TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ DĨ AN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2024/KDTM-ST
Ngày: 25-6-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Liễng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tô Văn Nhung.

2. Bà Nguyễn Thị Thu Vân.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Chu Tường Vy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 38/2024/KDTM-ST ngày 12/4/2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2024/QĐXXST - KDTM ngày 10 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B (B1); trụ sở: Số A, đường Q, phường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1/ Ông Phạm Đình H, sinh năm 1995, địa chỉ: C, Phan Đăng L, phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/3/2024). Có mặt.

2/ Ông Võ Anh K, sinh năm 1983; địa chỉ: C, Phan Đăng L, phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/3/2024). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3/ Ông Vũ Công H1, sinh năm 1981; địa chỉ: C, Phan Đăng L, phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/3/2024). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH D; địa chỉ: Lô A, B Khu A, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1980; địa chỉ: Công ty TNHH D, Lô A, 2 Khu A, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Bà Phan Phạm Phương T, sinh năm 1989; thường trú: Số B V, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1980; địa chỉ: Công ty TNHH D, Lô A, 2 Khu A, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 3 năm 2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B *trình bày:*

Ngân hàng TMCP B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng B) đã ký với Công ty TNHH D (sau đây gọi tắt là Công ty D) hợp đồng cấp tín dụng số 152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 07/11/2022 với các nội dung như sau: Hạn mức tín dụng là 100.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện hoạt động kinh doanh; lãi suất cho vay: thả nổi (lãi suất cơ sở đồng Việt Nam + biên độ lãi suất 2,7%/năm); lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi chậm trả 10%/năm, trả lãi hàng tháng, nợ gốc trả cuối kỳ theo từng khế ước nhận nợ, tổng số tiền đã giải ngân là 77.978.428.277 đồng theo các khế ước sau: Số 01-152/2022/HĐTD-BacABank.620, ngày 09/11/2022 số tiền giải ngân là 10.000.875.600 đồng; số 02-152/2022/HĐTD-BacABank.620, ngày 09/11/2022 số tiền giải ngân là 11.236.456.000 đồng; số 03-152/2022/HĐTD-BacABank.620, ngày 15/11/2022 số tiền giải ngân là 758.000.000 đồng; số 04-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 08/02/2023, số tiền giải ngân là 11.474.100.000 đồng; số 05-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 08/02/2023, số tiền giải ngân là 11.585.853.981 đồng; số 06-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 08/02/2023, số tiền giải ngân là 10.856.230.000 đồng; số 07-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 08/02/2023, số tiền giải ngân là 10.666.100.196 đồng; số 08-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 08/02/2023, số tiền giải ngân là 7.700.000.000 đồng; số 09-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 02/6/2023, số tiền giải ngân là 605.000.000 đồng; số 10-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 09/6/2023, số tiền giải ngân là 1.857.487.500 đồng; số 11-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 15/6/2023, số tiền giải ngân là 1.238.325.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 07/02/2023 Ngân hàng B và Công ty D có ký phụ lục hợp đồng tín dụng số PL01-152/2022/HĐTD-BacABank.620 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số HĐ02-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 10/7/2023 để điều chỉnh một số nội dung của Hợp đồng tín dụng đã ký như bổ sung tài sản thế chấp, điều chỉnh ngày trả nợ gốc…

Để bảo đảm cho khoản vay của Công ty D, bà Phan Phạm Phương T đã thế chấp các tài sản sau:

1.1 Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 38 tọa lạc xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 381151 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 23/02/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 04/8/2022, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 148/2022/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/11/2022, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/11/2022 (số công chứng: 6044, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 08/11/2022.

1.2 Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 38, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 835668 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/01/2007, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 04/8/2022;

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 38 tọa lạc xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 381149 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 23/02/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 04/8/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 149/2022/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/11/2022, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/11/2022 (số công chứng: 6045, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 08/11/2022.

