

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ KUIN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **02/2024/KDTM-ST**

Ngày 16/9/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Tạ Thị Ngọc Diệp.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Hoàng Năng Long và ông Nguyễn Thế Vinh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Nam - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa: Ông Trần Đình Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 03/2023/TLST-KDTM ngày 14 tháng 11 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2024/QĐXXST-KDTM ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Quỹ đầu tư phát triển Đ1

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn T – Giám đốc

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1976 – Chức vụ chuyên viên (Theo văn bản uỷ quyền ngày 21/11/2023); Địa chỉ: Số A Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn T1

Đại diện theo pháp luật: Ông Tô Thanh V – Giám đốc (Vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở chính: Các lô CNs4 – 01, 02, 07, 08, Cụm C, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ giao dịch: Trung tâm T2, hẻm A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh Đ

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc N - Chủ tịch UBND tỉnh Đ

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Minh Đ – Phó giám đốc Sở T3 (Theo văn bản uỷ quyền số 2541/GUQ-UBND ngày 28/3/2024); Địa chỉ: D P, thành phố B,

tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh C trình bày:*

Ngày 19/8/2013, Công ty Trách nhiệm hữu hạn T1 (gọi tắt Công ty T1) đã ký Hợp đồng tín dụng với Quỹ đầu tư phát triển Đ1 (sau đây gọi tắt là Q đầu tư) để vay số tiền là 5.600.000.000 đồng. Mục đích vay: Đầu tư các hạng mục xây lắp của dự án trường mầm non T4. Thời hạn vay: 08 năm kể từ ngày nhận được khoản giải ngân đầu tiên theo khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay: 9,6%/năm, mức lãi suất được điều chỉnh theo từng lần giải ngân theo lãi suất cho vay được Nhà nước công bố. Sau khi ký hợp đồng, Quỹ đầu tư đã giải ngân cho Công ty vay tổng cộng số tiền 5.040.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, Công ty đã ký với Quỹ đầu tư Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2013/HĐTCTS-TL ngày 20/8/2013 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2014/PLHĐTCTS-TL ngày 27/5/2014 để thế chấp tài sản là các hạng mục của dự án trường mầm non T4, gắn liền với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 925900 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 22/5/2013 thuộc thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 10, diện tích 4.949,6m², thời hạn sử dụng 50 năm cho Công ty T1.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã trả nợ cho Q đầu tư số tiền 2.765.232.207 đồng tiền gốc và 2.831.410.768 đồng tiền lãi. Tính đến ngày 16/9/2024 công ty còn nợ lại Quỹ đầu tư số tiền 2.274.767.793 đồng tiền gốc và 628.318.192 đồng tiền lãi. Mặc dù Quỹ đầu tư đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu Công ty trả nợ nhưng đến nay công ty vẫn chưa trả số nợ trên.

Nay, Quỹ đầu tư khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc Công ty T1 phải trả số tiền còn nợ lại Quỹ đầu tư tạm tính đến ngày 16/9/2024 là 2.903.085.985 đồng, trong đó 2.274.767.793 đồng tiền gốc và 628.318.192 đồng tiền lãi và tiếp tục tính lãi suất phát sinh từ ngày 17/9/2024 cho đến khi trả nợ xong.

Trường hợp Công ty T1 không trả được số nợ trên thì Quỹ đầu tư yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp mà Công ty T1 đã thế chấp để thu hồi nợ.

** Theo bản tự khai, biên bản hoà giải người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn T1, ông Tô Thanh V trình bày:*

Đối với khoản vay và hợp đồng thế chấp như nguyên đơn trình bày là đúng, Công ty T1 có vay vốn tại Quỹ đầu tư phát triển Đ1 để đầu tư xây dựng trường mầm non T4, dư nợ đến tháng 12 năm 2023 khoảng 2,6 tỷ đồng. Hiện nay Công ty T1 đang gặp khó khăn về tài chính nên chưa thể thanh toán khoản nợ trên cho Quỹ đầu tư được.

