nên việc thu xếp dòng tiền để thanh toán nợ vay gặp rất nhiều khó khăn, do đó đã phát sinh nợ quá hạn tại HDBank Chi nhánh Đắk Lắk kể từ tháng 5/2021nên Công ty cổ phần du lịch Đ đề nghị trả dần mỗi tháng 100.000.000 đồng đến khi trả hết nợ cho Công ty cổ phần đầu tư D. Trường hợp Công ty CP Đầu tư D không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa:

-Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký cũng như nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự.

-Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty CP Đầu tư D về việc:

Buộc Công ty Cổ phần Du lịch Đ thanh toán ngay cho Công ty CP Đầu tư D các khoản nợ; cụ thể theo 02 hợp đồng:

- Nợ gốc tính đến ngày 06/09/2024 chưa trả: 1.415.758.492 đồng; Dư nợ lãi trong hạn là: 14.388.488đồng; lãi quá hạn: 820.895.051 đồng và tiếp tục phải trả lãi phát sinh từ ngày 07/09/2024 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014 cho đến khi Công ty CP Du lịch Đ trả hết nợ gốc cho Công ty cổ phần đầu tư D.

-Nợ gốc tính đến ngày 06/9/2024 chưa trả: 4.404.604.048 đồng; Lãi trong hạn: 0 đồng, lãi quá hạn: 2.868.306.390 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 07/09/2024 theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/8/2019 cho đến ngày thực tế Công ty cổ phần du lịch Đ trả hết nợ gốc cho HDBank.

Trường hợp Công ty cổ phần Du lịch Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty CP Đầu tư Đ được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Công ty cổ phần đầu tư Đ; cụ thể:

Tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 145, Tờ bản đồ số: 18; Diện tích: 2.948 m^2; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đất đã được cấp 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT01314 đứng tên Công ty cổ phần du lịch Đ.

Tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số: 73; tờ bản đồ số: 12, diện tích: 316,2m^2, Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đã được cấp 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT02905 đứng tên Công ty cổ du lịch Đ.

-Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và chi phí thẩm định tài sản: Bị đơn Công ty cổ phần du lịch Đ phải chịu án phí và chi phí thẩm định tài sản theo quy định.

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, Hội đồng đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3, Điều 26, khoản 1, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét việc bị đơn Công ty cổ phần du lịch Đ thừa nhận có ký vay của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đắk Lắk 02 hợp đồng tín dụng; cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014 vay số tiền vay 16.000.000.000 đồng, Mục đích vay: Bù đắp chi phí xây dựng Dự án Khách sạn Sài Gòn Ban Mê; Thời hạn cho vay: 84 tháng, kể từ ngày 29/4/2014, lãi xuất theo quy định của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H tại thời điểm giải ngân.

Tài sản thế chấp được thế chấp theo Hợp đồng số 0180/14/HĐTC – ĐL, ký ngày 28/04/2014 giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đắk Lắk và Công ty cổ phần du lịch Đ tài sản thế chấp thuộc thửa đất số: 145, Tờ bản đồ số: 18; Diện tích: 2.948 m^2; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT01314 đưng tên Công ty cổ phần du lịch Đ.

Tính đến ngày 06/7/2024 Công ty cổ phần du lịch Đ đã trả được Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đắk Lắk số tiền 14.584.241.508 đồng nợ gốc.

Công ty cổ phần du lịch Đ nợ gốc đến ngày 06/09/2024 chưa trả: 1.415.758.492 đồng; Dư nợ lãi trong hạn là 14.388.488 đồng; lãi quá hạn: 820.895.050 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/8/2019 vay số tiền 5.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung, bù đắp vốn lưu động phục vụ kinh doanh nhà hàng, khách sạn, bia và nước giải khát; Thời hạn cho vay: 12 tháng, kể từ 09/08/2019, lãi xuất theo quy định của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H tại thời điểm giải ngân.

Thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 5400/20MN/HĐBĐ, ký ngày 22/04/2020 giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đắk Lắk tài sản thế chấp thuộc Thửa đất số: 73; Tờ bản đồ số: 12, Diện tích: 316,2 m^2, Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Giấy tờ về quyền sở hữu: 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT02905 đứng tên Công ty cổ phần du lịch Đ.

Tính đến ngày 06/9/2024 Công ty cổ phần du lịch Đ đã trả được Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đắk Lắk số tiền 557.047.372 đồng nợ gốc.