1.3 Hai mươi (20) Quyền sử dụng đất tọa lạc xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 02/2023/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/02/2023, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/02/2023 (số công chứng: 427, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/02/2023, gồm:

(1) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 750 và 751, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 295423 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 01/12/2003, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 01/3/2019;

(2) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 522, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 889791 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 31/12/2008, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 09/11/2018;

(3) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 706 (706, 707), tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 010117 do UBND huyện X, tỉnh Bà

Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 21/8/2006, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 01/3/2019;

(4) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 1987, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 376758 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/6/2009, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 25/02/2020;

(5) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 486, 507, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 404928 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/01/2009, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 09/11/2018;

(6) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 520, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 411075 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03/11/2008, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 09/11/2018;

(7) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 1556, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 656931 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26/9/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 21/6/2019;

(8) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 708, 709, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 615965 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28/06/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 15/02/2019;

(9) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 710, 757, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 396157 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 29/12/2011, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 14/9/2018;

(10) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 555, 556, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 688489 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 21/10/2009, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 02/11/2018;

(11) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 550, 551, 716, 742, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 324683 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2016, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 05/11/2018;

(12) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 743, 744, 745, 763, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 324684 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2016, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 05/11/2018;

(13) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 760, 762, 764, 775, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số CE 324685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2016, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 05/11/2018;

(14) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 747, 1768, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 370786 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/09/2018, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 01/3/2019;

(15) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 715, 746, 758, 759, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 303609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/07/2017, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 03/7/2019;

(16) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 2089, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 419189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/05/2018, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 02/11/2018;

(17) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 189061 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/7/2018, sang tên bà Phan Phạm Phương T;

(18) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 754, 755, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 656930 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26/9/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 15/02/2019;

(19) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 007770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/01/2022, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 24/3/2022;

(20) Quyền sử dụng đất thuộc thửa 348, tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 207254 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/8/2022, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 17/8/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty D và Ngân hàng B đã cơ cấu lại thời gian trả nợ của 08 khế từ số 01 đến 08 là đến ngày 10/01/2024 Công ty D phải trả nợ, tuy nhiên đối với 08 khế ước này Công ty D chỉ trả lãi đến ngày 25/6/2023 sau đó không trả nữa. Còn khế ước 09, 10, 11 thì Công ty D trả lãi đến ngày 26/12/2023 và không thanh toán tiếp. Tổng số tiền mà Công ty D đã trả là 3.727.812.500 đồng nợ gốc và 4.759.539.910 đồng tiền lãi trong hạn, tiền phạt chậm thanh toán. Ngày trả nợ cuối cùng là 29/01/2024, Công ty D trả 27.000.000 đồng cộng vào tiền gốc.

Tính đến ngày 25/6/2024, Công ty D còn nợ Ngân hàng B số tiền 85.403.980.712 đồng, trong đó: Nợ gốc là 74.250.615.777 đồng; Lãi trong hạn là 4.852.854.232 đồng; Lãi quá hạn là 6.015.539.466 đồng; Lãi chậm trả là 284.971.237 đồng.

Sau khi khởi kiện tại Tòa án, Công ty D có văn bản gửi Ngân hàng B xin được miễn toàn bộ các khoản lãi, gia hạn khoản nợ gốc trong 06 tháng để Công ty có thời gian trả nợ. Tuy nhiên, Ngân hàng B không đồng ý.

Nay ngân hàng yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc Công ty D có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng B tổng số tiền tính đến ngày 25/6/2024 là 85.403.980.712 đồng, trong đó: Nợ gốc là 74.250.615.777 đồng; Lãi trong hạn là 4.852.854.232 đồng; Lãi quá hạn là 6.015.539.466 đồng; Lãi chậm trả là 284.971.237 đồng.

- Buộc Công ty D có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng B khoản lãi phát sinh kể từ ngày 26/6/2024 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết.

- Trường hợp Công ty D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng B được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 148/2022/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/11/2022, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/11/2022 (số công chứng: 6044, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 08/11/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 149/2022/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/11/2022, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/11/2022 (số công chứng: 6045, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 08/11/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 02/2023/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/02/2023, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/02/2023 (số công chứng: 427, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/02/2023 để thu hồi nợ.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2024 và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn* Công ty TNHH D *là bà* Phạm Thị H2 *trình bày:*