** Tại Công văn số 2198/STNMT-QLĐĐ của Sở T3 đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, ông Lê Minh Đ trình bày:*

Trên cơ sở rà soát hồ sơ có liên quan đến dự án Trường Mầm non T4 của Công ty T1 tại xã D, huyện C, Sở T3 có ý kiến như sau:

- Qua rà soát, Công ty T1 được UBND tỉnh cho thuê 4.949,6 m² đất tại xã D, huyện C để sử dụng vào mục đích đất giáo dục và đào tạo (Xây dựng Trường Mầm non T4) tại Quyết định số 791/QĐ-UBND ngày 24/4/2013. Sở T3 đã ký Hợp đồng thuê đất số 37/HĐTĐ ngày 16/5/2013 với Công ty T1 theo quy định. Công ty T1 đã được Giám đốc Sở T3 (thừa uỷ quyền Chủ tịch UBND tỉnh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 925900 ngày 22/5/2013, thời hạn thuê đất: 50 năm, đến ngày 24/4/2063; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- Quy định của pháp luật về xử lý quyền sử dụng đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

Thời điểm Công ty T1 ký Hợp đồng thế chấp với Quỹ Đầu tư Phát triển Đ1 (Hợp đồng thế chấp số 01/2013/HĐTCTS-TL ngày 20/8/2013) thực hiện theo Luật Đất đai năm 2003, theo quy định tại Khoản 3 Điều 81 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung tại Khoản 53 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ):

“3. Việc xử lý quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản bảo đảm gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm để thu hồi nợ được quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm đã thế chấp, đã bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nếu không thực hiện được nghĩa vụ với bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh thì Nhà nước thu hồi đất của bên thế chấp, bên bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất thuê hàng năm để cho người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm thuê đất, trừ trường hợp có sự thỏa thuận khác. Người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm tự thỏa thuận với bên thế chấp, bên bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất thuê hàng năm về việc chi trả chi phí đầu tư vào đất còn lại đến thời điểm thu hồi đất. Trường hợp không tự thỏa thuận được thì các bên có liên quan có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật;

b) Người mua tài sản, người nhận chính tài sản bảo đảm được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể và phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định. Trường hợp có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục theo quy định của Luật đất đai và quy định của Nghị định này;

c) Người mua tài sản phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 189 của Luật Đất đai.”.

Tại Khoản 2 Điều 189 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“2. Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau

đây:

- a) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;
- b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;
- c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.”.

Ngoài ra, pháp luật về đất đai còn quy định việc thu hồi đất đối với các dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư, cụ thể tại Khoản 2 Điều 15b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai):

“Điều 15b. Thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư

...

2. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì xử lý thu hồi đất theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật. Nhà nước thu hồi đất của người bán tài sản gắn liền với đất thuê để cho người mua tài sản sử dụng đất thuê. Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà chủ đầu tư không thực hiện được việc bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất, không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều 15 của Nghị định này.”

Sở T3 cung cấp thông tin như trên để Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin tham khảo, xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:* Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 299, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 phải trả cho Quỹ đầu tư phát triển Đ1 tổng số tiền 2.903.085.985 đồng; Trong đó nợ gốc 2.274.767.793 đồng và tiền lãi phát sinh