Công ty cổ phần du lịch Đ nợ gốc đến ngày 06/9/2024 chưa trả: 4.404.604.048 đồng; Lãi trong hạn: 0 đồng, lãi quá hạn: 2.868.306.390 đồng.

Việc ký kết 02 hợp đồng tín dụng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, nội dung 02 hợp đồng không trái đạo đức xã hội, pháp luật của nhà nước. Theo nội dung 02 hợp đồng tín dụng trên hai bên đã ký kết thì đến hạn Công ty cổ phần du lịch Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo 02 hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 15.12.2021/HĐMNB/HDBanK&D-MHD ngày 31/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H và Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD.

Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 015.08.2022/HĐMBN/D&D-MHD ngày 22/9/2022 giữa Công ty TNHH đầu tư bất động sản MHD và Công ty cổ phần đầu tư D.

Do vậy Công ty cổ phần đầu tư D có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần du lịch Đ trả nợ và xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

Như vậy, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty CP Đầu tư D là có cơ sở. Căn cứ vào Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự cần buộc bị đơn Công ty CP Du lịch Đ phải trả cho Công ty CP Đầu tư D số tiền vay gốc 1.415.758.492 đồng; lãi trong hạn là 14.388.488 đồng; nợ lãi quá hạn: 820.895.050 đồng tính đến ngày 06/9/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014 và

4.404.604.048 đồng nợ gốc, Lãi trong hạn: 0 đồng, lãi quá hạn: 2.868.306.390 đồng theo tính đến ngày 06/9/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/8/2019 là hoàn toàn có cơ sở pháp luật.

Như vậy, tổng số tiền vay gốc và tiền lãi, tiền lãi quá hạn Công ty cổ phần du lịch Đ phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư D theo 02 hợp đồng tín dụng là 3.703.589.929 đồng lãi và lãi quá hạn + 5.820.362.540 đồng gốc= 9.523.952.469 đồng.

Công ty cổ phần du lịch Đ tiếp còn phải tục tính lãi phát sinh cho Công ty cổ phần đầu tư D từ ngày 07/09/2024 theo quy định tại hai Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014 và Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/8/2019 cho đến khi trả hết nợ gốc.

*Về tài sản thế chấp: Sau khi Công ty CP Du lịch Đ trả đủ toàn bộ số nợ trên thì Công ty cổ phần đầu tư Đ có trách nhiệm trả lại cho Công ty CP Du lịch Đ tài sản thế chấp là:

-Bản gốc 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT01314 đứng tên Công ty CP Du lịch Đ, thuộc thửa đất số: 145, Tờ bản đồ số: 18; Diện tích: 2.948 m^2; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tài sản tọa lạc tại khách sạn Cao nguyên số 65 Phan Chu Trinh, phường Thắng Lợi, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

-Bản gốc 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT02905 đứng tên Công ty CP Du lịch Đthuộc thửa đất số: 73; Tờ bản đồ số: 12, Diện tích: 316,2 m^2, Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Tài sản tọa lạc tại khách sạn Thành Công số 51 Lý Thường Kiệt, phường Thống Nhất, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

Trường hợp Công ty CP Du lịch Đ không trả được số nợ cho Công ty cổ phần Đầu tư D thì tài sản thế chấp gồm:

-Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được cấp 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT01314 đứng tên Công ty CP Du lịch Đắk Lắk, thuộc thửa đất số: 145, Tờ bản đồ số: 18; Diện tích: 2.948 m^2; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tài sản tọa lạc tại Khách sạn Cao nguyên số 65 Phan Chu Trinh, phường Thắng Lợi, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

-Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CT 377569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/03/2020 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT02905 đứng tên Công ty CP Du lịch Đthuộc thửa đất số: 73; Tờ bản đồ số: 12, Diện tích: 316,2 m^2, Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Tài sản tọa lạc tại Khách sạn Thành Công số 51 Lý Thường Kiệt, phường Thống Nhất, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được xử lý phát mãi theo quy định của pháp luật để đảm bảo việc thu hồi toàn bộ số nợ trên cho Công ty cổ phần đầu tư D.

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

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty cổ phần du lịch Đ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm cụ thể:

112.000.000 đồng+ (5.523.952.469 đồng x 0,1%)= 117.523.952 đồng

Nguyên đơn Công ty cổ phần Đầu tư D không phải chịu án phí kinh doanh thương mại nên hoàn trả lại cho Công ty CP Đầu tư D số tiền tạm ứng án phí là 58.200.000 đồng do ông Trần Hoàng N đã nộp thay theo biên lai số 0013037 ngày 25/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

[4].Về chi phí thẩm định tài sản: Buộc Công ty cổ phần du lịch Đ phải nộp 5.000.000 đồng tiền thẩm định tài sản(Đã chi phí xong tại Tòa án). Công ty cổ phần đầu tư D được nhận lại số tiền 5.000.000 đồng khi thu từ Công ty cổ phần du lịch Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 463, Điều 466 và Điều 468 BLDS năm 2015.