Thống nhất với phần trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc Công ty D có ký hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, các khế ước nhận nợ và các hợp đồng thế chấp với Ngân hàng B. Tính đến ngày 25/6/2024, Công ty D còn nợ Ngân hàng B số tiền 85.403.980.712 đồng, trong đó: Nợ gốc là 74.250.615.777 đồng; Lãi trong hạn là 4.852.854.232 đồng; Lãi quá hạn là 6.015.539.466 đồng; Lãi chậm trả là 284.971.237 đồng. Do tình hình dịch bệnh Covid, khủng hoảng kinh tế thế giới làm cho Công ty D rơi vào tình trạng khó khăn về tài chính, quá trình kinh doanh không có đơn hàng, hàng hóa sản xuất ra không xuất đi được, các Ngân hàng ngưng hỗ trợ vay vốn nên Công ty D mới vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B, Công ty D đồng ý nhưng nếu được xin Ngân hàng B xem xét tạo điều kiện cho Công ty D các vấn đề sau: Gia hạn, kéo dài khoản vay gốc 74.250.615.777 đồng trong thời hạn 06 tháng; miễn toàn bộ các khoản tiền lãi;

Công ty D sẽ trả dần từng khế ước vay để giảm khoản nợ xuống thấp nhất; Công ty xin rút tất toán các khoản vay thế chấp tài sản nhỏ trong thời gian 03 tháng, các khoản vay thế chấp tài sản lớn sẽ được trả, tất toán rút hồ sơ trong 06 tháng; Công ty B xem xét rút đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An tạo điều kiện cho Công ty có thời gian trả nợ.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2024 và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Phạm Phương T *là bà* Phạm Thị H2 *trình bày:*

Bà Phan Phạm Phương T đã thế chấp tài sản là 23 quyền sử dụng đất của cá nhân bà T tọa lạc tại xã B, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 148/2022/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/11/2022, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/11/2022 (số công chứng: 6044, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 08/11/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 149/2022/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/11/2022, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/11/2022 (số công chứng: 6045, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 08/11/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 02/2023/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/02/2023, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/02/2023 (số công chứng: 427, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/02/2023. Toàn bộ các tài sản trong các hợp đồng thế chấp trên để bảo đảm cho các khoản vay của Ngân hàng B. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì Công ty D đã có ý kiến xin được gia hạn khoản nợ, trường hợp Ngân hàng B không đồng ý thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và khi kê biên phát mãi tài sản cần báo trước cho bà T biết về thời gian cụ thể.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Quyền sử dụng đất diện tích 2915m^2 thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 38 tọa lạc xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 381151 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 23/02/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 04/8/2022, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 2065m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 38, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 835668 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/01/2007, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 04/8/2022, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 226m^2 thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 38 tọa lạc xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 381149 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 23/02/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 04/8/2022, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 750 diện tích 286m^2 và thửa 751 diện tích 815m^2, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 295423 do

UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 01/12/2003, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 01/03/2019, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 423,8m^2 thuộc thửa 522, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 889791 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 31/12/2008, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 09/11/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 16m do Công ty D xây dựng vào năm 2024; Quyền sử dụng đất diện tích 1846m^2 thuộc thửa 706 (706, 707), tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 010117 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 21/8/2006, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 01/03/2019, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 279,2m^2 thuộc thửa 1987, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 376758 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/6/2009, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 25/02/2020, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,05m), chiều dài 20,2m do Công ty D xây dựng vào năm 2024; Quyền sử dụng đất diện tích 934m^2 thuộc thửa 486, 507, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 404928 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/01/2009, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 09/11/2018, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 897m^2 thuộc thửa 520, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 411075 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03/11/2008, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 09/11/2018, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 921m^2 thuộc thửa 1556, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 656931 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26/9/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 21/6/2019, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 708 diện tích 720m^2, thửa 709 diện tích 406m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 615965 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28/6/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 15/02/2019, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 710 diện tích 1785m^2, thửa 757 diện tích 1658m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 396157 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 29/12/2011, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 14/9/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 35,2m do Công ty D xây dựng vào năm 2024; Quyền sử dụng đất diện tích 1337m^2 thuộc thửa 555, 556, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 688489 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 21/10/2009, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 02/11/2018, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 550 diện tích 934m^2, thửa 551 diện tích 238m^2, thửa 716 diện tích 142m^2, thửa 742 diện tích 292m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 324683 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2016, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 05/11/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 40,1m do Công ty D xây dựng vào năm 2024; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 743 diện tích 248m^2, thửa 744 diện tích 383m^2, thửa 745 diện tích 257m^2, thửa 763 diện tích 263m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 324684 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2016, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 05/11/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 17,5m do Công ty D xây dựng vào năm 2024; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 760 diện tích 101m^2, thửa 762 diện tích 177m^2, thửa 764 diện tích 358m^2, thửa 775 diện tích 239m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 324685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2016, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 05/11/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 24,2m do Công ty D xây dựng vào năm 2024; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 747 diện tích 292m^2, thửa 1768 diện tích 44m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 370786 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/09/2018, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 01/03/2019, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 715 diện tích 166m^2, thửa 746 diện tích 221m^2, thửa 758 diện tích 168m^2, thửa 759 diện tích 234m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 303609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/07/2017, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 03/7/2019, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 2903m^2 thuộc thửa 2089, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 419189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/05/2018, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 02/11/2018, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 138m^2 thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 189061 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/7/2018, sang tên bà Phan Phạm Phương T, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 754 diện tích 541m^2, thửa 755 diện tích 521m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 656930 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26/09/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 15/02/2019, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 824,6m^2 thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 41 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 007770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/01/2022, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 24/03/2022, trên đất có tường rào gạch block chiều cao