tính đến ngày 16/9/2024 là 628.318.192 đồng và phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng, do đó xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 có trụ sở chính tại Cụm C, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm h khoản 1 Điều 40 và Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để thụ lý, giải quyết xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nợ gốc: Nguyên đơn Quỹ đầu tư phát triển Đắk Lắk và bị đơn Công ty T1 có ký kết Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển số 01/2013/HĐTD ngày 19/8/2013 (Viết tắt Hợp đồng 01); Phụ lục Hợp đồng vay vốn tín dụng đầu tư phát triển số 01/2014/HĐTD ngày 12/5/2014 (Viết tắt Phụ lục 01); Phụ lục vay vốn tín dụng đầu tư phát triển sửa đổi bổ sung số 16/2015/HĐTD-SĐBS ngày 01/10/2015 (Viết tắt Phụ lục 16) và Hợp đồng vay vốn tín dụng đầu tư phát triển sửa đổi bổ sung số 04/2019/HĐTD-SĐBS ngày 14/3/2019 (Viết tắt Hợp đồng 04); Theo đó, nguyên đơn Quỹ đầu tư đồng ý cho bị đơn Công ty T1 vay với tổng số tiền tối đa là 5.600.000.000 đồng, thời hạn vay là 08 năm (96 tháng) kể từ ngày nhận được khoản giải ngân đầu tiên theo khế ước nhận nợ. Lãi suất theo Hợp đồng 01 là 9,6%/năm, mức lãi suất được điều chỉnh theo từng lần giải ngân theo lãi suất cho vay được Nhà nước công bố; đến ngày 01/01/2019 được điều chỉnh lãi suất thành 8,4%/năm theo Hợp đồng 04. Mục đích vay để đầu tư các hạng mục xây lắp của dự án trường Mầm non T4. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn vay tổng cộng số tiền 5.040.000.000 đồng, bị đơn đã trả số tiền 2.765.232.207 đồng tiền gốc và 2.831.410.768 đồng tiền lãi, dư nợ tính đến ngày 16/9/2024 bị đơn còn nợ lại số tiền 2.274.767.793 đồng tiền gốc và 628.318.192 đồng tiền lãi.

Xét nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật tại các Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Bị đơn không thực hiện đúng thời hạn và nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo nội dung hợp đồng tín dụng, đã xâm phạm đến quyền lợi của nguyên đơn. Do

đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nợ gốc.

[2.2] Về nợ lãi: Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi bổ sung năm 2017 quy định tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật. Căn cứ tại Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy việc thỏa thuận lãi suất giữa các bên là phù hợp với quy định của pháp luật. Theo đó tính đến ngày 16/9/2024 bị đơn phải trả cho nguyên đơn 628.318.192 đồng tiền lãi là có cơ sở chấp nhận. Đồng thời, bị đơn còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 17/9/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ dư nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[2.3] Về biện pháp bảo đảm: Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty T1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2013/HĐTCTS-TL ngày 20/8/2013 và Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2014/PLHĐTCTS-TL ngày 27/5/2014 để thế chấp cho nguyên đơn tài sản là các hạng mục của dự án Trường mầm non T4 cụ thể: Chi phí xây dựng: Nhà hiệu bộ, nhà lớp học mẫu giáo 05 phòng, nhà lớp học mẫu giáo 3 phòng, bếp ăn một chiều, nhà xe, bể nước ngầm 50m³, đài nước 5m³, giếng khoan sâu 100m, công tường rào bao quanh, bồn hoa, sân đường nội bộ, hệ thống chiếu sáng ngoài nhà, cấp thoát nước tổng thể, phòng cháy chữa cháy; Chi phí thiết bị: Bàn ghế mầm non, bảng chống lóa, kệ trưng bày đồ dùng, hệ thống bếp, hệ thống camera, bộ thiết bị hỗ trợ dạy học, bộ bàn ghế làm việc, máy vi tính; Chi phí quản lý dự án; Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; Chi phí khác. Những tài sản trên gắn với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 925900 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 22/5/2013; thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 10 diện tích 4.949,6 m² tại xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Xét Hợp đồng thế chấp và phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai được ký giữa Quỹ đầu tư phát triển Đ1 và Công ty T1 đã được các bên tự nguyện thỏa thuận và lập thành văn bản theo quy định; đồng thời quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định tài sản thế chấp là các hạng mục của dự án Trường mầm non T4 được xây dựng trên đúng vị trí của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp nên có căn cứ để HĐXX chấp nhận các hợp đồng thế chấp trên là phù hợp quy định tại Điều 299 và Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, trong trường hợp Công ty T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là có căn cứ và cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn đã nộp 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên cần buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này là phù hợp với quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty T1 phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm h khoản 1 Điều 40; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 299, 323, 357, 463, 466, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quỹ đầu tư phát triển Đắc Lắc