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư D.

- Buộc Công ty cổ phần du lịch Đ phải thanh toán trả cho Công ty cổ phần đầu tư D số tiền: 2.251.042.031 đồng; trong đó: Nợ gốc: 1.415.758.492 đồng; nợ lãi trong hạn là: 14.388.488 đồng và lãi quá hạn là: 820.895.051 đồng tính đến ngày 06/9/2024. Đồng thời Công ty cổ phần du lịch Đ còn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số dư nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 0212/2014/HĐTDTDH-DN ngày 28/04/2014,

kể từ ngày 07/09/2024 cho đến khi trả xong nợ gốc.

- Buộc Công ty cổ phần du lịch Đ phải thanh toán trả cho Công ty cổ phần Đầu tư D số tiền: 7.272.910.438 đồng; trong đó: Nợ gốc: 4.404.604.048 đồng; lãi trong hạn là: 0 đồng và lãi quá hạn là: 2.868.306.390 đồng tính đến ngày 06/9/2024. Đồng thời Công ty cổ phần du lịch Đ còn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số dư nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 26613/19MN/HĐTD ngày 09/8/2019, kể từ ngày 07/09/2024 cho đến khi trả xong nợ gốc.

*Về tài sản thế chấp: Sau khi Công ty cổ phần du lịch Đ trả hết nợ theo 02 hợp đồng tín dụng trên thì Công ty cổ phần đầu tư D có trách nhiệm trả lại cho Công ty cổ phần du lịch Đ các tài sản tài sản thế chấp là:

-Bản gốc 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, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT01314 đứng tên Công ty cổ phần du lịch Đ, thuộc thửa đất số: 145, tờ bản đồ số: 18; Diện tích: 2.948 m^2; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tài sản tọa lạc tại Khách sạn Cao nguyên số 65 Phan Chu Trinh, phường Thắng Lợi, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

-Bản gốc 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT02905 đứng tên Công ty CP Du lịch Đắk Lắk, thuộc thửa đất số: 73; Tờ bản đồ số: 12, Diện tích: 316,2 m^2, Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Tài sản tọa lạc tại Khách sạn Thành Công số 51 Lý Thường Kiệt, phường Thống Nhất, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

*Trường hợp Công ty cổ phần du lịch Đ không trả được số nợ cho Công ty cổ phần đầu tư D thì tài sản thế chấp gồm:

-Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được cấp 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 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT01314 đứng tên Công ty cổ phần du lịch Đ, thuộc thửa đất số: 145, Tờ bản đồ số: 18; Diện tích: 2.948 m^2; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tài sản tọa lạc tại Khách sạn Cao nguyên số 65 Phan Chu Trinh, phường Thắng Lợi, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

-Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CT 377569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/03/2020 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT02905 đứng tên Công ty cổ phần du lịch Đ thuộc thửa đất số: 73; Tờ bản

đồ số: 12, Diện tích: 316,2 m^2, Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ; Thời hạn sử dụng: 50 năm, đến ngày 15/12/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Tài sản tọa lạc tại Khách sạn Thành Công số 51 Lý Thường Kiệt, phường Thống Nhất, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được xử lý phát mãi theo quy định của pháp luật để đảm bảo việc thu hồi toàn bộ số nợ trên cho Công ty cổ phần đầu tư D.

2.Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn Công ty cổ phần du lịch Đ phải nộp: 117.523.952 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Công ty cổ phần đầu tư D số tiền tạm ứng án phí là 58.200.000 đồng do ông Trần Hoàng N đã nộp thay theo biên lai số 0013037 ngày 25/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

3. Về chi phí thẩm định tài sản: Buộc Công ty cổ phần du lịch Đ phải nộp 5.000.000 đồng tiền thẩm định tài sản(Đã chi phí xong tại Tòa án). Công ty cổ phần đầu tư D được nhận lại số tiền 5.000.000 đồng khi thu từ Công ty cổ phần du lịch Đ.

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

Trường hợp bản án, 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 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.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Phạm Văn Vĩ

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp.BMT;
- P. Kiểm tra - TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.