50cm (0,5m), chiều dài 63,2m do Công ty D xây dựng vào năm 2024; Quyền sử dụng đất diện tích 1800m^2 thuộc thửa 348, tờ bản đồ số 41 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 207254 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/8/2022, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 17/8/2022, hiện trạng đất trống.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án:

Xét, Hợp đồng cấp tín dụng số 152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 07/11/2022, phụ lục hợp đồng tín dụng số PL01-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 07/02/2023 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số HĐ02-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 10/7/2023 được ký kết giữa Ngân hàng B với Công ty D thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, thỏa thuận của các bên về số tiền vay, thời hạn vay, mục đích, lãi suất vay, phương thức trả nợ... phù hợp với quy định của pháp luật nên các bên có nghĩa vụ thực hiện. Thực hiện theo hợp đồng cấp tín dụng đã ký, Ngân hàng B đã giải ngân cho Công ty D, với số tiền là 77.978.428.277 đồng theo các khế ước nhận nợ: Số 01-152/2022/HĐTD-BacABank.620, ngày 09/11/2022 số tiền giải ngân là 10.000.875.600 đồng; số 02-152/2022/HĐTD-BacABank.620, ngày 09/11/2022 số tiền giải ngân là 11.236.456.000 đồng; số 03-152/2022/HĐTD-BacABank.620, ngày 15/11/2022 số tiền giải ngân là 758.000.000 đồng; số 04-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 08/02/2023, số tiền giải ngân là 11.474.100.000 đồng; số 05-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 08/02/2023, số tiền giải ngân là 11.585.853.981 đồng; số 06-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 08/02/2023, số tiền giải ngân là 10.856.230.000 đồng; số 07-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 08/02/2023, số tiền giải ngân là 10.666.100.196 đồng; số 08-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 08/02/2023, số tiền giải ngân là 7.700.000.000 đồng; số 09-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 02/6/2023, số tiền giải ngân là 605.000.000 đồng; số 10-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 09/6/2023, số tiền giải ngân là 1.857.487.500 đồng; số 11-152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 15/6/2023, số tiền giải ngân là 1.238.325.000 đồng. Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận các nội dung trên, sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận đã ký giữa các bên. Do khoản vay đã quá hạn thanh toán

và chuyển thành các khoản nợ quá hạn. Vì vậy, Ngân hàng B yêu cầu Công ty D phải thanh toán số tiền phát sinh theo hợp đồng cấp tín dụng số 152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 07/11/2022 và các khế ước nhận nợ với tổng số tiền đến ngày 25/6/2024 là 85.403.980.712 đồng, trong đó: Nợ gốc là 74.250.615.777 đồng; Lãi trong hạn là 4.852.854.232 đồng; Lãi quá hạn là 6.015.539.466 đồng; Lãi chậm trả là 284.971.237 đồng; đồng thời tiền lãi, lãi phạt (nếu có) được tiếp tục tính từ ngày 26/6/2024 cho đến khi thanh toán hết số nợ là có căn cứ chấp nhận.