1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 có nghĩa vụ trả cho Quỹ đầu tư phát triển Đ1 tổng số tiền 2.903.085.985 đồng (*Hai tỷ, chín trăm linh ba triệu, không trăm tám mươi lăm nghìn, chín trăm tám mươi lăm đồng*); Trong đó nợ gốc 2.274.767.793 đồng (*Hai tỷ, hai trăm bảy mươi bốn triệu, bảy trăm sáu mươi bảy nghìn, bảy trăm chín mươi ba đồng*) và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 16/9/2024 là 628.318.192 đồng (*Sáu trăm hai mươi tám triệu, ba trăm mười tám nghìn, một trăm chín mươi hai đồng*).

Kể từ ngày 17/9/2024 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 mà các bên đã ký thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đầu tư phát triển số 01/2013/HĐTD ngày 19/8/2013; Phụ lục Hợp đồng vay vốn tín dụng đầu tư phát triển số 01/2014/HĐTD ngày 12/5/2014; Phụ lục vay vốn tín dụng đầu tư phát triển sửa đổi bổ sung số 16/2015/HĐTD-SĐBS ngày 01/10/2015 và Hợp đồng vay vốn tín dụng đầu tư phát triển sửa đổi bổ sung số 04/2019/HĐTD-SĐBS ngày 14/3/2019.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Quỹ đầu tư phát triển Đ1 có trách nhiệm trả lại tài sản thế chấp cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 sau khi Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 trả hết nợ.

Nếu Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Quỹ đầu tư phát triển Đắc Lắc có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2013/HĐTCTS-TL ngày 20/8/2013

và Phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2014/PLHĐTCTS-TL ngày 27/5/2014, thế chấp tài sản là các hạng mục của dự án Trường mầm non T4 cụ thể: Chi phí xây dựng: Nhà hiệu bộ, nhà lớp học mẫu giáo 05 phòng, nhà lớp học mẫu giáo 3 phòng, bếp ăn một chiều, nhà xe, bể nước ngầm 50m³, đài nước 5m³, giếng khoan sâu 100m, công tường rào bao quanh, bồn hoa, sân đường nội bộ, hệ thống chiếu sáng ngoài nhà, cấp thoát nước tổng thể, phòng cháy chữa cháy; Chi phí thiết bị: Bàn ghế mầm non, bảng chống lóa, kệ trưng bày đồ dùng, hệ thống bếp, hệ thống camera, bộ thiết bị hỗ trợ dạy học, bộ bàn ghế làm việc, máy vi tính; Chi phí quản lý dự án; Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; Chi phí khác. Những tài sản trên gắn với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 925900 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 22/5/2013; thửa đất số 1928, tờ bản đồ số 10 diện tích 4.949,6 m² tại xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ thì Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ đầu tư phát triển Đ1 cho đến khi trả hết toàn bộ khoản vay.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Quỹ đầu tư phát triển Đ1 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản.

4. Về án phí: Công ty trách nhiệm hữu hạn T1 phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 90.061.000 đồng (*Chín mươi triệu, không trăm sáu mươi một nghìn đồng*) (đã làm tròn).

Hoàn trả cho Quỹ đầu tư phát triển Đ1 số tiền 42.266.737 đồng (*Bốn mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn, bảy trăm ba mươi bảy đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin theo biên lai số AA/2021/0017821 ngày 18/10/2023.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Phòng Kiểm tra - TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện Cư Kuin;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp.

THẨM PHÁN

Tạ Thị Ngọc Diệp