Đại diện phía bị đơn trình bày do tình hình dịch bệnh Covid, khủng hoảng kinh tế thế giới làm cho Công ty D rơi vào tình trạng khó khăn về tài chính, quá trình kinh doanh không có đơn hàng, hàng hóa sản xuất ra không xuất đi được, các Ngân hàng ngưng hỗ trợ vay vốn nên Công ty D mới vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B, Công ty D xin Ngân hàng B xem xét tạo điều kiện cho Công ty D các vấn đề sau: Gia hạn, kéo dài khoản vay gốc 74.250.615.777 đồng trong thời hạn 06 tháng, miễn toàn bộ các khoản lãi; Công ty D sẽ trả dần từng khế ước vay để giảm khoản nợ xuống thấp nhất; Công ty xin rút tất toán các khoản vay thế chấp tài sản nhỏ trong thời gian 3 tháng, các khoản vay thế chấp tài sản lớn sẽ được trả, tất toán rút hồ sơ trong 6 tháng; Công ty B xem xét rút đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An tạo điều kiện cho Công ty có thời gian trả nợ. Tuy nhiên, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của Ngân hàng B không đồng ý nên không có căn cứ xem xét chấp nhận ý kiến của bị đơn.

[3] Về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ:

Quyền sử dụng đất diện tích 2915m^2 thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 38 tọa lạc xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 381151 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 23/02/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 04/8/2022, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 2065m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 38, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 835668 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/01/2007, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 04/8/2022, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 226m^2 thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 38 tọa lạc xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 381149 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 23/02/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 04/8/2022, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 750 diện tích 286m^2 và thửa 751 diện tích 815m^2, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 295423 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 01/12/2003, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 01/03/2019, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 423,8m^2 thuộc thửa 522, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 889791 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 31/12/2008, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 09/11/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 16m do Công ty D xây dựng vào

năm 2024; Quyền sử dụng đất diện tích 1846m^2 thuộc thửa 706 (706, 707), tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 010117 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 21/8/2006, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 01/03/2019, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 279,2m^2 thuộc thửa 1987, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 376758 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/6/2009, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 25/02/2020, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 20,2m do Công ty D xây dựng vào năm 2024; Quyền sử dụng đất diện tích 934m^2 thuộc thửa 486, 507, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 404928 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/01/2009, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 09/11/2018, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 897m^2 thuộc thửa 520, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 411075 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03/11/2008, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 09/11/2018, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 921m^2 thuộc thửa 1556, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 656931 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26/9/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 21/6/2019, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 708 diện tích 720m^2, thửa 709 diện tích 406m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 615965 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28/6/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 15/02/2019, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 710 diện tích 1785m^2, thửa 757 diện tích 1658m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 396157 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 29/12/2011, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 14/9/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 35,2m do Công ty D xây dựng vào năm 2024; Quyền sử dụng đất diện tích 1337m^2 thuộc thửa 555, 556, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 688489 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 21/10/2009, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 02/11/2018, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 550 diện tích 934m^2, thửa 551 diện tích 238m^2, thửa 716 diện tích 142m^2, thửa 742 diện tích 292m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 324683 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2016, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 05/11/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 40,1m do Công ty D xây dựng vào năm 2024; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 743 diện tích 248m^2, thửa 744 diện tích 383m^2, thửa 745 diện tích 257m^2, thửa 763 diện tích 263m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số CE 324684 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2016, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 05/11/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,05m), chiều dài 17,5m do Công ty D xây dựng vào năm 2024; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 760 diện tích 101m^2, thửa 762 diện tích 177m^2, thửa 764 diện tích 358m^2, thửa 775 diện tích 239m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 324685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2016, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 05/11/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 24,2m do Công ty D xây dựng vào năm 2024; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 747 diện tích 292m^2, thửa 1768 diện tích 44m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 370786 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/09/2018, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 01/03/2019, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 715 diện tích 166m^2, thửa 746 diện tích 221m^2, thửa 758 diện tích 168m^2, thửa 759 diện tích 234m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 303609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/07/2017, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 03/7/2019, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 2903m^2 thuộc thửa 2089, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 419189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/05/2018, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 02/11/2018, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 138m^2 thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 189061 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/7/2018, sang tên bà Phan Phạm Phương T, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 754 diện tích 541m^2, thửa 755 diện tích 521m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 656930 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26/09/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 15/02/2019, hiện trạng đất trống; Quyền sử dụng đất diện tích 824,6m^2 thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 41 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 007770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/01/2022, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 24/03/2022, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 63,2m do Công ty D xây dựng vào năm 2024; Quyền sử dụng đất diện tích 1800m^2 thuộc thửa 348, tờ bản đồ số 41 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 207254 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/8/2022, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 17/8/2022, hiện trạng đất trống.

Các tài sản thế chấp trên được ký theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 148/2022/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/11/2022, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/11/2022 (số công chứng: 6044, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 08/11/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 149/2022/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/11/2022, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/11/2022 (số công chứng: 6045, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 08/11/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 02/2023/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/02/2023, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/02/2023 (số công chứng: 427, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/02/2023. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch theo đúng quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Xét thấy, tài sản bảo đảm được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp giữa Ngân hàng B với bà Phan Phạm Phương T là hợp đồng thể hiện sự tự nguyện của các bên, không trái đạo đức, không trái pháp luật và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Phạm Phương T có đơn xin vắng mặt, đồng thời bị đơn và bà T không có ý kiến gì về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ nên Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Bị đơn Công ty D không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết, thỏa thuận với nguyên đơn. Vì vậy, trong trường hợp Công ty D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì tài sản đã thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất gồm tường rào gạch block trên đất do Công ty D xây dựng sẽ được phát mãi để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, Ngân hàng B đã tạm ứng, Công ty D phải chịu và có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng B.

[8] Án phí sơ thẩm: Công ty D phải chịu án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 280, 317, 318, 319, 320, 323, 335, 336, 339, 342 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/01/2012 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006.

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần B đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn D về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn D có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 07/11/2022 và các khế ước nhận nợ tính đến ngày 25/6/2024 là 85.403.980.712 (tám mươi lăm tỷ bốn trăm lẻ ba triệu chín trăm tám mươi nghìn bảy trăm mười hai) đồng, trong đó:

+ Nợ gốc là 74.250.615.777 (bảy mươi bốn tỷ hai trăm năm mươi triệu sáu trăm mười lăm nghìn bảy trăm bảy mươi bảy) đồng;

+ Lãi trong hạn là 4.852.854.232 (bốn tỷ tám trăm năm mươi hai triệu tám trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm ba mươi hai) đồng;

+ Lãi quá hạn là 6.015.539.466 đồng (sáu tỷ không trăm mười lăm triệu năm trăm ba mươi chín nghìn bốn trăm sáu mươi sáu) đồng;

+ Lãi chậm trả là 284.971.237 đồng (hai trăm tám mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm ba mươi bảy) đồng.

Tiền nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn được tiếp tục tính kể từ ngày 26/6/2024 cho đến khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn D trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số 152/2022/HĐTD-BacABank.620 ngày 07/11/2022 và các khế ước nhận nợ kèm theo.

Trường hợp, Công ty Trách nhiệm hữu hạn D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần B được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản sau để thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 2915m^2 thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 38 tọa lạc xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 381151 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 23/02/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 04/8/2022; Quyền sử dụng đất diện tích 2065m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 38, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 835668 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/01/2007, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 04/8/2022; Quyền sử dụng đất diện tích 226m^2 thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 38 tọa lạc xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 381149 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 23/02/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 04/8/2022; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 750 diện tích 286m^2 và thửa 751 diện tích 815m^2, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 295423 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 01/12/2003, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 01/03/2019; Quyền sử dụng đất diện tích 423,8m^2 thuộc thửa 522, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 889791 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 31/12/2008, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 09/11/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 16m do Công ty Trách nhiệm hữu hạn D vào năm 2024; Quyền sử dụng đất diện tích 1846m^2 thuộc thửa 706 (706, 707), tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 010117 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 21/8/2006, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 01/03/2019; Quyền sử dụng đất diện tích 279,2m^2 thuộc thửa 1987, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 376758 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/6/2009, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 25/02/2020, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 20,2m do Công ty Trách nhiệm hữu hạn D vào năm 2024; Quyền sử dụng đất diện tích 934m^2 thuộc thửa 486, 507, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 404928 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/01/2009, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 09/11/2018; Quyền sử dụng đất diện tích 897m^2 thuộc thửa 520, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 411075 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 03/11/2008, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 09/11/2018; Quyền sử dụng đất diện tích 921m^2 thuộc thửa 1556, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 656931 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 26/9/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 21/6/2019; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 708 diện tích 720m^2, thửa 709 diện tích 406m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 615965 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28/6/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 15/02/2019; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 710 diện tích 1785m^2, thửa 757 diện tích 1658m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 396157 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 29/12/2011, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 14/9/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 35,2m do Công ty

Trách nhiệm hữu hạn D vào năm 2024; Quyền sử dụng đất diện tích 1337m^2 thuộc thửa 555, 556, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 688489 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 21/10/2009, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 02/11/2018; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 550 diện tích 934m^2, thửa 551 diện tích 238m^2, thửa 716 diện tích 142m^2, thửa 742 diện tích 292m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 324683 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2016, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 05/11/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 40,1m do Công ty Trách nhiệm hữu hạn D vào năm 2024; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 743 diện tích 248m^2, thửa 744 diện tích 383m^2, thửa 745 diện tích 257m^2, thửa 763 diện tích 263m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 324684 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2016, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 05/11/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 17,5m do Công ty Trách nhiệm hữu hạn D vào năm 2024; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 760 diện tích 101m^2, thửa 762 diện tích 177m^2, thửa 764 diện tích 358m^2, thửa 775 diện tích 239m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 324685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/12/2016, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 05/11/2018, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 24,2m do Công ty Trách nhiệm hữu hạn D vào năm 2024; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 747 diện tích 292m^2, thửa 1768 diện tích 44m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 370786 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/09/2018, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 01/03/2019; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 715 diện tích 166m^2, thửa 746 diện tích 221m^2, thửa 758 diện tích 168m^2, thửa 759 diện tích 234m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 303609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/07/2017, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 03/7/2019; Quyền sử dụng đất diện tích 2903m^2 thuộc thửa 2089, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 419189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/05/2018, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 02/11/2018; Quyền sử dụng đất diện tích 138m^2 thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 189061 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/7/2018, sang tên bà Phan Phạm Phương T; Quyền sử dụng đất thuộc thửa 754 diện tích 541m^2, thửa 755 diện tích 521m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 656930 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày

26/09/2012, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 15/02/2019; Quyền sử dụng đất diện tích 824,6m^2 thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 41 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 007770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/01/2022, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 24/03/2022, trên đất có tường rào gạch block chiều cao 50cm (0,5m), chiều dài 63,2m do Công ty Trách nhiệm hữu hạn D vào năm 2024; Quyền sử dụng đất diện tích 1800m^2 thuộc thửa 348, tờ bản đồ số 41 tọa lạc xã X, huyện X theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 207254 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/8/2022, cập nhật sang tên bà Phan Phạm Phương T ngày 17/8/2022.

Theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 148/2022/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/11/2022, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/11/2022 (số công chứng: 6044, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 08/11/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 149/2022/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/11/2022, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/11/2022 (số công chứng: 6045, quyển số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 08/11/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 02/2023/HĐTC-BacABank.620 ngày 07/02/2023, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/02/2023 (số công chứng: 427, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD) và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 07/02/2023.

2. Chi phí tố tụng: Công ty Trách nhiệm hữu hạn D phải chịu chi phí xem xét thẩm định là 5.000.000 (năm triệu) đồng để hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B đã ứng nộp tại Tòa án.

3. Án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn D phải chịu 193.403.981 (Một trăm chín mươi ba triệu bốn trăm lẻ ba nghìn chín trăm tám mươi mốt) đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền 94.308.930 (chín mươi bốn triệu ba trăm linh tám nghìn chín trăm ba mươi) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002769 ngày 10/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. 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 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 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Lưu: VT, HS.

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

Đỗ Thị Liễng